



Годишен финансов отчет
и доклад за дейността
на **ГЕО ФАСИЛИТИС ЕООД**
за 2019 година



Име на дружеството:

"ГЕО ФАСИЛИТИС" ЕООД

Изпълнителен директор/
Управители:

ДИМИТЪР ИВАНОВ

Главен счетоводител:

НЕВЯНА ГАЛЕВА

Адрес на управление:

София, ул. "Бесарабия" № 108

Одитори:

АФА ООД

Съдържание:

1. ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА	9 страници
2. ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР	4 страници
3. ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ	60 страници

ГОДИШЕН ДОКЛАД

За дейността на дружеството
през 2019 г.

гр. София

30.03.2020 г.

СЪДЪРЖАНИЕ

I. ПРАВЕН СТАТУТ И ОБЩА ХАРАКТЕРИСТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО

1. Юридически статут
2. Собственост и управление
3. Предмет на дейност

II. ПРЕГЛЕД НА РАЗВИТИЕ НА ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО ПРЕЗ ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД И ПЛАНОВЕ ЗА 2020 Г

1. Общ преглед на стопанската среда и влиянието ѝ върху дейността на дружеството.
2. Социално-битово и кадрово обезпечаване
3. Планове за развитие през 2020 г.

III. АНАЛИЗ НА РЕЗУЛТАТИТЕ ОТ ДЕЙНОСТТА ПРЕЗ 2019 Г.

1. Анализ на финансовите показатели

- 1.1. Приходи и разходи по периоди
- 1.2. Активи
- 1.3. Собствен и привлечен капитал

2. Съпоставка на някои ключови показатели за 2019 г.

- 2.1. Показатели за рентабилност
- 2.2. Показатели за ликвидност
- 2.3. Показатели за ефективност

IV. УПРАВЛЕНИЕ НА РИСКА

V. ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД ДАТАТА НА ОТЧЕТА

VI. ДЕЙСТВИЯ В ОБЛАСТТА НА НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКАТА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ

I. ПРАВЕН СТАТУТ И ОБЩА ХАРАКТЕРИСТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО

1. Юридически статут

С решение на едноличния собственик на капитала през 2012 г. е променен предмета на дейност и името на дружеството от "Пътно поддържане – София" ЕООД на „Гео фасилитис“ ЕООД. Дружеството е вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 130367551.

2. Собственост и управление

Към 31.12.2019 г. едноличен собственик на капиталът на дружеството е „ГЕОТЕХМИН“ ООД

Към датата на издаване на този отчет за дейността през 2019 г., дружеството се представлява и управлява от Димитър Иванов Иванов –Управител.

3. Предмет на дейност

„Гео фасилитис“ ЕООД извършва фасилити мениджмънт; поддръжка на сгради и съоръжения; управление на договори за нива на услуги; предоставяне на консултантски услуги; управление на проекти; управление на недвижими имоти.

Услугите, които дружеството предлага са :

- ✓ Хелпдеск система за подаване на заявки от клиентите;
- ✓ Корективна и Превантивна поддръжка на инсталации и системи в сградите: , като ВК инсталации, термопомпени инсталации, Електро инсталации, климатици и др.;
- ✓ Почистване – вътрешно и външно на прилежащи територии;
- ✓ Техническа поддръжка;
- ✓ Гаранционен и извънгаранционен мениджмънт на технически съоръжения;
- ✓ Консултиране на проекти в областта на фасилити мениджмънт;
- ✓ Управление на разделното събиране на отпадъците.

„Гео фасилитис“ ЕООД няма разкрити клонове и представителства.

Към 31.12.2019 г. общият брой на персонала в дружеството е 57 работници и служители (31.12.2018 г.: 53).

II. ПРЕГЛЕД НА РАЗВИТИЕ НА ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО ПРЕЗ ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД И ПЛАНОВЕ ЗА 2020 Г.

През 2019 год. основната дейност на дружеството беше концентрирана върху структурирането и реализацията на фасилити мениджмънт услуги по договорите с клиенти.

Усилията на ръководството на дружеството бяха насочени в следните направления:

- Осигуряване на непрекъсната (24 x 7) и бърза реакция на услугата хелпдеск с три точки за контакт с клиентите – заявките се подават по телефон, на имейл или чрез тикети към специализиран софтуер;
- Комплексна грижа за обектите, за здравословна и комфортна среда на служителите;
- Извършване на ремонти на сградите и съоръженията при достигане на високи нива на качество и бързина;
- Енергиен мениджмънт на обекти – анализ на разходите за енергия и изготвяне на предложения за подобрена енергийна ефективност; разпределяне на разходите за енергия по разходни центрове.
- Сключени бяха нови договори с клиенти извън групата;
- Разширено беше портфолиото от предлагани услуги, както за вътрешни клиенти, така и за клиенти извън групата.

Кадрово обезпечаване

През 2019 г. дружеството е спазвало изискванията на Кодекса на труда, Кодекса за социално осигуряване и приложимите нормативни разпоредби, свързани с управление на персонала. Спазвани са трудовата и технологичната дисциплина, гарантирано е трудовото възнаграждение на работещите, според личния им принос.

Планове за развитие през 2020 година

Изправени пред несигурността, породена от новата епидемия Коронавирус (COVID-19), бързо разпространила се в нациите по целия свят, основните приоритети на дружеството са здравето и безопасността на нашите служители, клиенти, партньори. Невъзможно е да се предвиди кога ситуацията на пазара ще се възвърне към нормално функциониране, но Ръководството на дружеството търси най-добрите начини да посрещне предизвикателствата, произтичащи от тези събития и през 2020 г. да запази обема на предоставените фасилити мениджмънт услуги от 2019 г. Да предоставя на външни клиенти и клиенти от дружествата в групата по-високо качество на извършваните дейности, в по-голяма цялост и завършеност на крайния продукт. Предприети са активни действия за привличане на нови външни клиенти за фасилити мениджмънт услуги чрез участия в търгове. Отчитайки развитието на пазара на фасилити услуги, Гео фасилитис ще се стреми :

1. Да развива техническата поддръжка и специализираните технически услуги.
2. В областта на почистването ще създадем мобилна група за почистване.
3. Ще насочим усилията си към поддръжка на офис сгради и отделни офиси.
4. Ще направим пълен преглед на състоянието на имотите, които обслужваме и ще предложим програма за подобряване на тяхното състояние и повишаване на тяхната стойност.
5. Ще развиваме и оптимизираме наемните отношения с външни наематели в имотите, които стопанисва дружеството.

III. АНАЛИЗ НА РЕЗУЛТАТИТЕ ОТ ДЕЙНОСТТА ПРЕЗ 2019 Г.

1. Анализ на финансовите показатели

1.1. Приходи и разходи по периоди

Година Хил. лв.	2019	2018 г.
Приходи	1 919	1 637
Други доходи/(загуби) от дейността, нетно	(458)	3
Разходи	1 403	1 615
Печалба/(Загуба) преди данъци	58	25

Основната дейност на дружеството през 2019 г. и 2018 г. е фасилити мениджмънт.

Приходите от дейността през 2019 г. са 1 919 х. лв. (за 2018 г. 1 637 х. лв.), в т.ч. приходи от предоставени услуги по почистване на офиси и други помещения в размер на 515 х. лв. (2018 г. – 462 х. лв.), приходи от други фасилити мениджмънт услуги в размер на 849 х. лв. (2018 г. – 631 х. лв.) и приходи от наеми 555 х. лв. (2018 г. - 544 х. лв.) Увеличението от 282 х. лв. в 2019 г., се дължи на изпълнен по-голям обем услуги и привлечени нови клиенти, включително външни такива.

Други доходи/(загуби от дейността), през 2019 г. са нетно-загуби в размер на 458 х. лв., дължащи на преоценка на актив „Право на ползване“, съгласно МСФО 16 – обезценка в размер на 461 х. лв. и други доходи 3 х. лв.. За 2018 г. – тези доходи са в размер на 3 х. лв. от продажба на активи.

Разходите за дейността през 2019 г. са 1 403 х. лв.(2018 г. - 1 615 х. лв.), в т.ч. свързани с фасилити мениджмънт дейността в размер на 1 393 х. лв., (за 2018 г. - 1 547 х. лв.). Намалението в размер на 154 х. лв., е нетно и се дължи основно на:

- ✓ по-висок разход за труд – нетно 74 х. лв. (2019 г. 808 х. лв.; 2018 г. 734 х. лв.), който е свързан с увеличение на персонала, както и на законовото увеличение на МРЗ и свързаните с това разходи за осигуровки;
- ✓ по-нисък разход за външни услуги – нетно 315 х. лв. (2019 г. – 423 х. лв.; 2018 г. – 738 х. лв.), което включва увеличение при разходите за подизпълнители, в т.ч. на СМР – 153 х. лв.(2018 г. – 22 х. лв.) и намаление при разхода за наем, който за 2019 г. е в размер на 62 х. лв. (за 2018 г. 540 х. лв.)
- ✓ по-висок разход за материали 53 х. лв.(2019 г. – 101 х. лв.; 2018 – 48 х. лв.), който се дължи основно на вложените материали при изпълнение на по-висок обем услуги.
- ✓ по-висок разход при другите разходи на дружеството, свързан с обезценка на трудно събираеми търговски вземания в размер на 11 х. лв. (за 2018 г. 1 х. лв.)
- ✓ отчитане на разход за лихви, свързани с лизингов актив „право на ползване“ в размер на 24 х. лв. (2018 г. – няма).

Резултатът преди данъци на дружеството за 2019 г. е печалба в размер на 58 х. лв., в т.ч. отчетените допълнителни разходи във връзка с поддръжка на имотите, собственост на дружеството. За 2019 г. тези разходи са в размер на 10 х. лв., свързани основно с данъци и такси по ЗМДТ (за 2018 г. – 69 х. лв., свързани с отписване на имот от баланса на дружеството).

1.2. Активи

Имоти, машини, съоръжения и оборудване на дружеството към 31.12.2019 г. са в размер на 287 х. лв. спрямо 305 х. лв. за 2018 г. Промяната се дължи на отчетени разходи за амортизация.

Нематериалните активи на дружеството включват счетоводен софтуер и софтуер за обработка на работни заплати и са напълно амортизирани.

Включените в отчета за финансовото състояние към 31.12.2019 г. инвестиционни имоти в размер на 134 х. лв. (31.12.2018 г. - 133 х. лв.) представляват земи на стойност 98 х. лв. (31.12.2018 г. - 97 х. лв.) и сгради на стойност 35 х. лв. (31.12.2018 г. - 36 х. лв.) и са представени по справедлива стойност.

Съществен дял в активите към 31.12.2019 г. заема лизингов актив – право на ползване в размер на 346 х. лв. отчетен поради промяна в приложимата база за изготвяне на годишния финансов отчет (31.12.2018 г. – няма)

Вземанията от свързани лица към 31.12.2019 г. са в размер на 179 х. лв. (31.12.2018 г. – 146 х. лв.).

Търговските вземания към 31.12.2019 г. са 41 х. лв. спрямо 31.12.2018 г. – 34 х. лв., и са краткосрочни вземания от клиенти в рамките на едномесечен падеж.

1.3. Собствен и привлечен капитал

Година	Привлечен капитал	Собствен капитал
2019 г.	675х. лв.	693 х. лв.
2018 г.	313 х. лв.	845 х. лв.

Структурата на привлечения капитал към 31.12.2019 г. е както следва:

- Текущи задължения, в размер на 636 х. лв., както следва:
 - ✓ търговски задължения в размер на 183 х. лв., в т.ч. към свързани лица - 143 х. лв. (31.12.2018 г.: съответно 170 х. лв. и 148 х. лв.)
 - ✓ задължения за лизинг „право на ползване“ – 353 х. лв. (31.12.2018 г. – няма).
 - ✓ задължения към персонала и за социално осигуряване – 81 х. лв. (31.12.2018 г. – 72 х. лв.) Увеличението от 13% е към персонал, нает за предоставяне на услуги по договори с клиенти;
 - ✓ задължения за данъци – 8 х. лв. (31.12.2018 г. – 21 х. лв.), в т.ч. ДДС – 5 х. лв. (31.12.2018 г. – 16 х. лв.);
 - ✓ други задължения – 11 х. лв. (31.12.2018 г. – 21 х. лв.) включват основно получени парични депозити от наематели на помещения, отдадени от дружеството под наем.

2. Съпоставка на някои ключови показатели за 2019 г.

Ръководството наблюдава и анализира следните финансови показатели:

2.1. Показатели за рентабилност

Показател	2019 г.	2018 г.	Изменение
На приходи от продажби/ преди данъци	0.024	0.0015	0.009
На собствения капитал/ преди данъци	0.084	0.030	0.054
На приходи от продажби/ след данъци	0.022	0.013	0.008
На собствения капитал/ след данъци	0.075	0.026	0.049

2.2. Показатели за ликвидност

Показател	2019 г.	2018 г.	Изменение
Обща ликвидност	0.94	2.54	(1.60)
Бърза ликвидност	0.94	2.52	(1.58)
Незабавна ликвидност	0.59	1.88	(1.29)
Абсолютна ликвидност	0.42	1.80	(1.38)

2.3. Показатели за ефективност

Показател	2019 г.	2018 г.	Изменение
Ефективност на приходите	0.96	0.99	(0.03)
Ефективност на разходите	1.04	1.01	0.03

IV. УПРАВЛЕНИЕ НА РИСКА

В хода на обичайната си дейност дружеството е изложено на различни финансови рискове, най-важните от които са: пазарен риск (включващ валутен риск, риск от промяна на справедливата стойност и ценови риск), кредитен риск, ликвиден риск и риск на лихвено-обвързани парични потоци. Общото управление на риска е фокусирано върху трудностите при прогнозиране на финансовите пазари и постигане минимизиране на потенциалните отрицателни ефекти, които могат да се отразят върху финансовите резултати и състояние на дружеството.

Управлението на риска в дружеството се осъществява текущо от управителя на дружеството съгласно политиката, определена от компанията-майка.

Валутен риск

Дружеството не е изложено на пряк валутен риск, тъй като всички операции и сделки са в български лева и не се очакват драстични курсови разлики от промяна на валутния курс. Косвено валутният курс оказва влияние върху стойността на горивата и някои от строителните материали и резервни части.

Ценови риск

Дружеството не е изложено на значителен ценови риск за негативни промени в цените на услугите, обект на неговите операции, защото съгласно договорните отношения с клиентите/доставчиците те са обект на периодичен анализ и обсъждане за преразглеждане и актуализиране спрямо промените на пазара.

Кредитен риск

При осъществяване на своята дейност дружеството е изложено на кредитен риск, който е свързан с това, някой от контрагентите му – макар и повечето свързани лица да не е в състояние да изпълни изцяло и в предвидените срокове задълженията си към него. Към 31.12.2019 г. финансовите активи на дружеството представляват основно парични средства в брой и в разплащателни сметки и търговски вземания, в т.ч. от свързани предприятия. Събираемостта на вземанията се контролира текущо и стриктно, съгласно установената политика на дружеството. За целта ежеседмично се прави преглед на откритите позиции по клиенти, както и получените постъпления, като се извършва текущ анализ на неплатените суми и състоянието на клиентите.

Ликвиден риск

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения, съгласно техния падеж. Дружеството генерира достатъчно собствени оборотни средства, поради което не ползва привлечени средства под формата на търговски заеми. Управлението на този риск се извършва, съгласно политиката, определена от дружеството за планиране и текущо наблюдение на паричните потоци от управителя и главния счетоводител за гарантиране на своевременно събиране на вземанията и погасяване на задълженията.

Риск на паричния поток

За нуждите на оперативното управление на финансовата дейност на предприятието, Ръководството на дружеството извършва сравнителен анализ на изменението на паричните наличности в рамките на отчетния период. Анализът показва увеличение на паричните средства, което е свързано с повишен размер на вземанията от клиенти. Ръководството не пренебрегва риска от допълнителни ликвидни затруднения, свързани с възможността партньори, клиенти или доставчици на дружеството да излязат от бизнеса.

Риск на лихвоносни парични потоци

Дружеството няма лихвоносни активи и пасиви, затова приходите и оперативните парични потоци са независими от промените в пазарните лихвени равнища.

V. ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД ДАТАТА НА ОТЧЕТА

В периода между датата на отчета за финансовото състояние и датата на оторизация за публикуване на годишния финансов отчет и доклада за дейността не сме установили никакви събития, които биха изисквали корекция или оповестяване във финансовия отчет за 2019 г. или в приложенията към него с изключение на описаното по-долу.

На 11 март 2020 г. Световната здравна организация обяви пандемия относно разпространението на COVID-19, а на 13 март 2020 г. Народното събрание гласува извънредно положение в Р България, в резултат на което се предприеха редица ограничителни мерки. Ръководството оценява това събитие като некоригиращо събитие по смисъла на МСФО, приети от ЕС.

Към датата на одобрение на този финансов отчет Дружеството изпълнява всички наложени мерки, във връзка с предпазване от COVID-19. Ръководството текущо следи за поява на рискове и респ. на негативни последици от пандемията, като прави текущо оценки за възможни ефекти върху активите, пасивите и дейността на дружеството. Ръководството е създадо организация с цел осигуряване на непрекъснатост на работния процес, доколкото това е възможно в тази ситуация. Не са установени индикатори, които да водят до преустановяване или значително намаляване на дейности, нито се планират такива мерки, както и не са идентифицирани значителни обстоятелства, които биха наложили такава мерки или действия на ръководството на Дружеството. Поради това преценката на ръководството е, че на този етап не съществуват ясно очертани и конкретни фактори, които да поставят под съмнение приложимостта на принципа за действащо предприятие при изготвянето на финансовите отчети.

Доколкото на държавно, европейско и световно равнище няма яснота докога и как ще продължи извънредната ситуация с пандемията COVID-19, нито да се предвиди кривата, по която ще се развие и прояви, ръководството е на позиция, че все още е налице висока несигурност да се направи надеждна оценка и адекватно измерване на ефектите от последиците от пандемията върху финансовото състояние, резултатите от дейността и паричните потоци на Дружеството, както в краткосрочен план, за 2020 г., така и респ. за средносрочен период.

VI. ДЕЙСТВИЯ В ОБЛАСТТА НА НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКАТА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ

През 2019 г. дружеството не е извършвало действия в областта на научноизследователската и развойна дейност.

Управител:.....

/Димитър Иванов/

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

ДО ЕДНОЛИЧНИЯ СОБСТВЕНИК НА ГЕО ФАСИЛИТИС ЕООД

Квалифицирано мнение

Ние извършихме одит на финансовия отчет на ГЕО ФАСИЛИТИС ЕООД (Дружеството), съдържащ отчета за финансовото състояние към 31 декември 2019 година 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 и обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики.

По наше мнение, с изключение на възможния ефект от въпроса, описан в раздела от нашия доклад „База за изразяване на квалифицирано мнение“, приложеният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2019 година 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 квалифицирано мнение

В отчета за финансовото състояние към 31 декември 2019 година е включен имот, придобит в процеса на приватизация, по балансова стойност за 96 хил. лв. (31 декември 2018 година: 96 хил. лв.), за който Дружеството продължава действията за набавяне на необходимите документи, които биха потвърдили правото му на собственост върху него (Приложение № 10 към финансовия отчет). Ръководството на Дружеството е представило пред нас етапа на развитие на процеса по оформянето на тези документи. Неговата преценка е за положителен резултат. Този процес е свързан със спазването на множество административни изисквания и процедури, вкл. и със срокове за извършване. Поради това ние не бяхме в състояние, чрез други одиторски процедури, да се убедим в достатъчна степен на сигурност дали дружеството не би претърпяло загуби при уреждане статута за собствеността на този имот. Съответно, ние не бяхме в състояние да определим дали не биха били необходими и в какъв размер някакви корекции по отношение на представената балансова стойност на имотите и натрупаните загуби в отчета за финансовото състояние към 31 декември 2019 година и/или в резултатите от дейността за годината, завършваща на тази дата.



Аналогична квалификация по този въпрос е била включена и в нашия одиторски доклад за предходната 2018 година, с дата на издаване 9 май 2019 година.

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

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

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

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

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

Както е описано в раздела „База за изразяване на квалифицирано мнение“ по-горе, ние не бяхме в състояние да получим достатъчни и уместни одиторски доказателства относно балансовата стойност на притежавана от Дружеството земя в размер на 96 х.лв. към 31 декември 2019 година. Съответно, ние не бяхме в състояние да достигнем до заключение дали другата информация не съдържа във връзка с този въпрос съществено неправилно докладване на финансовите показатели и съпътстващите оповестявания за този обект.

Допълнителни въпроси, които поставя за докладване Законът за счетоводството

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, по отношение на доклада за дейността, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискваните по МОС, съгласно „Указания относно нови и разширени одиторски доклади и комуникация от страна на одитора“ на професионалната организация на регистрираните одитори в България, Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС). Тези процедури касаят проверки за наличието, както и проверки на формата и съдържанието на тази друга



информация с цел да ни подпомогнат във формиране на становище относно това дали другата информация включва оповестяванията и докладванията, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството, приложим в България.

Становище във връзка с чл. 37, ал. 6 от Закона за счетоводството
На базата на извършените процедури, нашето становище е, че:

а) Информацията, включена в доклада за дейността за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, съответства на финансовия отчет, върху който сме изразили квалифицирано мнение в едноименния раздел по-горе.

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

Отговорности на ръководството за финансовия отчет

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

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

Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет

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

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

- идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени неправилни отчитания във финансовия отчет, независимо дали дължащи се на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено неправилно отчитане, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено неправилно отчитане, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване, фалшифициране, преднамерени



пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол.

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

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

- достигаме до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства, относно това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания във финансовия отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Дружеството да преустанови функционирането си като действащо предприятие.

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

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


АФА ООД

Одиторско дружество


Рени Георгиева Йорданова

Управител и

регистриран одитор, отговорен за одита

3 април 2020 година

ул. "Оборище" 38

гр. София 1504, България



ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД	1
ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ	2
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ	3
ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНЕТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ	4
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ	
1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО	5
2. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО	6
3. ПРИХОДИ	33
4. ДРУГИ ДОХОДИ/(ЗАГУБИ) ОТ ДЕЙНОСТТА, НЕТНО	34
5. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ	34
6. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ	34
7. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА	34
8. ДРУГИ РАЗХОДИ	35
9. ДАНЪЧНО ОБЛАГАНЕ	35
10. ИМОТИ, МАШИНИ И ОБОРУДВАНЕ	36
11. НЕМАТЕРИАЛНИ АКТИВИ	37
12. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ	37
13. ЛИЗИНГ	40
14. ТЪРГОВСКИ ВЗЕМАНИЯ	42
15. ВЗЕМАНИЯ ОТ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ	43
16. ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ И ПРЕДПЛАТЕНИ РАЗХОДИ	44
17. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ	45
18. СОБСТВЕН КАПИТАЛ	45
19. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ПЕРСОНАЛА ПРИ ПЕНСИОНИРАНЕ	46
20. (ПАСИВИ) / АКТИВИ ПО ОТСРОЧЕНИ ДАНЪЦИ	49
21. ТЪРГОВСКИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ	51
22. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ	51
23. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ЗА ДАНЪЦИ	52
24. ДРУГИ ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ	52
25. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ПЕРСОНАЛА И ЗА СОЦИАЛНО ОСИГУРЯВАНЕ	52
26. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА	52
27. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК	54
28. ЕФЕКТИ ОТ ПЪРВОНАЧАЛНО ПРИЛАГАНЕ НА МСФО 16 ЛИЗИНГ	58
29. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА ОТЧЕТА	60

"ГЕО ФАСИЛИТИС" ЕООД

ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД

за годината, завършваща на 31 декември 2019 година

	Приложения	2019 BGN'000	2018 * BGN'000
Приходи			
Приходи	3	1 919	1 637
Други доходи/(загуби) от дейността, нетно	4	(458)	3
Разходи за суровини и материали	5	(101)	(48)
Разходи за външни услуги	6	(431)	(749)
Разходи за персонала	7	(808)	(734)
Разходи за амортизация	10, 11	(20)	(20)
Други разходи за дейността	8	(19)	(64)
Печалба от оперативна дейност		82	25
 Финансови разходи**	13	(24)	-
Финансови приходи / (разходи), нетно		(24)	-
 Печалба преди данък върху печалбата		58	25
 Разход за данък върху печалбата	9	(6)	(3)
Нетна печалба за годината		52	22
 Други компоненти на всеобхватния доход:			
<i>Компоненти, които няма да бъдат рекласифицирани в печалбата или загубата</i>			
Последващи оценки на пасиви/ активи на пенсионни планове с дефинирани доходи	7	(4)	1
		(4)	1
 <i>Компоненти, които могат да бъдат рекласифицирани в печалбата или загубата</i>		-	-
 Друг всеобхватен доход за годината, нетно от данъци		(4)	1
 ОБЩО ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД ЗА ГОДИНАТА		48	23

Приложенията на страници от 5 до 60 са неразделна част от финансовия отчет.

Управител:
Димитър Иванов

Гл. счетоводител (съставител):
Невяна Галева



* Модифицирано ретроспективно приложение на МСФО 16 (Приложение № 28)

** Позиция отчитана съгласно МСФО 16 в сила от 1 януари 2019 г.

"ГЕО ФАСИЛИТИС" ЕООД
ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
 към 31 декември 2019 година

	Приложения	31 декември 2019 BGN'000	31 декември 2018 BGN'000
АКТИВИ			
Нетекущи активи			
Имоти, машини и оборудване	10,11	287	305
Инвестиционни имоти	12	134	133
Активи "Право на ползване"**	13	346	-
		<u>767</u>	<u>438</u>
Текущи активи			
Материални запаси		4	5
Вземания от свързани предприятия	15	179	146
Търговски вземания	14	41	34
Други вземания и предплатени разходи	16	111	25
Парични средства и парични еквиваленти	17	266	510
		<u>601</u>	<u>720</u>
ОБЩО АКТИВИ		<u>1 368</u>	<u>1 158</u>
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
Основен акционерен капитал		47	247
(Натрупани загуби)/Неразпределени печалби		(11)	(59)
Резерви		657	657
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	18	<u>693</u>	<u>845</u>
ПАСИВИ			
Нетекущи задължения			
Пасиви по отсрочени данъци	20	1	4
Задължения към персонала при пенсиониране	19	38	25
		<u>39</u>	<u>29</u>
Текущи задължения			
Търговски задължения	21	40	22
Задължения по лизинг**	26	353	-
Задължения към свързани предприятия	22	143	148
Задължения към персонала и за социално осигуряване	25	81	72
Задължения за данъци	23	8	21
Други текущи задължения	24	11	21
		<u>636</u>	<u>284</u>
ОБЩО ПАСИВИ		<u>675</u>	<u>313</u>
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		<u>1 368</u>	<u>1 158</u>

Приложенията на страници от 5 до 60 са неразделна част от финансовия отчет.

Финансовият отчет на страници от 1 до 60 е одобрен за издаване на 30.03.2020 г. и е подписан от:

Управител:
 Димитър Иванов

Гл. счетоводител (съставител):
 Невяна Галева



* Модифицирано ретроспективно приложение на МСФО 16 (Приложение № 28)

"ГЕО ФАСИЛИТИС" ЕООД**ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ**

за годината, завършваща на 31 декември 2019 година

Приложения	2019 BGN'000	2018 BGN'000
Парични потоци от оперативна дейност		
Постъпления от клиенти	2 387	2 289
Плащания на доставчици	(967)	(1 220)
Плащания на персонала и за социално осигуряване	(783)	(711)
Платени данъци (без данъци върху печалбата)	(186)	(179)
Платени данъци върху печалбата	(10)	(8)
Други постъпления/(плащания), нетно	(5)	(7)
Нетни парични потоци от оперативна дейност	436	164
Парични потоци от инвестиционна дейност		
Покупки на имоти, машини и оборудване	(2)	(33)
Нетни парични потоци използвани в инвестиционна дейност	(2)	(33)
Парични потоци от финансова дейност		
Плащания за намаление на основен капитал с парични вноски	(200)	-
Плащания по лизинг*	(478)	-
Нетни парични потоци използвани във финансова дейност	(678)	-
Нетно (намаление)/увеличение на паричните средства и паричните еквиваленти	(244)	131
Парични средства и парични еквиваленти на 1 януари	510	379
Парични средства и парични еквиваленти на 31 декември	266	510

17

Приложенията на страници от 5 до 60 са неразделна част от финансовия отчет.

Управител:
Димитър Иванов

Гл. счетоводител (Съставител):
Невяна Галева



ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНЕТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
за годината, завършваща на 31 декември 2019 година

Приложения	Основен капитал	(Изгуби/неразпределени печалби)	Други резерви	Преоценъчен резерв на имоти, машини и оборудване	Общо собствен капитал
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Салдо към 1 януари 2018 година	247	(151)	531	195	822
Промени в собствения капитал за 2018 година					
Общ всеобхватен доход за годината, в т.ч.:	-	23	-	-	23
* нетна печалба за годината	-	22	-	-	22
* други компоненти на всеобхватния доход, нетно от данъци	-	1	-	-	1
Прехвърляне към неразпределената печалба, в т.ч.:	-	69	(25)	(44)	-
* от преоценъчен резерв на ИМК	-	69	(25)	(44)	-
Салдо към 31 декември 2018 година	247	(59)	506	151	845
Салдо към 1 януари 2019 година*	247	(59)	506	151	845
Промени в собствения капитал за 2019 година					
Намаляване на капитала за сметка на паричните средства	(200)	-	-	-	(200)
Общ всеобхватен доход за годината, в т.ч.:	-	48	-	-	48
* нетна печалба за годината	-	52	-	-	52
* други компоненти на всеобхватния доход, нетно от данъци	-	(4)	-	-	(4)
Салдо към 31 декември 2019 година	47	(11)	506	151	693

Приложенията на страници от 5 до 60 са неразделна част от финансовия отчет.

Управител:

Димитър Йованов

Гл. счетоводител (Съставител):

Невена Галева



1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

“Гео фасилитис“ ЕООД („Дружеството“) е със седалище и адрес на управление България, гр. София, район Подуене, ул. “Бесарабия” № 108. Дружеството е вписано в Търговския регистър при Агенция по вписванията с ЕИК 130367551. Последните промени вписани в Агенция по вписванията – Търговски регистър са от 30.01.2020 г. и касаят вписване на нов Управител на дружеството.

1.1. Собственост и управление

Към 31.12.2019 г. едноличен собственик на капитала на “Гео фасилитис“ ЕООД е “Геотехмин“ ООД.

Към датата на издаване на този финансов отчет дружеството се представлява и управлява от управителя Димитър Иванов Иванов.

Дружеството е част от Групата ГЕОТЕХМИН.

Към 31.12.2019 г. общият брой на персонала в дружеството е 57 работници и служители (31.12.2018 г. – 53 души).

1.2. Предмет на дейност

„Гео фасилитис“ ЕООД извършва фасилити мениджмънт, което включва:

- Управление на проекти и договори на ниво услуги;
- Почистване – вътрешно и външно на прилежащи територии;
- Техническа поддръжка със собствени ресурси;
- Наемане и отдаване под наем на недвижими имоти;
- Техническа поддръжка с подизпълнители.

1.3. Основни показатели на стопанската среда

Основните показатели на стопанската среда, които оказват влияние върху дейността на дружеството, за периода 2017 – 2019 г. са представени в таблицата по-долу:

Показател	2017	2018	2019
Номинален БВП в млн. лева*	102,308	109,695	118,669
Реален растеж на БВП*	3.5%	3.1%	3.4%
Инфлация в края на годината (ХИПЦ)	1.8%	2.3%	3.1%
Среден валутен курс на щатския долар за годината	1.73	1.66	1.75
Валутен курс на щатския долар в края на годината	1.63081	1.70815	1.74099
Основен лихвен процент в края на годината	0.00	0.00	0.00
Безработица (в края на годината)**	7.1%	6.1%	5.9%

Забележка: * Прогноза на БНБ за 2019 г., изготвена към 20 март 2019 г.; ** По данни на Агенция по заетостта
Източник: БНБ

2. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО

2.1. База за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият отчет на „Гео фасилитис“ ЕООД е изготвен в съответствие с всички Международни стандарти за финансови отчети (МСФО), които се състоят от: стандарти за финансови отчети и от тълкувания на Комитета за разяснения на МСФО (КРМСФО), одобрени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС), и Международните счетоводни стандарти и тълкуванията на Постоянния комитет за разясняване (ПКР), одобрени от Комитета по Международни счетоводни стандарти (КМСС), които ефективно са в сила на 1 януари 2019 г., и които са приети от Комисията на Европейския съюз. МСФО, приети от ЕС, е общоприетото наименование на рамката с общо предназначение-счетоводна база, еквивалентна на рамката, въведена с дефиницията съгласно § 1, т. 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството под наименованието „Международни счетоводни стандарти“ (МСС).

За текущата финансова година дружеството е приело всички нови и/или ревизирани стандарти и тълкувания, издадени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС) и респ. от Комитета за разяснения на МСФО, които са били уместни за неговата/нейната дейност.

От възприемането на тези стандарти и/или тълкувания, практически приложими за годишни отчетни периоди, започващи най-рано на 1 януари 2019 г. за предприятията в Република България, са настъпили промени в счетоводната политика на дружеството относно принципите, правилата и критериите за отчитане на следните отчетни обекти, както и на представянето и оповестяванията на финансова информация за тях: *активи “право на ползване”, разходи за външни услуги, други доходи, задължения по лизинг, финансови разходи и плащания по лизинг.*

Промените произтичат от прилагането на МСФО 16 Лизинги (в сила за годишни периоди от 01.01.2019 г., приет от ЕК). Този стандарт е с изцяло променена концепция. Той въвежда нови принципи за признаване, измерване, представяне и оповестяване на лизинга чрез налагане на нов модел с цел да осигури по-достоверно и адекватно представяне на тези сделки най-вече при лизингополучателя. Стандартът заменя действащия до този момент стандарт за лизинга – МСС 17 и свързаните с него тълкувания. а) При лизингополучателите водещият принцип на новия стандарт е въвеждането на еднотипен модел на счетоводно балансово третиране на лизинга – за всички лизингови договори с реална продължителност от повече от 12 месеца ще се признава актив под формата на „право на ползване“, който ще се амортизира за периода на договора, и респективно, ще се отчита финансов пасив за задължението по тези договори. Това е и съществената промяна спрямо отчетната практика до 2018 г. За краткосрочни или на ниска стойност лизинги се допуска изключение и запазване на досегашната практика. Стандартът ще окаже влияние върху финансовия резултат за периода, тъй като през първите години разходите, свързани с лизинговите договори са по-големи, допълнително оперативните разходи се заменят с разходи за амортизации и лихви, което ще доведе до определена промяна в ключови показатели като EBITDA, оперативните парични потоци ще се увеличат, тъй като главниците и лихвите се

класифицират като парични потоци от финансова дейност; б) При лизингодателите няма да има съществени промени в отчетната практика и те ще продължат да отчитат лизингите аналогично на правилата на стария стандарт МСС 17 – като оперативни и финансови. Доколкото новият стандарт дава по-цялостна концепция, следва да се направи и от тяхна страна един по-подробен анализ на условията на договорите и е възможно и при тях (лизингодателите) да настъпят основания за рекласификация на определени лизингови сделки. Новият стандарт изисква разширяване на оповестяванията. Новият стандарт оказва влияние върху счетоводната политика и върху стойностите и класификацията на активите, пасивите, операциите и резултатите на дружеството по отношение на: актив “Право на ползване” (Приложение № 13), разходи за външни услуги (Приложение № 6), задължения по лизинг (Приложение № 13), финансови разходи (Приложение № 13), други доходи (Приложение № 4) и Плащания по лизинг. Ефектите са оповестени в Приложение № 28. Ръководството е избрало да приложи модифицирано ретроспективно приложение на МСФО 16 и да не преизчислява сравнителните данни.

За останалите стандарти и тълкувания, посочени по-долу, ръководството е проучило възможния им ефект и е определило, че те не биха имали ефект върху счетоводната политика, респ. активите, пасивите, операциите и резултатите на дружеството:

- КРМСФО 23 (променен) Несигурности при третирането на данъци върху дохода (в сила за годишни периоди от 01.01.2019 г., прието от ЕК).
- МСФО 9 (променен) – Финансови инструменти – относно случаи на негативни компенсации при предсрочно погасяване и модификации на финансови пасиви (в сила за годишни периоди от 01.01.2019 г., приет от ЕК).
- МСС 28 (променен) – Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия – относно дългосрочни участия в асоциирани и съвместни предприятия (в сила за годишни периоди от 01.01.2019 г. приет от ЕК).
- Подобрения в МСФО Цикъл 2015-2017 (м. декември 2017 г.) – подобрения в МСС 23, МСС 12 и МСФО 3 във връзка с МСФО 11 (в сила за годишни периоди от 01.01.2019 г., приети от ЕК).
- МСС 19 (променен) – Доходи на наети лица (в сила за годишни периоди от 01.01.2019 г., приет от ЕК).

Към датата на издаване за одобряване на този финансов отчет са издадени, но не са все още в сила за годишни периоди, започващи на 1 януари 2019 г., няколко нови стандарти и разяснения, както и променени стандарти и разяснения, които не са били приети за по-ранно приложение от дружеството. От тях ръководството е преценило, че следните биха имали потенциален ефект в бъдеще за промени в счетоводната политика и класификацията и стойностите на отчетни обекти във финансовите отчети на дружеството за следващи периоди, а именно:

- Промени в Концептуалната рамка за финансово отчитане и съответни промени в референциите към нея в различни МСФО (в сила за годишни периоди от 01.01.2020 г., приети от ЕК).
- Промени в МСС 1 Представяне на финансови отчети и МСС 8 Счетоводна политика, промени в приблизителните оценки и грешки (в сила за годишни периоди от 01.01.2020 г. – приети от ЕК).

Допълнително, за посочените по-долу нови стандарти, променени стандарти и приети тълкувания, които са издадени, но все още не са в сила за годишни периоди започващи на 1 януари 2019 г., ръководството е преценило, че следните не биха имали потенциален ефект за промени в счетоводната политика и класификацията и стойностите на отчетни обекти във финансовите отчети на дружеството, а именно:

- МСФО 17 Застрахователни договори (в сила за годишни периоди от 01.01.2021 г., (с опция за отлагане за 2022 г.) не е приет от ЕК). *Той не е приложен за дейността на дружеството.*
- МСФО 10 (променен) – Консолидирани финансови отчети и МСС 28 (променен) – Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия – относно продажби или апорт на активи между инвеститор и негови асоциирани или съвместни предприятия (с отложена ефективна дата на влизане в сила, подлежаща на определяне от СМСС).
- МСФО 3 (променен) – Бизнес комбинации (в сила за годишни периоди от 01.01.2020 г., не е приет от ЕК).
- Промени в МСФО 9 Финансови инструменти, МСС 39 Финансови инструменти: Признаване и оценяване и МСФО 7 Финансови инструменти: Оповестявания (в сила за годишни периоди от 01.01.2020 г – приети от ЕК).

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

Представянето на финансов отчет съгласно Международните стандарти за финансови отчети изисква ръководството да направи най-добри приблизителни оценки, начисления и разумно обосновани предположения, които оказват ефект върху отчетените стойности на активите и пасивите, на доходите, и на оповестяването на условни вземания и задължения към датата на отчета. Тези приблизителни оценки, начисления и предположения са основани на информацията, която е налична към датата на финансовия отчет, поради което бъдещите фактически резултати биха могли да бъдат различни от тях. Обектите, които предполагат по-висока степен на субективна преценка или сложност на, или където предположенията и приблизителните счетоводни оценки са съществени за финансовия отчет, са оповестени в Приложение № 2.19.

2.2. Сравнителни данни

Дружеството представя сравнителна информация в този финансов отчет за една предходна година.

Когато е необходимо, сравнителните данни се рекласифицират (и преизчисляват), за да се постигне съпоставимост спрямо промени в представянето в текущата година. Изключение от това правило е представянето на ефектите от приложението за първи път на МСФО 16 Лизинг.

Дружеството е избрало модифицирано ретроспективно прилагане за първи път на МСФО 16 Лизинг, при което всички ефекти от преминаването се определят и отчитат на 1 януари 2019 г. По този начин първоначалното прилагане на стандарта не е довело до корекции и рекласификации на сравнителната информация и тя не е преизчислена (Приложение № 2.13, Приложни № 28).

2.3. Функционална и отчетна валута и признаване на курсови разлики

Функционална и отчетна валута на представяне на финансовия отчет на дружеството е българският лев. Българският лев е фиксиран към еврото по Закона за БНБ в съотношение BGN 1.95583:EUR 1.

При първоначално признаване, сделка в чуждестранна валута се записва във функционалната валута, като към сумата в чуждестранна валута се прилага обменният курс към момента на сделката или операцията. Паричните средства, вземанията и задълженията, като монетарни отчетни обекти, деноминирани в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута като се прилага обменният курс, публикуван от БНБ за последния работен ден на съответния месец. Към 31 декември те се оценяват в български лева като се използва заключителният обменен курс на БНБ.

Немонетарните отчетни обекти в отчета за финансовото състояние, първоначално деноминирани в чуждестранна валута, се отчитат във функционалната валута като се прилага историческият обменен курс към датата на операцията и последващо не се преоценяват по заключителен курс.

Ефектите от курсовите разлики, свързани с уреждането на сделки в чуждестранна валута, или отчитането на сделки в чуждестранна валута по курсове, които са различни, от тези, по които първоначално са били признати, се включват в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината) в момента на възникването им, като се третира като "финансови приходи / разходи".

2.4. Приходи

2.4.1. Признаване на приходи по договори с клиенти

Обичайните приходи в Дружеството са от фасилити мениджмънт; управление на недвижими имоти; поддръжка на сгради и съоръжения и управление на проекти.

Приходите в дружеството се признават, когато контролът върху обещаните в *договора с клиента* услуги се прехвърли на клиента. Контролът се прехвърля на клиента при удовлетворяване на задълженията за изпълнение по договора чрез предоставяне на обещаните услуги.

Оценка на договор с клиент

Договор с клиент е налице само когато при влизането му в сила той:

- а. има търговска същност и мотив;
- б. страните са го одобрили (устно, писмено или на база „установена и общопризната стопанска практика“) и се ангажирали да го изпълнят;
- в. правата на всяка страна и условията за плащане могат да бъдат идентифицирани; и
- г. съществува вероятност възнаграждението, на което дружеството има право при изпълнение задълженията си за изпълнение, да бъде получено. При оценка на събираемостта се вземат предвид всички релевантни факти и обстоятелства по сделката, вкл. минал опит и обичайни бизнес практики.

Договор, за който някой от горепосочените критерии все още не е изпълнен, подлежи на нова оценка през всеки отчетен период. Получените възнаграждения по такъв договор се признават като задължение (*пасив по договор*) в отчета за финансовото състояние, докато:

- а. всички критерии за признаване на договор с клиент не бъдат изпълнени;
- б. дружеството изпълни задълженията си за изпълнение и е получило цялото или почти цялото възнаграждение (което не подлежи на възстановяване); и/или
- в. когато договорът е прекратен и полученото възнаграждение не подлежи на възстановяване.

При първоначалната оценка на договорите си с клиенти дружеството прави допълнителен анализ и преценка дали два или повече договора трябва да бъдат разглеждани в тяхната комбинация и да бъдат отчетени като един, и респ. дали обещаните стоки и/или услуги във всеки отделен и/или комбиниран договор трябва да бъдат отчетени като едно и/или повече задължения за изпълнение.

Всяко обещание за прехвърляне на услуги, които са разграничими (сами по себе си и в контекста на договора), и/или на поредица (серия) от разграничими услуги, които по същество са еднакви и имат същия модел на прехвърляне на клиента се отчита като едно задължение за изпълнение.

Дружеството признава приход за всяко *отделно задължение за изпълнение* на ниво *индивидуален договор с клиент* като се анализират вида, срока и условията за всеки конкретен договор.

2.4.2. Измерване на приходите по договори с клиенти

Приходите се измерват въз основа на определената за всеки договор *цена на сделката*.

Цената на сделката е размерът на възнаграждението, на което дружеството очаква да има право, с изключение на сумите, събрани от името на трети страни. При определянето на цената на сделката, дружеството взема предвид условията на договора и обичайните си търговски практики, вкл. влиянието на променливи възнаграждения, наличието на съществен финансов компонент, непарични възнаграждения и възнаграждения, дължими на клиента (ако има такива). При договори с повече от едно задължения за изпълнение цената на сделката се разпределя към всяко задължение за изпълнение на база индивидуалните продажни цени на всяка стока и/или услуга, определени по един от допустимите в МСФО 15 методи, като приоритет се дава на метода на „наблюдаемите продажни цени“.

Промяната в обхвата или цената (или и в двете) на договора се отчита като отделен договор и/или като част от съществуващия договор в зависимост от това дали промяната е свързана с добавяне на стоки и/или услуги, които са разграничими, и от определената за тях цена. В зависимост от това:

- а) модификацията се отчита като отделен договор, ако обхвата на договора се разширява поради добавянето на стоки и/или услуги, които са разграничими, и промяната в договорната цена отразява индивидуалните продажни цени на добавените стоки и/или услуги;

б) модификацията се отчита като прекратяване на съществуващия договор и сключване на нов договор (прилагане в бъдещето), ако оставащите стоки и/или услуги са разграничими от прехвърлените преди модификацията, но промяната в договорната цена не отразява индивидуалните продажни цени на добавените стоки и/или услуги;

в) модификацията се отчита като част от съществуващия договор (кумулятивно коригиране), ако оставащите стоки и/или услуги не са разграничими от прехвърлените преди модификацията и следователно са част от едно задължение за изпълнение, което уредено частично.

2.4.3. Задължения за изпълнение по договори с клиенти

Приходите, генерирани в дружеството са от услуги.

Като цяло дружеството е достигнало до заключение, че действа като принципал при договореностите си с клиентите, освен ако изрично не е оповестено друго за определени транзакции, тъй като обичайно дружеството контролира услугите преди да ги прехвърли към клиента.

Предоставяните от дружеството услуги включват фасилити мениджмънт; управление на недвижими имоти; поддръжка на сгради и съоръжения и управление на проекти.

Предоставяните от дружеството услуги са рутинни и се консумират паралелно с изпълнението им. Контролът върху услугите се прехвърля в течение на времето като не е необходимо извършената до момента работа да се преповтори, ако друго предприятие трябва да извърши оставащата част от заявените услуги. Приходите от продажби се признават в течение на времето чрез измерване на степента на изпълнение на задълженията. За измерването на напредъка дружеството използва метода на изхода на база изминало време (на линейна база – месечно) за регулярните услуги, а за нерегулярните услуги (управление на проекти) на база извършена към съответната дата дейност. Този метод е определен като най-подходящ, тъй като най-точно описва схемата на прехвърляне на контрола и удовлетворяване на задълженията, респ. нивото на незавършеност. Извършените дейности се обобщават в ежемесечни протоколи, които се приемат от възложителя чрез подписването им. На база на тези протоколи се отчита приходът за съответния месец.

Цена на сделката и условия за плащане

Цената на сделката по договори с клиенти за продажба на услуги за фасилити мениджмънт; управление на недвижими имоти; поддръжка на сгради и съоръжения се определя на база договорени месечни единични цени за отделните дейности.

Цената на сделката по договори с клиенти за продажбата на услуги за управление на проекти обичайно включва фиксирана продажна цена, съгласно обща ценова листа.

Обичайният кредитен период към клиентите е от 30 до 360 дни.

В определени случаи, при продажбата на услуги (управление на проекти), дружеството събира краткосрочни аванси от клиентите, които нямат съществен компонент на финансиране. Дружеството е направило анализ и е определило, че продължителността на срока между момента, в който клиента плаща за обещаните и/или получени услуги и момента на прехвърляне на контрола върху тези услуги е в рамките на дванадесет месеца и договореното възнаграждение няма съществен компонент на финансиране. Събираните

авансово плащания от клиенти се представят в отчета за финансовото състояние като пасиви по договори с клиенти (*Приложение № 24*)

За договори, при които очакването е периодът между прехвърлянето на контрола върху обещаните стоки и услуги и плащането от клиента да е до 12 месеца, дружеството не коригира цената на сделката за въздействието на значителния компонент на финансиране.

2.4. 4. Салда по договори с клиенти

Търговски вземания и активи по договори

Търговските вземания представляват безусловното право на дружеството да получи възнаграждение по договори с клиенти и други контрагенти (т.е. то е обвързано само с изтичане на време преди изплащането на възнаграждението).

Първоначалното оценяване, последващата оценка и обезценката на търговските вземания са оповестени в *Приложение № 2.16*.

Активът по договор е правото на дружеството да получи възнаграждение в замяна на услугите, които е прехвърлило на клиента, но което не е безусловно (начисление за вземане). Ако чрез предоставянето на услугите дружеството изпълни задължението си преди клиента да заплати съответното възнаграждение и/или преди плащането да стане дължимо, актив по договор се признава за заработеното възнаграждение (което е под условие). Признатите активи по договор се рекласифицират като търговско вземане, когато правото на възнаграждение стане безусловно. Правото на възнаграждение се счита за безусловно, ако единственото условие за това, плащането на възнаграждението да стане дължимо, е изтичането на определен период от време.

Пасиви по договори

Като пасив по договор дружеството представя получените от клиента плащания и/или безусловно право да получи плащане, преди да е изпълнило задълженията си за изпълнение по договора. Пасивите по договор се признават като приход, когато (или като) удовлетвори задълженията за изпълнение.

Активите и пасивите по договор се представят към другите вземания и задължения в отчета за финансовото състояние и се оповестяват отделно. Те се включват в групата на текущите активи, когато матуритетът им е в рамките на 12 месеца или в обичаен оперативен цикъл на дружеството, а останалите – като нетекущи. Активите и пасивите, произтичащи от един договор се представят нетно в отчета за финансовото състояние, дори ако те са резултат от различни договорни задължения по изпълнението на договора.

След първоначалното признаване, търговските вземания и активите по договора се подлагат на преглед за обезценка в съответствие с правилата на МСФО 9 *Финансови инструменти*. Загубите от обезценка в резултат от договори с клиенти се представят отделно от други загуби от обезценка към Други разходи за дейността.

2.5. Разходи

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

Разходите за бъдещи периоди се отлагат за признаване като текущ разход за периода, през който договорите за които се отнасят, се изпълняват.

Финансовите разходи се включват в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината), когато възникват и се състоят от лихвени разходи по лизинг.

2.6. Имоти, машини, съоръжения и оборудване

Имотите, машините и оборудването, с изключение на част от земите и сградите и стопанския инвентар, са представени в отчета за финансовото състояние по преоценена стойност, намалена с натрупаната амортизация и загубите от обезценка. Част от земите и сградите са представени по стойност, определена в съответствие с изискванията на Правилника за прилагане на Закона за държавната собственост, намалена с натрупаната амортизация и загубите от обезценка (*Приложение № 10*). Стопанският инвентар е представен по историческа цена на придобиване (себестойност), намалена с натрупаната амортизация и загубите от обезценка.

Първоначално оценяване

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

При придобиване на имоти, машини и оборудване при условията на разсрочено плащане, покупната цена е еквивалентна на сегашната стойност на задължението, дисконтирано на база на лихвеното равнище по привлечените от дружеството кредитни ресурси.

Дружеството е определило стойностен праг от 500 лв., под който придобитите активи независимо, че притежават характеристиката на дълготраен актив, се изписват като текущ разход в момента на придобиването им.

Последващо оценяване

Избраният от дружеството подход за последваща балансова оценка на имотите, машините и оборудването (с изключение на стопанския инвентар) е моделът на преоценената стойност по МСС 16 Имоти, машини и оборудване, намалена с начислените амортизации и натрупаните загуби от обезценка. Подходът за последваща балансова оценка на стопанския инвентар е моделът на себестойността.

Справедливите стойности на имотите, машините и оборудването (с изключение на стопанския инвентар) се определят с помощта на независими лицензирани оценители, обичайно, на период от 5 години. Когато тяхната справедлива стойност се променя съществено на по-кратки интервали от време, преоценката може се извършва и на по-кратки периоди.

Последната оценка на справедливите стойности в съответствие със счетоводната си политика дружеството е извършило към 31 декември 2015 година. Ръководството счита, че

справедливите стойности към 31 декември 2019 г. не се отличават съществено от техните балансови стойности.

Последващи разходи

Разходите за ремонти и поддръжка се признават за текущи в периода, през който са направени. Извършени последващи разходи, свързани с имоти, машини и оборудване, които имат характер на подмяна на определени възлови части и агрегати, или на преустройство и реконструкция, се капитализират към балансовата стойност на съответния актив и се преразглежда остатъчният му полезен живот към датата на капитализация. Същевременно, неамортизираната част на заменените компоненти се изписва от балансовата стойност на активите и се признава в текущите разходи за периода на преустройството.

Методи на амортизация

Дружеството използва линеен метод на амортизация на имотите, машините и оборудването. Амортизирането на активите започва, когато те са на разположение за употреба. Земята не се амортизира. Полезният живот по групи активи е съобразен с физическото износване, спецификата на оборудването, бъдещите намерения за употреба и с предполагаемото морално остаряване. Усредненият полезен живот по групи активи е както следва:

- сгради – от 3 до 8 г. (в зависимост от предназначението и конструкцията);
- машини и оборудване – 5 г.
- компютри – 5 г.
- автомобили от 4 – 10 г.
- стопански инвентар – 7 г.

Определеният срок на годност на дълготрайните активи се преглежда в края на всяка година и при установяване на значителни отклонения спрямо бъдещите очаквания за срока на използването на активите, същият се коригира перспективно.

Обезценка на активи

Балансовите стойности на дълготрайните материални активи подлежат на преглед за обезценка, когато са налице събития или промени в обстоятелствата, които показват, че балансовата стойност би могла да се отличава трайно от възстановителната им стойност. Ако са налице такива индикатори, че приблизително определената възстановителна стойност е по-ниска от тяхната балансова стойност, то последната се коригира до възстановителната стойност на активите. Възстановителната стойност на дълготрайните материални активи е по-високата от двете: нетна пазарна цена или стойност в употреба. За определянето на стойността в употреба на активите бъдещите парични потоци се дисконтират до тяхната настояща стойност като се прилага дисконтов фактор преди данъци, който отразява текущите пазарни условия и оценки на времевата стойност на парите и рисковете специфични за съответния актив. Загубите от обезценка се отчитат в отчета за всеобхватния доход, освен ако за дадения актив не е формиран преоценъчен резерв. Тогава обезценката се третира като намаление на този резерв, освен ако тя не надхвърля неговия размер, и

надвишението се включва като разход в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината).

Печалби и загуби от продажба

Материалните дълготрайни активи се отписват от отчета за финансовото състояние когато се извадят трайно от употреба и не се очакват от тях бъдещи стопански изгоди или се продадат. Печалбите или загубите от продажби на отделни активи от групата на “имоти, машини и оборудване” се определят чрез сравняването на приходите от продажбата и балансовата стойност на актива към датата, на която получателят получава контрол върху него. Те се посочват нетно, към “други доходи/ (загуби) от дейността” на лицевата страна на отчета за всеобхватния доход. Частта от компонента “преоценъчен резерв”, отнасяща се за продадения актив, се прехвърля директно към компонента “неразпределена печалба” в отчета за промените в собствения капитал.

2.7. Нематериални активи

Нематериалните активи са представени във финансовия отчет по цена на придобиване (себестойност), намалена с натрупаната амортизация и загубите от обезценка. Цената на придобиване представлява справедливата стойност на съответния актив към датата на придобиване и тя включва покупната стойност и всички други преки разходи по сделката. В техния състав са включени програмни продукти, използвани в дружеството.

В дружеството се прилага линеен метод на амортизация на нематериалните активи при определен полезен живот 4 г.

Балансовата стойност на нематериалните активи подлежи на преглед за обезценка, когато са налице събития, или промени в обстоятелствата, които посочват, че балансовата стойност би могла да надвишава възстановителната им стойност. Загубите от обезценка се отчитат в отчета за всеобхватния доход и/или за сметка на формирания преоценъчен резерв за съответните активи.

Нематериалните активи се отписват от отчета за финансовото състояние когато се извадят трайно от употреба и не се очакват от тях бъдещи стопански изгоди или се продадат. Печалбите или загубите от продажби на отделни активи от групата на “нематериалните активи” се определят чрез сравняването на приходите от продажбата и балансовата стойност на актива към датата, на която получателят получава контрол върху него. Те се представят нетно, към “други доходи/ (загуби) от дейността” на лицевата страна на отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината).

2.8. Инвестиционни имоти

Инвестиционни имоти са тези имоти, които дългосрочно се държат от дружеството за получаване на доходи от наеми и/или заради вътрешното увеличение на стойността на капитала, вложен в тях. Те се представят във финансовия отчет по справедлива стойност (Приложение № 2.19.)

Печалбите или загубите, възникващи от промяната в справедливата стойност на инвестиционните имоти се включва в “други доходи/(загуби) от дейността, нетно” в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината) за периода, през който

възникват. Реализираните приходи от инвестиционни имоти се представят към "приходи" от отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината).

Инвестиционните имоти се отписват от отчета за финансовото състояние когато се извадят трайно от употреба и не се очакват от тях бъдещи стопански изгоди или продажат. Печалбите или загубите от продажби на отделни активи от групата на "инвестиционните имоти" се определят чрез сравняването на приходите от продажбата и балансовата стойност на актива към датата, на която получателят получава контрол върху него. Те се посочват нетно, към "други доходи/(загуби) от дейността, нетно" в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината).

Трансфери от и към групата "инвестиционните имоти" се прави когато има промяна в употребата на даден имот. В случай на прехвърляне от инвестиционни имоти към имоти за използване в собствената дейност активът се завежда в новата си група по намерена историческа цена, която представлява справедливата му стойност към датата на прехвърлянето. Обратно, когато от "имоти за използване в собствената дейност" има прехвърляне към "инвестиционни имоти", активът се оценява по справедливата му стойност към датата на прехвърлянето, като разликата до балансовата му стойност се третира като преоценъчен резерв и се представя като компонент на "другите всеобхватни доходи" в отчета за всеобхватния доход (в собствения капитал).

Инвестиционните имоти не се амортизират. Начислението на тяхната амортизация спира при прехвърлянето на съответния имот в групата на инвестиционните имоти.

Дружеството класифицира обичайно като инвестиционни имоти земи и сгради, притежавани с неопределено към настоящия момент бъдещо използване.

2.9. Материални запаси

Материалните запаси са оценени по по-ниската от себестойност и нетната реализуема стойност. Разходите, които се извършват, за да доведат даден продукт в неговото настоящо състояние и местонахождение, се включват в цената на придобиване (себестойност)

При употребата на материалните запаси се използва методът на средно претеглена цена.

Нетната реализуема стойност представлява приблизително определената продажна цена на даден актив в нормалния ход на стопанска дейност, намалена с приблизително определените разходи по довършването в търговски вид на този актив и приблизително определените разходи за реализация.

2.10. Търговски вземания

Търговските вземания представляват безусловно право на дружеството да получи възнаграждение по договори с клиенти и други контрагенти (т.е. то е обвързано само с изтичане на време преди изплащането на възнаграждението).

Първоначално оценяване

Търговските вземания се представят и отчитат първоначално по справедлива стойност на база цената на сделката, която стойност е обичайно равна на фактурната им

стойност, освен ако те съдържат съществен финансиращ компонент, който не се начислява допълнително. В този случай те се признават по сегашната им стойност, определена при дисконтова норма в размер на лихвен процент, преценен за присъщ на длъжника.

Последващо оценяване

Дружеството държи търговските вземания единствено с цел събиране на договорни парични потоци и ги оценява последващо по амортизирана стойност, намалена с размера на натрупаната обезценка за очаквани кредитни загуби. (*Приложение № 2.19*).

Обезценка

Дружеството прилага модела на очакваните кредитни загуби за целия срок на всички търговски вземания, използвайки опростения подход, определен от МСФО 9, и на база матричен модел за процента на загубата (*Приложение № 2.19*).

Обезценката на вземанията се начислява чрез съответна кореспондираща корективна сметка за всеки вид вземане към статията "Други разходи за дейността" на лицевата страна на отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината).

2.11. Пари и парични еквиваленти

Паричните средства включват касовите наличности и наличностите по разплащателните сметки, а паричните еквиваленти - депозити в банки с оригинален матуритет до три месеца и средствата на депозитите с по-дълъг матуритет, които са свободно разполагаеми за дружеството съгласно условията на договореностите с банките по време на депозита.

Последващо оценяване

Паричните средства и еквиваленти в банки се представят последващо по амортизирана стойност, намалена с натрупаната обезценка за очаквани кредитни загуби (*Приложение № 2.19*).

За целите на изготвянето на отчета за паричните потоци:

- паричните постъпления от клиенти и паричните плащания към доставчици са представени брутно, с включен ДДС (20%);
- платеният/полученият ДДС по покупки/продажби на дълготрайни активи се представя като плащания на доставчици/постъпления от клиенти към паричните потоци от оперативна дейност, доколкото той участва и се възстановява заедно и в оперативните потоци на дружеството за съответния период (месец).

2.12. Търговски и други задължения

Търговските и другите текущи задължения в отчета за финансово състояние се представят по стойността на оригиналните фактури (цена на придобиване), която се приема за справедливата стойност на сделката и ще бъде изплатена в бъдеще срещу получените стоки и услуги. В случаите на разсрочени плащания над обичайния кредитен срок, при които не е предвидено допълнително плащане на лихва или лихвата значително се различава от

обичайния пазарен лихвен процент, задълженията се оценяват първоначално по тяхната справедлива стойност на база сегашната им стойност при дисконтова норма, присъща за дружеството, а последващо – по амортизирана стойност (*Приложение № 2.16*).

2.13. Лизинг

Както е оповестено в *Приложение № 2.1*, дружеството прилага МСФО 16 Лизинг, считано от 1 януари 2019 г. Ефектите от преминаването към МСФО 16 Лизинг са описани в *Приложение № 28*.

2.13.1. Счетоводна политика, приложима от 1 януари 2019 година

На началната дата на лизинга, която е по-ранната от двете дати - датата на лизинговото споразумение или датата на ангажирането на страните с основните условия на лизинговия договор, дружеството прави анализ и оценка дали даден договор представлява или съдържа елементи на лизинг. Даден договор представлява или съдържа лизинг, ако по силата на него се прехвърлят срещу възнаграждение правото на контрол над използването на даден актив за определен период от време.

2.13.1.1. Лизингополучател

Дружеството прилага единен модел на признаване и оценка на всички договори за лизинг, с изключение на краткосрочните лизингови договори (лизингов договор със срок от 12 месеца или по-малко от датата на стартиране на лизинга и който не съдържа опция за покупка) и лизинговите договори на активи на ниска стойност (като таблети, персонални компютри, телефони, офис техника и други).

Дружеството не се е възползвало от практическата целесъобразна мярка на МСФО 16, която позволява на лизингополучателя за всеки клас идентифициран актив да не отделя нелизинговите от лизинговите компоненти, а вместо това да отчита всеки лизингов компонент и свързаните с него нелизингови компоненти като отделен лизингов компонент. За договори, които съдържат лизинг на един или повече лизингови и нелизингови компоненти, Дружеството прилага политика да разпределя възнаграждението по договори, които съдържат лизингови и нелизингови компоненти, на база относителните единични цени на лизинговите компоненти и съвкупната единична цена на нелизинговите компоненти.

а) активи „право на ползване“

Дружеството признава в отчета за финансовото състояние актив „право на ползване“ на датата на стартиране на лизинговите договори, т.е. датата, на която основният актив е на разположение за ползване от страна на дружеството-лизингополучател.

Активите „право на ползване“ първоначално се оценяват по цена на придобиване, която включва:

- размера на първоначалната оценка на задълженията по лизинг;
- лизингови плащания, извършени към или преди началната дата, намалени с получените стимули по договорите за лизинг;
- първоначалните преки разходи, извършени от дружеството, в качеството му на лизингополучател;
- разходи за възстановяване, които дружеството ще направи за демонтаж и преместване на основния актив, възстановяване на обекта, на който активът е

разположен, или възстановяване на основния актив в състоянието, изисквано съгласно договора;

След началната дата активът „право на ползване“ се оценява или по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация, загуби от обезценка и корекциите, вследствие на преоценки и корекции на задължението по лизинг, или по справедлива стойност, или по преоценена стойност.

Ако Дружеството прилага модела на цената на придобиване, активът „право на ползване“ се амортизира за по-краткият период от полезния му живот и срока на лизинговия договор. Ако собствеността върху актива се прехвърля по силата на лизинговия договор до края на срока на договора, то го амортизира до края на полезния му живот. Амортизацията започва да се начислява от датата на стартиране на лизинга. Активът „право на ползване“ се тества за обезценка в съответствие с МСС 36 Обезценка на активи, като прилага политика за определяне и отчитане на обезценката, аналогична на тази при имотите, машините и оборудването.

Дружеството прилага модела на справедливата стойност по МСС 40 Инвестиционни имоти за всички свои активи „право на ползване“ тъй като ги използва като инвестиционни имоти. Печалбите или загубите, възникващи от промяната в справедливата стойност на активи „право на ползване“, отчитани по модела на справедливата стойност се представят към „Други доходи/(загуби) от дейността, нетно“ в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината) за периода, през който възникват.

Активите „право на ползване“ са представят на отделен ред в отчета за финансовото състояние.

б) задължения по лизинг

Дружеството признава задължения по лизинг на датата на стартиране на лизинга, оценени по настояща стойност на лизинговите плащания, които не са изплатени към тази дата. Те включват:

- фиксирани плащания (включително фиксирани по същество лизингови плащания), намалени с подлежащите на получаване лизингови стимули;
- променливи лизингови плащания, зависещи от индекси или проценти първоначално оценени, използвайки индексите или процентите на датата на стартиране на лизинга;
- цената за упражняване на опцията за покупка, ако е достатъчно сигурно, че дружеството-лизингополучател ще ползва тази опция;
- плащания на санкции за прекратяване на лизинговите договори, ако в срока на лизинговия договор е отразено упражняването на опция за прекратяването на договора от страна на дружеството-лизингополучател;
- сумите, които дружеството очаква да плати на лизингодателите като гаранции за остатъчна стойност.

Променливите лизингови плащания, които не зависят от индекси или проценти, а са свързани с изпълнение или с използването на основния актив, не се включват в оценката на задължението по лизинг и в актива „право на ползване“. Те се признават като текущ разход в периода, в който настъпи събитието или обстоятелството, довело до тези плащания и се включват към „други разходи за дейността“, в печалбата и загубата за годината.

Лизинговите плащания се дисконтират с лихвения процент, заложен в договора, ако той може да бъде непосредствено определен или с диференциалния лихвен процент на дружеството, който то би плащало в случай, че заеме финансови средства, необходими за получаването на актив със сходна стойност на актива „право на ползване“, за сходен период от време, при сходно обезпечение и в сходна икономическа среда.

Лизинговите плащания (вноски) съдържат в определено съотношение финансовия разход (лихва) и припадащата се част от лизинговото задължение (главница). Лихвените разходи по лизинга се представят в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината) на дружеството през периода на лизинга на периодична база, така че да се постигне постоянен лихвен процент за оставащата неизплатена част от главницата по лизинговото задължение, като се представят като „финансови разходи“.

Задълженията по лизинг се представят на отделен ред в отчета за финансовото състояние.

Дружеството оценява последващо задължението по лизинг като:

- увеличава балансовата стойност, за да отрази лихвата по задълженията по лизинг;
- намалява балансовата стойност, за да отрази извършените лизингови плащания;
- преоценява балансовата стойност на задълженията по лизинг, за да отрази преоценките или измененията на лизинговия договор;
- гаранциите за остатъчна стойност се преразглеждат и коригират, ако е необходимо към края на всеки отчетен период.

Дружеството преоценява задълженията си по лизинг (при което извършва и кореспондиращи записвания към съответните активи „право на ползване“), когато:

- има промяна в срока на лизинга или е възникнало събитие или обстоятелство, което е довело до промяна в оценката на опцията за закупуване, при което коригираните задължения по лизинг се преизчисляват с коригиран дисконтов процент;
- има промяна в плащанията за лизинг, произтичаща от промяна в индекс или процент или има промяна в сумите, които се очаква да бъдат дължими по гаранции за остатъчна стойност, при което коригираните задължения по лизинг се преизчисляват с непроменения (оригиналния) дисконтов процент (освен когато промяната в лизинговите плащания, произтича от промяна в плаващите лихвени проценти, в този случай се използва коригиран дисконтов процент, който отразява промените в лихвения процент);
- лизинговият договор е изменен и това изменение не е отразено като отделен лизинг, в този случай задължението по лизинг се преизчислява като се базира на срока на променения лизингов договор, дисконтирайки променените лизингови плащания с коригиран дисконтов процент към датата на влизане в сила на изменението.

в) Краткосрочни лизингови договори и лизингови договори основният актив, по които е с ниска стойност

Дружеството прилага освобождаването по реда на МСФО 16 от изискването за признаване на актив „право на ползване“ и задължение по лизинг за лизинговите си договори на активи на ниска стойност, представляващи стопански инвентар (устройство за принтиране и сканиране; диспенсър за филтриране на питейна вода), които дружеството

счита, че са на ниска стойност като нови и се използват самостоятелно в дружеството, без да са зависими и тясно свързани с други активи.

Плащанията във връзка с лизингови договори, по които основният актив е с ниска стойност се признават директно като текущ разход в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината) на база линеен метод за периода на лизинга.

2.13.1.2. Лизингодател

Дружеството класифицира всеки от своите лизингови договори като договор за оперативен или договор за финансов лизинг. Когато с договора за лизинг се прехвърлят по същество всички съществени рискове и стопански изгоди от собствеността върху основния актив, той се класифицира като договор за финансов лизинг, всички останали договори се класифицират като договори за оперативен лизинг.

Когато дружеството е междинен лизингодател, то отчита основния лизинг и договорът за преотдаване като два отделни договора. Договорът за преотдаване се класифицира като финансов или оперативен в зависимост от актива „право на ползване“, възникнал по основния договор.

Оперативен лизинг

Приходите от наем от оперативните лизинги се признават от дружеството на линейна база за периода на лизинговия договор. Първоначалните преки разходи, извършени във връзка с постигането на оперативния лизинг, се прибавят към балансовата стойност на основния актив и се признават като разход през срока на лизинговия договор на линейна база.

Основният актив, предмет на лизинговия договор, остава и се представя в отчета за финансовото състояние на дружеството.

Счетоводна политика, приложима до 31 декември 2018 година

Оперативен лизинг

Лизингополучател

Лизинг, при който наемодателят продължава да притежава съществената част от всички рискове и стопански изгоди от собствеността върху дадения актив се класифицира като оперативен лизинг. Поради това активът не се включва в отчета за финансовото състояние на лизингополучателя.

Плащанията във връзка с оперативния лизинг се признават като разходи в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината) на база линеен метод за периода на лизинга.

Лизингодател

Наемодателят продължава да притежава съществена част от всички рискове и стопански изгоди от собствеността върху дадения актив. Поради това този актив продължава да е включен в състава на неговите дълготрайни материални активи като амортизацията му за периода се включва в текущите разходи на лизингодателя.

Приходът от наеми от оперативен лизинг се признава на базата на линейния метод в продължение на срока на съответния лизинг. Първоначално направените преки разходи във връзка с договарянето и уреждането на оперативния лизинг, се добавят към балансовата стойност на отдадените активи и се признават на базата на линейния метод в продължение на срока на лизинга.

2.14. Пенсионни и други задължения към персонала по социалното и трудово законодателство

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

Краткосрочни доходи

Краткосрочните доходи за наетия персонал под формата на възнаграждения, бонуси и социални доплащания и придобивки (изискуеми за уреждане в рамките на 12 месеца след края на периода, в който персоналот е положил труд за тях или е изпълнил необходимите условия) се признават като разход в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината), освен ако даден МСФО не изисква тази сума да се капитализира в себестойността на определен актив, за периода, в който е положен трудът за тях и/или са изпълнени изискванията за тяхното получаване, и като текущо задължение (след приспадане на всички платени вече суми и полагащи се удържки) в размер на недисконтираната им сума.

Към датата на всеки финансов отчет дружеството прави оценка на сумата на очакваните разходи по натрупващите се компенсирани отпуски, която се очаква да бъде изплатена като резултат от неизползваното право на натрупан отпуск. В оценката се включват приблизителната преценка за сумите за самите възнаграждения и на вноските по задължителното обществено и здравно осигуряване, които работодателят дължи върху тези суми.

Дългосрочни доходи при пенсиониране

Планове с дефинирани вноски

Основно задължение на дружеството като работодател в България е да извършва задължително осигуряване на наетия си персонал за фонд "Пенсии", допълнително задължително пенсионно осигуряване (ДЗПО), фонд "Общо заболяване и майчинство" (ОЗМ), фонд "Безработица", фонд "Трудова злополука и професионална болест" (ТЗПБ) и здравно осигуряване. Размерите на осигурителните вноски се утвърждават всяка година със Закона за бюджета на ДОО и Закона за бюджета на НЗОК за съответната година. Вноските се разпределят между работодателя и осигуреното лице в съответствие с правилата от Кодекса за социално осигуряване (КСО) в съотношение 60:40 (2018 г.: 60:40).

Тези осигурителни пенсионни планове, прилагани от дружеството в качеството му на работодател, са планове с дефинирани вноски. При тях работодателят плаща месечно определени вноски в държавните фонд "Пенсии", фонд "ОЗМ", фонд "Безработица", фонд "ТЗПБ", както и в универсални и професионални пенсионни фондове - на база фиксирани по закон проценти и няма правно или конструктивно задължение да доплаща във фондовете бъдещи вноски в случаите, когато те нямат достатъчно средства да изплатят на съответните

лица заработените от тях суми за периода на трудовия им стаж. Аналогични са и задълженията по отношение на здравното осигуряване.

Към дружеството няма създаден и функциониращ частен доброволен осигурителен фонд.

Дължимите от дружеството вноски по плановете с дефинирани вноски за социалното и здравно осигуряване се признават като текущ разход в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата), освен ако даден МСФО не изисква тази сума да се капитализира в себестойността на определен актив, и като текущо задължение в недисконтиран размер, заедно и в периода на полагане на труда и на начислението на съответните доходи на наетите лица, с които доходи вноските са свързани.

Планове с дефинирани доходи

Съгласно Кодекса на труда дружеството в качеството му на работодател в България е задължено да изплаща на персонала при настъпване на пенсионна възраст обезщетение, което в зависимост от трудовия стаж в предприятието може да варира между 2 и 6 брутни работни заплати към датата на прекратяване на трудовото правоотношение. По своите характеристики тези схеми представляват нефондирани планове с дефинирани доходи.

Изчислението на размера на тези задължения налага участието на квалифицирани актюери, за да може да се определи тяхната сегашна стойност към датата на финансовия отчет, по която те се представят в отчета за финансовото състояние, а респективно изменението в стойността им, се представя в отчета за всеобхватния доход като: а) разходите за текущ и минал стаж, разходите за лихва и ефектите от съкращенията и урежданията се признават веднага, в периода, в който възникнат, и представят в текущата печалба или загуба, по статия „разходи за персонал“, а б) ефектите от последващите оценки на задълженията, които по същество представляват актюерски печалби и загуби, се признават веднага, в периода, в който възникнат, и се представят към другите компоненти на всеобхватния доход, по статия „последващи оценки на пенсионни планове с дефинирани доходи“. Актюерските печалби и загуби произтичат от промени в актюерските предположения и опита.

Към датата на всеки годишен финансов отчет дружеството назначава сертифицирани актюери, които издават доклад с техните изчисления относно дългосрочните му задължения към персонала за обезщетения при пенсиониране. За целта те прилагат кредитния метод на прогнозните единици. Сегашната стойност на задължението по дефинираните доходи се изчислява чрез дисконтиране на бъдещите парични потоци, които се очаква да бъдат изплатени в рамките на матуритета на това задължение и при използването на лихвените равнища на държавни дългосрочни облигации с подобен срок, котиращи в България, където функционира и самото дружество.

Доходи при напускане

Съгласно местните разпоредби на трудовото и осигурително законодателство в България, дружеството като работодател има задължение да изплати при прекратяване на трудовия договор преди пенсиониране определени видове обезщетения.

Дружеството признава задължения към персонала по доходи при напускане преди настъпване на пенсионна възраст, когато е демонстриран обвързващ ангажимент, на база публично анонсиран план, вкл. за реструктуриране, да се прекрати трудовият договор със съответните лица без да има възможност да се отмени, или при формалното издаване на документите за доброволно напускане. Доходи при напускане, платими повече от 12 месеца, се дисконтират и представят в отчета за финансовото състояние по тяхната сегашна стойност.

2.15. Дружествен капитал и резерви

Основен капитал

"Гео фасилитис" ЕООД е еднолично дружество с ограничена отговорност и е задължено да регистрира в Търговския регистър определен минимален размер на капитал (основен капитал), който да служи като обезпечение на вземанията на кредиторите на дружеството с оглед удовлетворяване на техните вземания. Едноличният собственик отговаря за задълженията на дружеството до размера на своето участие в капитала и може да претендира връщане на това участие само в производство по ликвидация или несъстоятелност.

Търговският закон не предвижда задължение за дружеството да формира фонд "Резервен", но определени резервни фондове могат да бъдат създадени, като размерът и редът за отчисленията по тях, както и начинът за използването и предназначението им се определят от Общото събрание.

Преоценъчният резерв е формиран от положителната разлика между балансовата стойност на дълготрайните материални активи и техните справедливи стойности към датата на извършване на преоценката. Ефектът на отсрочените данъци върху преоценъчния резерв е отразен директно за сметка на този резерв. Преоценъчният резерв се прехвърля към неразпределената печалба/(натрупаните загуби), когато активите са напълно амортизирани или отписани.

Преоценъчният резерв покрива обезценки на активите, с които той е свързан. Той може да бъде използван при реализацията на дивидентната и капиталова политика на дружеството само след прехвърлянето му към компонента "неразпределената печалба".

Другите резерви са формиран от оценката на земи и сгради, предоставени на дружеството при неговото образуване (Приложение № 10). Тези резерви се прехвърлят към неразпределената печалба/(натрупаните загуби), когато активите се отпишат.

2.16. Финансови инструменти

Финансов инструмент е всеки договор, който поражда едновременно както финансов актив в едно предприятие, така и финансов пасив или инструмент на собствения капитал в друго предприятие.

Финансови активи

Първоначално признаване, класификация и оценяване

При първоначалното им признаване финансовите активи се класифицират в три групи, според последващата им оценка: по амортизирана стойност; по справедлива стойност през другия всеобхватен доход; и по справедлива стойност през печалбата или загубата.

Дружеството първоначално оценява финансовите активи по справедлива стойност, а в случай на финансови активи, които не се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата, се добавят преките разходи по сделката. Изключение са търговските вземания, които не съдържат съществен компонент на финансиране - те се оценяват на база цената на сделката, определена съгласно МСФО 15 и издадената фактура (*Приложение № 2.4*).

Покупките или продажбите на финансови активи, чиито условия изискват доставка на активите в рамките на даден период от време, установен обикновено с нормативна разпоредба или действаща практика на съответния пазар (редовни покупки), се признават на датата на търгуване (сделката), т.е. на датата, на която дружеството е поело ангажимент да закупи или продаде актива.

Класификацията на финансовите активи при първоначалното им признаване зависи от характеристиките на договорните парични потоци на съответния финансов актив и бизнес модела на дружеството за неговото управление. За да бъде класифициран и оценяван по амортизирана стойност или по справедлива стойност през друг всеобхватен доход, условията на даден финансов актив трябва да пораждат парични потоци, които представляват "само плащания по главницата и лихвата (СПГЛ)" по неиздължената сума на главницата. За целта се извършва анализ чрез тест на СПГЛ на нивото на инструмент.

Бизнес моделът на дружеството за управление на финансовите активи отразява начина, по който дружеството управлява финансовите си активи за генериране на парични потоци. Бизнес моделът определя дали паричните потоци произтичат от събирането на договорни парични потоци, на продажба на финансовите активи, или и двете.

Последващо оценяване

За целите на последващото оценяване финансовите активи на дружеството са класифицирани в категорията „Финансови активи по амортизирана стойност (дългови инструменти)“.

Финансови активи по амортизирана стойност (дългови инструменти)

Дружеството оценява финансовите активи по амортизирана стойност когато са удовлетворени и двете условия по-долу:

- финансовият актив се държи и използва в рамките на бизнес модел, имащ за цел неговото държане с оглед получаване на договорните парични потоци от него, и
- условията на договора за финансовия актив пораждат парични потоци на конкретни дати, които представляват само плащания на главницата и лихвите върху неиздължената сума на главницата.

Финансовите активи по амортизирана стойност впоследствие се оценяват на база метода на ефективния лихвен процент (ЕЛП). Те подлежат на обезценка. Печалбите и загубите се признават в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината), когато активът бъде отписан, модифициран или обезценен.

Финансовите активи по амортизирана стойност на дружеството включват: парични средства и еквиваленти в банки и търговски вземания, представени на следните позиции в отчета за финансово състояние: „Парични средства и парични еквиваленти“, „Търговски вземания“ и „Вземания от свързани предприятия“.

Отписване

Финансов актив (или, когато е приложимо, част от финансов актив или част от група от сходни финансови активи) се отписва от отчета за финансовото състояние на дружеството когато:

- правата за получаване на паричните потоци от актива са изтекли, или
- правата за получаване на парични потоци от актива са прехвърлени или дружеството е поело задължението да плати напълно получените парични потоци, без съществена забава, към трета страна чрез споразумение за прехвърляне; при което: или а) дружеството е прехвърлило в значителна степен всички рискове и ползи от собствеността върху актива; или б) дружеството нито е прехвърлило, нито е запазило в значителна степен всички рискове и ползи от собствеността върху актива, но е прехвърлило контрола върху него.

Когато дружеството е прехвърлило правата си за получаване на парични потоци от актива или е встъпило в споразумение за прехвърляне, то прави оценка на това дали и до каква степен е запазило рисковете и ползите от собствеността. Когато дружеството нито е прехвърлило, нито е запазило в значителна степен всички рискове и ползи от собствеността върху финансовия актив, нито е прехвърлило контрола върху него, то продължава да признава прехвърления актив до степента на продължаващото си участие в него. В този случай дружеството признава и свързаното с това задължение. Прехвърленият актив и свързаното задължение се оценяват на база, която отразява правата и задълженията, които дружеството е запазило.

Обезценка на финансови активи

Дружеството признава коректив (провизия за обезценка) за очаквани кредитни загуби за всички дългови инструменти, които не се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата. Очакваните кредитни загуби се изчисляват като разлика между договорните парични потоци, дължими съгласно условията на договора, и всички парични потоци, които дружеството очаква да получи, дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент.

Парични средства и еквиваленти в банки

За изчислението на очакваните кредитни загуби по *паричните средства и еквиваленти в банки*, дружеството прилага общия подход за обезценка, определен от МСФО 9. Съгласно този подход дружеството прилага “тристепенен” модел за обезценка въз основа на промени спрямо първоначалното признаване на кредитното качество на финансовия инструмент (актив). За целта се прилага рейтингов модел, като се използват рейтингите на банките, определени от международно признати рейтингови фирми като Moody’s, Fitch, S&P, BCRA и Bloomberg. На тази база, от една страна, се използват публични данни за PD (вероятности за неизпълнение), рефериращи към рейтинга на съответната банка, а от друга,

от промяната на рейтинга на съответната банка, дружеството оценява наличието на завишен кредитен риск. Загубите при неизпълнение се оценяват съобразно наличието на гарантирани и/или обезпечени суми по банковите сметки.

Търговски вземания и активи по договори с клиенти

За изчисляване на очакваните кредитни загуби на *търговските вземания и активите по договори с клиенти* дружеството е избрало и прилага опростен подход на база матрица за изчисление на очаквани кредитни загуби и не проследява последващите промени в кредитния им риск. При този подход то признава коректив (провизия за обезценка) въз основа на очакваната кредитна загуба за целия срок на вземанията към всяка отчетна дата.

Финансовите активи се отписват, когато не съществува разумно очакване за събиране на паричните потоци по договора.

Финансови пасиви

Първоначално признаване, класификация и оценяване

При първоначално им признаване финансовите пасиви се класифицират като: такива по справедлива стойност в печалбата или загубата, или като заеми и привлечени средства, търговски или други задължения.

Първоначално всички финансови пасиви се признават по справедлива стойност, а в случая на заеми и привлечени средства, и търговски и други задължения, нетно от преките разходи по сделката.

Финансовите пасиви на дружеството включват търговски и други задължения и задължения по лизинг

Последващо оценяване

Последващото оценяване на финансовите пасиви зависи от тяхната класификация..

Получени заеми и други привлечени средства

След първоначалното им признаване, дружеството оценява привлечените средства по амортизирана стойност, чрез метода на ефективния лихвен процент. Печалбите и загубите се признават в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината), когато съответният финансов пасив се отписва, както и чрез амортизацията на база ефективен лихвен процент.

Амортизираната стойност се изчислява като се вземат под внимание каквито и да било дисконти или премии при придобиването, както и такси или разходи, които представляват неразделна част от ефективния лихвен процент. Амортизацията се включва като "финансов разход" в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината).

Отписване

Финансовите пасиви се отписват, когато задължението бъде погасено, или прекратено, или изтече. Когато съществуващ финансов пасив бъде заменен с друг от същия кредитор при по същество различни условия, или условията на съществуващ пасив бъдат

съществено променени, тази размяна или модификация се третира като отписване на първоначалния пасив и признаване на нов. Разликата в съответните балансови суми се признава в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината).

2.17. Данъци върху печалбата

Текущи данъци

Текущите данъци върху печалбата са определени в съответствие с изискванията на българското данъчно законодателство – Закона за корпоративното подоходно облагане. Номиналната данъчна ставка за 2019 г. е 10 %. (2018 г. : 10 %).

Отсрочени данъци върху печалбата

Отсрочените данъци се определят чрез прилагане на балансовия пасивен метод, за всички временни разлики към датата на финансовия отчет, които съществуват между балансовите стойности и данъчните основи на отделните активи и пасиви.

Отсрочените данъчни пасиви се признават за всички облагаеми временни разлики.

Отсрочените данъчни активи се признават за всички намаляеми временни разлики и за неизползваните данъчни загуби, до степента, до която е вероятно те да се проявят обратно и да бъде генерирана в бъдеще достатъчна облагаема печалба или да се проявят облагаеми временни разлики, от които да могат да се приспадат тези намаляеми разлики.

Балансовата стойност на всички отсрочени данъчни активи се преглеждат на всяка дата на финансовия отчет и се редуцират до степента, до която е вероятно те да се проявят обратно и да се генерира достатъчно облагаема печалба или проявяващи се през същия период облагаеми временни разлики, с които те да могат да бъдат приспаднати.

Отсрочените данъци, свързани с обекти, които са отчетени като други компоненти на всеобхватния доход или капиталова позиция в отчет за финансовото състояние, също се отчитат директно към съответния компонент на всеобхватния доход или балансовата капиталова позиция.

Отсрочените данъчни активи и пасиви се оценяват на база данъчните ставки, които се очаква да се прилагат за периода, през който активите ще се реализират, а пасивите ще се уредят (погасят), на база данъчните закони които са в сила или в голяма степен на сигурност се очаква да са в сила.

Към 31.12.2019 г. отсрочените данъци върху печалбата са оценени при ставка 10% (31.12.2018 г.: 10%).

2.18. Оценяване по справедлива стойност

Определени активи и пасиви на дружеството се изисква съгласно МСФО да се оценяват и представят и/или само оповестяват по справедлива стойност за целите на финансовото отчитане. Такива са: а) на повтаряща се база – *инвестиционни имоти, определени търговски и други вземания и задължения и актив „право на ползване“*, а други б) на неповтаряща се база – *нефинансови активи като имоти, машини и оборудване (без стопанския инвентар)*.

Справедливата стойност е цената, която би била получена при продажбата на даден актив или платена при прехвърлянето на пасив в обичайна сделка между независими пазарни

участници на датата на оценяването. Справедливата стойност е изходяща цена и се базира на предположението, че операцията по продажбата ще се реализира или на основния пазар за този актив или пасив, или в случай на липса на основен пазар – на най-изгодния пазар за актива или пасива. Както определеният като основен, така и най-изгодният пазар са такива пазари, до които дружеството задължително има достъп.

Измерването на справедливата стойност се прави от позицията на предположенията и преценките, които биха направили потенциалните пазарни участници когато те биха определяли цената на съответния актив или пасив, като се допуска, че те биха действали за постигане на най-добра стопанска изгода от него за тях.

При измерването на справедливата стойност на нефинансови активи винаги изходната точка е предположението какво би било за пазарните участници най-доброто и най-ефективно възможно използване на дадения актив.

Дружеството прилага различни оценъчни техники, които биха били подходящи спрямо спецификата на съответните условия, и за които разполага с достатъчна база от входящи данни, като се стреми да използва в максимална степен наличната публично наблюдаема информация и респ. – да минимизира използването на ненаблюдаема информация. То използва и трите допустими подхода, *пазарния, приходния и разходния подход*, като най-често прилаганите оценъчни техники са пазарни аналози и дисконтирани парични потоци, вкл. на база капитализиран доход от наем.

Справедливата стойност на всички активи и пасиви, които се оценяват и/или оповестяват във финансовите отчети по справедлива стойност, се категоризира в рамките на следната йерархия на справедливите стойности, а именно:

- Ниво 1 – Котирани (некоригирани) пазарни цени на активен пазар за идентични активи или пасиви;
- Ниво 2 – Оценъчни техники, при които се използват входящи данни, които са различни от директно котирани цени, но са пряко или косвено достъпни за наблюдение, вкл. когато котираните цени са обект на значителни корекции; и
- Ниво 3 – Оценъчни техники, при които се използват входящи данни, които в значителната си част са ненаблюдаеми.

Дружеството прилага основно справедлива стойност Ниво 2 и Ниво 3 .

За тези активи и пасиви, които се оценяват по справедлива стойност във финансовите отчети на повтаряема база, дружеството прави преценка към датата на всеки отчет дали е необходим трансфер в нивата на йерархия на справедливата стойност на даден актив или пасив в зависимост от разполагаемите и използваните към тази дата входящи данни.

В дружеството се разработени вътрешни правила и процедури по измерването на справедливата стойност на различните видове активи и пасиви. Дружеството използва експертизата на външни лицензирани оценители за определяне на справедливите стойности на следните активи и пасиви: инвестиционни имоти и имоти, машини и оборудване. Изборът на такива оценители се прави на годишна база, като се използват следните критерии: прилагани професионални стандарти, професионален опит и познания; репутация и пазарен статус. Приложението на оценъчните подходи и техники, както и използваните входящи данни за всеки случай на измерване на справедлива стойност, са обект на

задължително обсъждане и координиране с външните експерти-оценители. Резултатите от оценъчния процес на измерване на справедливата стойност и финалните оценки на справедливата стойност подлежат на одобрение от управителя на дружеството.

За целите на оповестяванията на справедливата стойност, дружеството е групирано съответните си активи и пасиви на база тяхната същност, основни характеристики и рискове, както и на йерархичното ниво на справедливата стойност.

2.19. Преценки на ръководството от определящо значение при прилагане счетоводната политика на дружеството. Ключови приблизителни оценки и предположения с висока несигурност

2.19.1. Изчисление на очаквани кредитни загуби за търговски вземания, активи по договори с клиенти и парични средства и еквиваленти

Измерването на очакваната кредитна загуба за финансови активи, отчитани по амортизирана стойност (вземания, парични средства и еквиваленти), както и за активи по договори с клиенти е област, която изисква използването на комплексни модели и съществени предположения за бъдещи икономически условия и кредитно поведение на клиенти и длъжници (например вероятността контрагентите да не изпълнят задълженията си и произтичащите от тях загуби).

За прилагането на тези изисквания ръководството на дружеството прави редица съществени преценки, като:

- а) определяне на критерии за идентифициране и оценка на значително увеличение на кредитния риск;
- б) избор на подходящи модели и предположения за измерване на очакваните кредитни загуби;
- в) формиране на групи от сходни финансови активи (портфейли) за целите на измерването на очакваните кредитни загуби,
- г) установяване и оценка за зависимостта между историческите проценти на просрочие и поведението на определени макропоказатели, за да се отразят ефектите от прогнозите за тези макропоказатели в бъдеще при изчисленията на очакваните кредитни загуби. (Приложение № 27).

За търговските вземания и активи по договори с клиенти Дружеството използва матрица за изчисление на очакваните кредитни загуби. Търговските вземания са групирани в две групи: вземания от клиенти свързани предприятия и вземания от клиенти трети лица.

Прилаганите в матрицата проценти на провизиране се базират на дните на просрочие за всяка отделна група. Всяка матрицата за провизии първоначално се основава на детайлни исторически наблюдения за проценти на несъбираемост на вземанията на дружеството. Използвани са исторически данни за три години спрямо датата на финансовия отчет. Обичайно, дружеството приема, че датата на икономическата загуба от несъбираемост възниква след 90 дни от първия ден на просрочие. Допълнително матрицата се калибрира така, че да коригира исторически установените зависимости за кредитните загуби с

прогнозната информация, използвайки и вероятностни сценарии. Към всяка отчетна дата наблюдаваните исторически проценти на неизпълнение се актуализират и се отчитат ефектите от промените в прогнозните оценки.

Търговски вземания от клиенти свързани лица и активите по договори със свързани лица

Анализите за историческото поведение на търговските вземания от свързани лица през последните три години показват 100% събираемост в рамките до 90 дни от падежа. На база на направените анализи за корелацията на поведението на вземанията и ключови макропоказатели, както и на прогнозите за 2020 г., ръководството е определило, че очакваните кредитни загуби за търговските вземания от свързани предприятия се доближават до нула.

На това основание дружеството не е признало провизия за обезценки за очаквани кредитни загуби за търговските вземания от свързани предприятия както към 31.12.2018 г., така и към 31.12.2019 г.

Търговски вземания от клиенти трети лица

Анализите за историческото поведение на търговските вземания от клиенти трети лица през последните три години показват осреднени следните показатели: 69% събираемост в рамките до 90 дни от падежа, 11% събираемост в рамките от 91 до 365 дни и 20% несъбираемост. На база направените анализи и прилагайки опростения подход по МСФО 9 дружеството е признало провизия за очаквани кредитни загуби на вземанията от клиенти към 31.12.2018 г. и 31.12.2019 г. съответно 6 х.лв. и 13 х.лв. (Приложение № 14).

Парични средства и парични еквиваленти

Ръководството на дружеството е направило анализ, базирайки се на рейтингите на обслужващите банки и рефериращите на тях PD и е определило, че обезценката на паричните средства и еквиваленти би била сума, доближаваща се до нула. Поради това дружеството не е признало провизия за обезценка за очаквани кредитни загуби както към 31.12.2018 г., така и към 31.12.2019 г.

2.19.2. Обезценка на нетекущите активи

След направен преглед и анализ на дълготрайните материални и нематерилни активи към 31 декември 2019 г. ръководството счита, че справедливите им стойности не се отличават съществено от техните балансови стойности.

2.19.3. Лизинг

2.19.3.1. Определяне дали даден договор съдържа лизинг или лизингови елементи

При идентифициране и класифициране на лизинг или на лизингов елемент в даден договор, дружеството преценява дали договорът съдържа идентифициран актив и дали по силата на него се прехвърля правото на контрол над използването на същия актив за съответния по договора срок.

Договорите за наем на сгради съдържат лизинг, тъй като дружеството контролира ползването им за определен период от време, за което заплаща възнаграждение и активите могат да бъдат идентифицирани.

2.19.3.2. Определяне на срока на лизингови договори с опции за подновяване и прекратяване - като лизингополучател

Дружеството определя срока на лизинга като неотменимий период на лизинга, заедно с а) периодите, по отношение, на които съществува опция за удължаване на лизинговия договор, ако е достатъчно сигурно, че дружеството ще упражни тази опция и б) периодите, по отношение, на които съществува опция за прекратяване на лизинговия договор, ако е достатъчно сигурно, че дружеството няма да упражни тази опция.

Дружеството има един договор, в които е включена опция за удължаване и опция за прекратяване. Дружеството прилага преценки при определяне дали притежава достатъчна степен на сигурност, че ще упражни опцията за удължаване или за прекратяване, като взема предвид всички факти и обстоятелства, които създават икономически стимули за упражняване на опция за удължаване или за не упражняване на опция за прекратяване (като значението на основния актив за дейността на дружеството).

След датата на стартиране на лизинга дружеството прави повторна оценка на срока на договора, при настъпване на важно събитие или съществено изменение в обстоятелствата, което е под негов контрол и засяга това доколко е достатъчно сигурно, че дружеството ще упражни опция, която не е била отразена при определяне на срока или няма да упражни опция, която преди това е била отразена при определяне на срока на договора.

Срокът на този договор е до 28.09.2020 г.

2.19.3.3. Определяне на диференциален лихвен процент на договори за лизинг, в които дружеството е лизингополучател

В случаите, в които Дружеството е лизингополучател и не може непосредствено от договорите да определи лихвения процент, необходим му за дисконтиране на задълженията по лизинг, то използва диференциалния лихвен процент, който би плащало в случай, че заеме финансови средства, необходими за получаването на актив със сходна стойност на актива „право на ползване“, за сходен период от време, при сходно обезпечение и в сходна икономическа среда. За договори, за които дружеството няма аналогично финансиране, то търси наблюдаеми данни като пазарни нива на кредитите и банкова статистика, която е публично достъпна и прави специфични за него изчисления и корекции, за да отрази собствения си кредитен рейтинг (Приложение № 2.13).

3. ПРИХОДИ

3.1. Информация за видовете приходи:

Приходите включват:

	2019 BGN '000	2018 BGN '000
Приходи по договори с клиенти	1,416	1,093
Приходи от наеми	503	544
	1,919	1,637

Приходите от договори с клиенти се признават в течение на времето.

Приходите по договори с клиенти са от предоставени услуги, както следва:

	2019 BGN '000	2018 BGN '000
Почистване	515	462
Поддръжка на имоти	633	390
Фасилити мениджмънт услуги	268	241
Общо	1,416	1,093

Към 31.12.2019 г. неудовлетворените и/или частично удовлетворени задължения за изпълнение са по договори с очакван срок за изпълнение до една година.

Към 31.12.2018 г. няма задължения за изпълнение по договори с клиенти, които да не са удовлетворени напълно.

3.2. Задължения за изпълнение по договори с клиенти

Информация за задълженията за изпълнение е подробно оповестена в Приложение № 2.4.1.3.

3.3. Салда по договори с клиенти

	31.12.2019 BGN '000	31.12.2018 BGN '000
Вземания по договори с клиенти, нетно от обезценка, (Приложение № 13)	35	11
Вземания по договори с клиенти - свързани лица, нетно от обезценка, (Приложение № 14)	111	104
Активи по договори с клиенти – свързани лица, нетно от обезценка (Приложение № 16)	96	-
Пасиви по договори с клиенти (Приложение № 23)	-	2

Активите по договори с клиенти включват правото на възнаграждение за изпълнено задължение, в резултат на измерване на напредъка.

Пасив по договор 2 х. лв. към 31 декември 2018 г. е признат за приход през 2019 г.

4. ДРУГИ ДОХОДИ/(ЗАГУБИ) ОТ ДЕЙНОСТТА, НЕТНО

В *Други доходи/(загуби) от дейността, нетно* за 2019 г. е включена загуба от преоценка на актив „Право на ползване“, съгласно МСФО 16 в размер на 461 х. лв., (Приложение № 2.13.1), 1 х. лв. от преоценка на инвестиционни имоти и 2 х. лв. други доходи. Другите доходи за 2018 г. в размер на 3 х. лв. са формирани от продажба на активи.

5. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ

Разходите за материали за дейността включват:

	2019	2018
	BGN '000	BGN '000
Разходи за основни материали, горива и енергия	54	35
Други	47	13
Общо	101	48

6. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ

Разходите за външни услуги за дейността включват:

	2019	2018
	BGN '000	BGN '000
Наеми	6	540
Охрана	84	74
Абонаменти /подизпълнители	229	76
Други	112	59
Общо	431	749

7. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА

Разходите за персонала включват:

	2019	2018
	BGN '000	BGN '000
Текущи възнаграждения	634	578
Вноски по социалното осигуряване	116	102
Социални придобивки	44	42
Начислени суми за обезщетения при пенсиониране (Приложение № 18)	9	8
Начислени суми за неползван платен отпуск	5	4
Общо	808	734

8. ДРУГИ РАЗХОДИ

Другите разходи за дейността включват:

	2019 BGN '000	2018 BGN '000
Обезценка на търговски вземания (Приложение № 14)	11	1
Представителни	5	5
Липса на дълготрайни активи (Приложение № 10)	-	56
Други	3	2
Общо	19	64

9. ДАНЪЧНО ОБЛАГАНЕ

Основните компоненти на разхода за данък върху печалбата за периодите, завършващи на 31 декември е:

	2019 BGN '000	2018 BGN '000
<u>Отчет за всеобхватния доход</u> <i>(в печалбата или загубата за годината)</i>		
Данъчна печалба за годината по данъчна декларация	86	85
Преоценъчен резерв, вкл. като увеличение в ГДД през балансовата стойност на отписан актив	-	(49)
Текущ разход за данък върху печалбата за годината	9	3
Отсрочени данъци върху печалбата, свързани с възникване и обратно проявление на временни разлики	(3)	-
Общо разход за данък върху печалбата, отчетен в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината)	6	3
 <i>Равнение на разхода за данък върху печалбата, определен спрямо счетоводния резултат</i>	 2019 BGN '000	 2018 BGN '000
Счетоводна печалба за годината	58	25
Данък върху печалбата – 10% (2018 г.: 10%)	6	2
От непризнати суми по данъчна декларация:	-	1
Свързани с увеличения – 7 х. лв.	-	1
Общо:	6	3
 Общо разход за данък върху печалбата, отчетен в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината)	 6	 3

Данъчните ефекти относно другите компоненти на всеобхватния доход са както следва:

	2019 година			2018 година		
	BGN'000			BGN'000		
	Стойност преди данък	Разход за данък	Стойност нетно от данък	Стойност преди данък	Разход за данък	Стойност нетно от данък
Последващи оценки на пенсионни планове с дефинирани доходи	(4)	-	(4)	1	-	1
Общо друг всеобхватен доход за годината	(4)	-	(4)	1	-	1

10. ИМОТИ, МАШИНИ И ОБОРУДВАНЕ

	Земи и сгради		Машини, съоръжения и оборудване		Транспортни средства		Други		Общо	
	2019 BGN' 000	2018 BGN' 000	2019 BGN' 000	2018 BGN' 000	2019 BGN' 000	2018 BGN' 000	2019 BGN' 000	2018 BGN' 000	2019 BGN' 000	2018 BGN' 000
Отчетна стойност										
Салдо на 1 януари	490	565	71	62	45	30	23	20	629	677
Придобити	-	-	2	9	-	21	-	3	2	33
Отписани	-	(75)	-	-	-	(6)	(3)	-	(3)	(81)
Салдо на 31 декември	490	490	73	71	45	45	20	23	628	629
Натрупана амортизация										
Салдо на 1 януари	231	250	49	38	25	22	19	19	324	329
Начислена амортизация за годината	-	-	11	11	8	9	1	-	20	20
(Отписана)/начислена обезценка	-	(19)	-	-	-	-	-	-	-	(19)
Отписана амортизация	-	-	-	-	-	(6)	(3)	-	(3)	(6)
Салдо на 31 декември	231	231	60	49	33	25	17	19	341	324
Балансова стойност на 31 декември	259	259	13	22	12	20	3	4	287	305
Балансова стойност на 1 януари	259	315	22	24	20	8	4	1	305	348

Към 31.12.2019 г. дълготрайните материални активи на дружеството включват: земи на стойност 259 х. лв. (31.12.2018 г.: 259 х. лв.). Към 31.12.2019 г. в състава на дълготрайните материални активи са включени активи, които са амортизирани напълно, но продължават да се използват в стопанската дейност с отчетна стойност 202 х. лв. (31.12.2018 г.: 177х. лв.).

Към 31.12.2019 г. в състава на дълготрайните материални активи са включени земи с отчетна стойност 197 х. лв. (31.12.2018 г.: 197 х.лв.), за които дружеството притежава документи, които не доказват по безспорен начин собствеността му върху тях. По отношение на тези имоти са предприети действия за снабдяването с валидни документи за собственост. Тъй като времевите периоди за правното изчистване на статуса на недвижимите имоти са крайно неопределени и непредвидими, за част от имотите е призната загуба от обезценка в размер на 101 х. лв. За един от имотите, на стойност 96 х. лв., не е призната загуба от обезценка, тъй като очакванията са дружеството да придобие правото на собственост върху имота въз основа на давностно владение и да не претърпи в бъдеще загуба.

През 2018 г. са отписани имоти с балансова стойност 56 х.лв. (отчетна стойност: 75 х.лв. и обезценка: 19 х.лв.), тъй като е констатирано, че дружеството е загубило собствеността върху земята.

Към 31.12.2019 г. няма учредени тежести (ипотеки, залози) върху дълготрайните материални активи на дружеството (31.12.2018 г.: няма).

11. НЕМАТЕРИАЛНИ АКТИВИ

Нематериалните активи на дружеството включват счетоводен софтуер, софтуер за обработка на работни заплати и софтуерен продукт за управление на недвижимата собственост. Отчетната стойност на напълно амортизираните нематериални активи към 31.12.2019 г. е 82 х. лв. (31.12.2018 г.: 82 х. лв.).

12. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

	31.12.2019 BGN '000	31.12.2018 BGN '000
Салдо на 1 януари	133	133
Нетна печалба от корекция до оценка по справедлива стойност, включена в печалба или загуба	1	-
Салдо на 31 декември	134	133

Инвестиционните имоти включват земи, сгради и неделимо оборудване, чието трайно предназначение е изцяло да се отдават под наем (оперативен лизинг) и да се получават от тях изключително приходи от наем, както и земи, притежавани за неопределено към настоящия момент бъдещо използване с планирано очакване от ръководството за покачване на стойността им.

	31.12.2019 BGN '000	31.12.2018 BGN '000
Земи (УПИ, ПИ)	64	65
Земи (зеделски)	32	32
Складови бази	38	36
	134	133

Оценки по справедлива стойност

(а) Йерархия на справедливите стойности

Към 31.12.2019 г. оценката по справедлива стойност на инвестиционните имоти е в размер на 134 х. лв. Оценките по справедлива стойност на отделните инвестиционни имоти на базата на входящите данни, използвани при техниката за оценяване, са категоризирани йерархично като справедливи стойности на:

- Ниво 2 – земи – УПИ, ПИ и земеделски земи.
- Ниво 3 – сгради

Направената преоценка на инвестиционните имоти до справедлива стойност е повтаряема и се дължи на прилагането на модела на справедливата стойност по МСС 40. Тя се извършва регулярно към датата на всеки финансов отчет. Измерването на справедливата стойност е реализирано със съдействието на независими сертифицирани оценители.

Таблицата по-долу показва равнение между началните и крайните салда на справедливите стойности на инвестиционните имоти, оценени на нива 2 и 3 :

	Ниво 2 BGN'000	Ниво 3 BGN'000	Общо BGN'000
Начално салдо на 1 януари 2019 г.	97	36	133
<i>(Загуби)/ печалби, признати в текущата печалба или загуба за годината</i>	(1)	2	1
Крайно салдо на 31 декември 2019 г.	96	38	134
<i>Нереализирани печалби/ (загуби) за годината, включени в текущата печалба или загуба (статия "Други доходи")</i>	(1)	2	1

	Ниво 2 BGN'000	Ниво 3 BGN'000	Общо BGN'000
Начално салдо на 1 януари 2018 г.	96	37	133
<i>(Загуби)/ печалби /общо, признати в текущата печалба или загуба за годината</i>	1	(1)	-
Крайно салдо на 31 декември 2018 г.	97	36	133
<i>Нереализирани печалби/ (загуби) за годината, включени в текущата печалба или загуба (статия "Други доходи")</i>	1	(1)	-

(б) Техника за оценяване и значими ненаблюдаеми входящи данни

Таблицата по-долу представя описание на техниките за оценяване, използвани при определянето на справедливата стойност на отделните групи от състава на инвестиционните имоти за 2019 г., както и използваните значими ненаблюдаеми входящи данни:

Групи активи	Подходи и техники за оценяване	Значими ненаблюдаеми входящи данни
<u>Ниво 2</u>		
Земни	а) Пазарен подход Оценъчна техника: Наблюдаеми входящи данни за покупната или продажната цена на сходни недвижими имоти	а. Срок на реализация на сделки за продажба б. Извършени са корекции основани на фактори за: източник, площ, състояние на имота и категория земя. Диапазон на корекционни коэффициенти от 10% до 65%
<u>Ниво 3</u>		
Складови бази	а. Разходен подход. Оценъчна техника: Разхода за възпроизвеждане или подмяна на собствеността, коригиран с коэффициенти за съответствие. Ползвани са данни на база еталоните, публикувани в сп. "Строителен обзор".	а. Използвани са следните корекционни коэффициенти: за физическо изхабяване 0,79%; за строителна годност (0.50% - 0.60%) и за стопанско съответствие (0.50% - 0.75%).

Най-ефективното и най-добро използване не се различава от текущата употреба на инвестиционните имоти.

13. ЛИЗИНГ

Дружеството като лизингополучател

Активи и пасиви, признати в отчета за финансовото състояние

В отчета за финансовото състояние са представени следните обекти и суми, свързани с договори за лизинг:

13.1. Активите „право на ползване“ са включени в отчета за финансово състояние на отделен ред.

Активи, отчитани по модела на справедливата стойност:

	сгради
Отчетна стойност	BGN'000
1 януари 2019 г. след преминаване по МСФО 16 * (Приложение № 28)	807
Корекция на справедливата стойност през периода	(461)
Корекция на справедливата стойност към 31 декември 2019 г.	(461)
Балансова стойност на 31 декември 2019 г.	346

13.2. Задълженията по лизинг към 31 декември са както следва:

	2019
	BGN'000
1 януари	807
Увеличения	-
Начислена лихва	24
Плащания	(478)
31 декември	353
в т.ч.	
Краткосрочна част	353

В Приложение № 28 е представена информацията, свързана с преминаването към МСФО 16 на 1 януари 2019 г.

Матуритетният анализ на задълженията по лизинг е оповестен в Приложение № 27

13.3. Суми, включени в отчета за всеобхватния доход

Приходите и разходите по договори за лизинг за отчетната година са:

	Приложения	2019	2018
		BGN'000	BGN'000
Загуба от корекция на справедлива стойност на актив			
Право на ползване, отчитан по модела на справедливата стойност (по МСФО16)	13.1	461	-
Разходи за лихви на задълженията по лизинг (отчитани МСФО16)	13.2	24	-
Разходи за наеми по оперативен лизинг (отчитани по МСС 17)	6	-	536
Разходи, свързани с лизингови договори на активи на ниски стойности (отчитани по МСФО16)	6	6	4
Приходи от преотдаване на активи „право на ползване“ (по МСФО16)	3	488	-
Приходи от отдаване на собствени имоти (по МСФО 16)	3	14	-
Приходи, свързани с лизингови договори на активи на ниски стойности (отчитани по МСФО16)	3	1	-
Приходи по договори за сублизинг (отчитани по МСС 17)	3	-	544

В Приложение № 28 е представена информацията, свързана с преминаването към МСФО 16 на 1 януари 2019 г.

13.4. Общият изходящ паричен поток по договори за лизинг през 2019 г. е в размер на 478 х.лв.

13.5 Лизингови дейности на дружеството и начин на тяхното отчитане

Дружеството наема сграда, като преотдава части от нея на трети лица. Договорът за наем обичайно се сключва за срок от 5 години .

Лизинговите активи не могат да бъдат използвани като обезпечения по други договори.

Дейността на дружеството през 2018 г. е подобна

13.6. Опции за удължаване и опции за прекратяване

Дружеството отчита един договор за наем, в който има опции за удължаване и опции за прекратяване. Тези опции са договорени от ръководството с цел постигане на гъвкавост при управлението на лизинговите активи и стопанските нужди на Дружеството. Ръководството на дружеството прилага съществени преценки при определяне дали има разумна степен на сигурност за упражняване на тези опции (Приложение № 2.19.3.2).

13.7. Краткосрочни лизингови договори и лизингови договори на активи на ниска стойност

Дружеството се възползва от освобождаване от изискването за признаване по стандарта за лизингови договори за активи на ниска стойност, които включват *офис оборудване и офис техника*.

Дружеството като лизингодател
Оперативен лизинг

Дружеството е лизингодател (наемодател) на съществена част от сграда – лизингов актив „право на ползване“. Има сключени договори с наематели, с индивидуално определени срокове, вариращи от 1 до 3 години.

Договорите за оперативен лизинг на имоти, собственост на дружеството, в които то е лизингодател са със срок 1 година с опции за удължаване. Всички договори за оперативен лизинг съдържат условия за преразглеждане на клаузите по договора, в случай, че лизингополучателят упражни неговите опции за подновяване. Лизингополучателят няма опция за придобиване на имота след изтичане на срока на лизинга.

Матуритетният анализ на бъдещите недисконтирани постъпленията по оперативен лизинг по години е както следва:

	<i>2019</i>	<i>2018</i>
	<i>BGN'000</i>	<i>BGN'000</i>
Година 1	500	503
Общо	500	503

Суми по оперативен лизинг включени в отчета за всеобхватния доход както следва:

	<i>2019</i>	<i>2018</i>
	<i>BGN'000</i>	<i>BGN'000</i>
Приходи по фиксирани лизингови плащания (Приложение 3)	503	544
Общо	503	544

14. ТЪРГОВСКИ ВЗЕМАНИЯ

Търговските вземания включват:

	<i>31.12.2019</i>	<i>01.01.2019</i>
	<i>BGN'000</i>	<i>BGN'000</i>
Вземания от клиенти	54	40
в т.ч. вземания по договори с клиенти	35	11
Провизия за обезценка за кредитни загуби	(13)	(6)
в т.ч. провизия за обезценка за кредитни загуби на вземания по договори с клиенти	(1)	-
Вземания от клиенти, нетно	41	34
в т.ч. текуща част	41	34

Вземанията от клиенти, в т.ч. по договори с клиенти са по предоставени услуги на клиенти в страната и са безлихвени.

Дружеството няма кредитни лимити по клиенти.

Обичайно дружеството договаря с клиентите срок на плащане на вземанията по продажби от 5 до 30 дни. Дружеството е определило кредитен период от 360 дни, за който не начислява лихви на контрагентите.

Редовните вземания от клиенти на дружеството са до 30 дни и към 31.12.2019 г. са в размер на 28 х.лв. (31.12.2018 г.: 27 х.лв.).

Възрастовата структура на просрочените вземания от клиенти е както следва:

	31.12.2019	31.12.2018
	BGN '000	BGN '000
от 31 до 90 дни	12	4
от 91 до 360 дни	11	4
над 361 дни	2	5
Обезценка	(12)	(6)
Общо	13	7

Движението на коректива (провизията) за обезценка през отчетния период е както следва:

	2019	2018
	BGN'000	BGN'000
Начално салдо на коректива за загуби към 1 януари	6	5
Увеличение на коректива за загуби, признато в печалба или загуба през годината	11	1
Отписани през годината обезценки	(4)	-
Салдо в края на годината	13	6

15. ВЗЕМАНИЯ ОТ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

Вземанията от свързани предприятия включват:

	31.12.2019	01.01.2019
	BGN'000	BGN'000
Вземания от клиенти – свързани лица	139	106
<i>в т.ч. вземания по договори с клиенти – свързани лица</i>	<i>111</i>	<i>104</i>
Предоставен депозит на доставчик по договор за наем	40	40
Общо	179	146
<i>в т.ч. текуща част</i>	<i>179</i>	<i>146</i>

Вземанията от свързани предприятия са от:

	31.12.2019	31.12.2018
	BGN '000	BGN '000
Дружество майка	111	80
Дружества под общ контрол	68	66
Общо	179	146

Вземанията от свързани предприятия не са обезпечени и са левови, текущи и безлихвени.

Дружеството няма кредитни лимити по клиенти

Обичайно дружеството договаря с контрагентите – свързани предприятия срокове на плащане до 30 дни от датата на фактурата, освен при наличие на специфични условия, като предоставен депозит за срока на договора за наем.

Дружеството е определило кредитен период от 360 дни, за който не начислява лихви на контрагентите по продажби – свързани предприятия.

Към 31.12.2019 г. редовните неплаждирани търговски вземания от клиенти - свързани предприятия са в размер на 139 х.лв. и са с възрастов състав до 30 дни (31.12.2018 г.: 106 х.лв.).

Анализите за историческото поведение на вземанията от клиенти - свързани предприятия през последните три години показват 100% събираемост в рамките до 90 дни. На това основание дружеството не е признало провизия за обезценки за очаквани кредитни загуби както към 31.12.2019 г., така и към 31.12.2018 г.

16. ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ И ПРЕДПЛАТЕНИ РАЗХОДИ

	31.12.2019	31.12.2018
	BGN '000	BGN '000
Актив по договор с клиент	96	-
Разходи за бъдещи периоди	8	12
Предоставени аванси на доставчици	5	10
Други вземания	2	3
Общо	111	25

Активът по договор е във връзка с изпълнени към 31 декември 2019 г. работи по проект, които са одобрени и ще бъдат платени през 2020 г.

Разходите за бъдещи периоди включват основно предплатени абонаменти - 3 х.лв. (31.12.2018 г.: 2 х.лв.), застраховки - 1 х.лв. (31.12.2018 г.: 2 х.лв.), материали и др. - 3 х. лв. (31.12.2018 г.: 4 х. лв.), лицензи и права 1 х.лв. (31.12.2018 г.: 2 х. лв.)

Предоставените аванси представляват платени суми за доставка на услуга.

17. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ

	31.12.2019	31.12.2018
	BGN'000	BGN'000
Парични средства в разплащателни сметки	266	508
Парични средства в каса	-	2
Парични средства и парични еквиваленти	266	510

Наличните към 31.12.2019 г. парични средства са по сметки на дружеството в банки с рейтинг по Fitch BBB - и са в лева.

Дружеството не е признало провизия за обезценка за очаквани кредитни загуби както към 31.12.2019 г., така и към 31.12.2018 г. (Приложение № 2.20)

18. СОБСТВЕН КАПИТАЛ

Основен капитал

Към 31.12.2019 г. регистрираният дружествен капитал на "Гео фасилитис" ЕООД възлиза на 47 х. лв., разпределен в 2,468 дружествени дяла с номинална стойност 19 (деветнадесет) лв. всеки. С решение на едноличния собственик на капитала от м. август 2019 г. капиталът на дружеството е намален с 200 х.лв. чрез намаляване стойността на дяловете от 100 лв. всеки на 19 лв. всеки. Освободените парични средства са изплатени в едномесечен срок на едноличния собственик на капитала. Промените в учредителния акт на дружеството са висани в Търговския регистър към Агенцията по вписванията.

Преоценъчният резерв е формиран на база извършени преоценки на имотите, машините и оборудването - като положителна разлика между балансовата и справедливата стойност на преоценените имоти, машини и оборудване.

Ефектът на отсрочените данъци върху преоценъчния резерв е отразен директно в намаление на този резерв.

Другите резерви включват:

- предоставени при формиране на дружеството краткотрайни материални активи от Пътно управление София - 108 х. лв.
- оценката на земи и сгради, предоставени на дружеството при неговото образуване и определена от независими оценители в съответствие с разпоредбите на Правилника за прилагане на Закона за държавната собственост (Приложение № 10), нетно от отсрочени данъци.

19. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ПЕРСОНАЛА ПРИ ПЕНСИОНИРАНЕ

Дългосрочните задължения към персонала при пенсиониране включват сегашната стойност на задължението на дружеството за изплащане на обезщетения на наетия персонал към края на отчетния период при настъпване на пенсионна възраст. Съгласно разпоредбите на Кодекса на труда в България всеки служител има право на обезщетение в размер на две brutни заплати при пенсиониране, а ако е работил при същия работодател през последните 10 години от трудовия му стаж, обезщетението е в размер на шест brutни заплати към момента на пенсиониране. Това е план с дефинирани доходи (Приложение № 2.14.).

За определяне на тези задължения дружеството е направило актюерска оценка, като е ползвало услугите на сертифициран актюер.

Изменението на признатото в отчета за финансовото състояние задължение на дружеството за изплащане на дефинирани доходи на персонала при пенсиониране е както следва:

	2019 BGN '000	2018 BGN '000
Сегашна стойност на задълженията на 1 януари	25	18
Разход за текущ стаж за годината	9	8
Плащания през периода	-	-
Ефекти от последващи оценки за годината, в т.ч.	4	(1)
<i>актюерски (печалби)/загуби от промени във финансовите предположения</i>	1	1
<i>актюерски (печалби)/загуби от корекции, дължащи се на опита</i>	3	(2)
Сегашна стойност на задълженията на 31 декември	38	25

Разходите, признати в отчета за всеобхватния доход включват:

	2019 BGN '000	2018 BGN '000
Разход за текущ стаж	9	8
Компоненти на разходите по планове с дефинирани доходи, признати в печалбата или загубата	9	8
Ефекти от последващи оценки на задълженията към персонала при пенсиониране:		
<i>актюерски (печалби)/загуби от промени във финансовите предположения</i>	1	1
<i>актюерски (печалби)/загуби от корекции, дължащи се на опита</i>	3	(2)
Компоненти на разходите по планове с дефинирани доходи, признати в други компоненти на всеобхватния доход	4	(1)
Общо	13	7

При определяне на настоящата стойност към 31.12.2019 г. са направени следните основни актюерски предположения:

- смъртност – по таблицата за смъртност на НСИ за общата смъртност на населението на България за периода 2016 г. - 2018 г.;
- темп на текучество – между 0 % до 10 %, в зависимост от пет обособени възрастови групи (2018 г.: между 0 % до 10%);
- за определяне на дисконтовия фактор е използван ефективен годишен лихвен процент в размер на 0,6 % (31.12.2018 г.: 1,0 %). Той се основава на доходността на емисиите дългосрочни ДЦК (с 10 годишен матуритет);
- средно годишно увеличение на заплатите – 5 % спрямо предходната година (31.12.2018 г.: 5 % спрямо предходната година).

Този план с дефинирани доходи създава експозиция на дружеството към следните рискове: инвестиционен, лихвен, риск свързан с дълголетие и риск свързан с нарастването на работните заплати. Ръководството на дружеството ги оценява по следния начин:

- за инвестиционния - доколкото това е нефондиран план, дружеството следва да наблюдава и текущо балансира предстоящите плащания по него с осигуряването на достатъчен паричен ресурс. Историческият опит, а и структурата на задължението, показват, че необходимият по години ресурс не е съществен спрямо обичайно поддържаните ликвидни средства;
- за лихвения - всяко намаление на доходността на ДЦК с подобна срочност води до увеличение на задължението по плана;
- за риска, свързан с дълголетие - сегашната стойност на задължението към персонала при пенсиониране се изчислява, прилагайки най-добрата преценка и актуална информация за смъртността на участниците в плана. Увеличението на продължителността на живота би повлияла за евентуално увеличение на задължението. През последните години се наблюдава относителна устойчивост на този показател; и
- за риска, свързан с нарастването на работните заплати - сегашната стойност на задължението към персонала при пенсиониране се изчислява, прилагайки най-добрата преценка за бъдещото нарастване на работните заплати на участниците в плана. Такова увеличение би довело до увеличение на задължението на плана.

Анализът на чувствителността на основните актюерски предположения се основава на разумно възможните промени в тези предположения към края на отчетния период като се приема, че останалите остават непроменени.

Ефектът от изменението (увеличение или намаление) с 1 % на ръста на заплатите, на лихвения процент и на степента на оттегляне върху общата сума на разходите за текущ стаж и лихви и върху настоящата стойност на задължението за изплащане на дефинирани доходи при пенсиониране е както следва:

<i>Изменение на ръста на заплатите</i>	<i>Увеличение с 1 % BGN '000</i>	<i>Намаление с 1 % BGN '000</i>
Увеличение/(намаление) върху разходите за лихви и текущ стаж за 2019 г.	1	(1)
Увеличение/(намаление) на настоящата стойност на задължението към 31.12.2019 г.	3	(3)
<i>Изменение на лихвения процент</i>	<i>Увеличение с 1 % BGN '000</i>	<i>Намаление с 1 % BGN '000</i>
Увеличение/(намаление) върху разходите за лихви и текущ стаж за 2019 г.	-	1
Увеличение/(намаление) на настоящата стойност на задължението към 31.12.2019 г.	(3)	4
<i>Изменение на текучеството</i>	<i>Увеличение с 1 % BGN '000</i>	<i>Намаление с 1 % BGN '000</i>
Увеличение/(намаление) върху разходите за лихви и текущ стаж за 2019 г.	(1)	1
Увеличение/(намаление) на настоящата стойност на задължението към 31.12.2019 г.	(3)	4

Средната продължителност на дългосрочното задължение към персонала по плана с дефинирани доходи е 8,4 години.

Очакваните плащания на обезщетения при пенсиониране по плана с дефинирани доходи за следващите 5 години е 11 х. лв., в т.ч. за 2020 г. 3 х.лв.

20. (ПАСИВИ) / АКТИВИ ПО ОТСРОЧЕНИ ДАНЪЦИ

Отсрочените данъци върху печалбата към 31 декември са свързани със следните обекти в отчета за финансово състояние:

	<i>временна разлика</i>	<i>Данък</i>	<i>временна разлика</i>	<i>данък</i>
	<i>31.12.2019</i>	<i>31.12.2019</i>	<i>31.12.2018</i>	<i>31.12.2018</i>
	<i>BGN'000</i>	<i>BGN'000</i>	<i>BGN'000</i>	<i>BGN'000</i>
Описание на обектите				
Имоти, машини и съоръжения	95	(10)	93	(9)
Лизингов актив	(7)	1	-	-
Компенсиреми отпуски	(21)	2	(14)	1
Дългосрочни задължения към персонала	(38)	4	(28)	2
Неизплатени задължения към персонала	(5)	1	(5)	1
Обезценка на вземания	(13)	1	(6)	1
Общо (пасиви)/ активи по отсрочени данъци	11	(1)	40	(4)

При признаването на отсрочените данъчни активи е взета предвид вероятността отделните разлики да имат обратно проявление в бъдеще и възможностите на дружеството да генерира достатъчна данъчна печалба.

Не са признати отсрочени данъчни активи в отчета за финансовото състояние върху:

	<i>временна разлика</i>	<i>данък 10%</i>	<i>временна разлика</i>	<i>данък 10%</i>
	<i>31.12.2019</i>	<i>31.12.2019</i>	<i>31.12.2018</i>	<i>31.12.2018</i>
	<i>BGN'000</i>	<i>BGN'000</i>	<i>BGN'000</i>	<i>BGN'000</i>
Обезценка на активи	(178)	18	(178)	18
Общо	(178)	18	(178)	18

Движението в отсрочените данъчни (пасиви) / активи е представено по-долу:

<i>Отсрочени данъчни (пасиви)/ активи</i>	<i>Салдо на 1 януари 2019г. BGN'000</i>	<i>Признати в печалбата и загубата за годината BGN'000</i>	<i>Признати в текущата данъчна декларация BGN'000</i>	<i>Салдо на 31 декември 2019г. BGN'000</i>
Имоти, машини и съоръжения	(9)	(1)	-	(10)
Лизинг актив	-	1		1
Начисления за компенсируеми отпуски	1	1	-	2
Неизплатени възнаграждения	1	-	-	1
Дългосрочни задължения към персонала	2	2	-	4
Обезценка вземания	1	-	-	1
Общо	(4)	3	-	(1)

<i>Отсрочени данъчни (пасиви)/ активи/</i>	<i>Салдо на 1 януари 2018 г. BGN'000</i>	<i>Признати в печалбата и загубата за годината BGN'000</i>	<i>Признати като компонент на всеобхватни я доход BGN'000</i>	<i>Салдо на 31 декември 2018 г. BGN'000</i>
Имоти, машини и съоръжения	(14)	-	(5)	(9)
Начисления за компенсируеми отпуски	1	-	-	1
Неизплатени възнаграждения	1	-	-	1
Дългосрочни задължения към персонала	2	-	-	2
Обезценка вземания	1	-	-	1
Общо	(9)	-	(5)	(4)

21. ТЪРГОВСКИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	31.12.2019	31.12.2018
	BGN '000	BGN '000
Задължения към доставчици	40	22
Общо	40	22

Задълженията към доставчици са текущи, левови и безлихвени, за доставки на услуги и материали. Дружеството погасява своите задължения обичайно в рамките от 30 до 60 дни от датата на възникване на задължението.

Обичайният среден кредитен период, за който не се начислява лихва по търговски задължения е 180 дни.

Дружеството няма *просрочени задължения* към 31.12.2019 г. (31.12.2018 г.: няма).

22. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

Задълженията към свързани предприятия към 31 декември включват:

	31.12.2019	31.12.2018
	BGN '000	BGN '000
Задължения по доставки	143	148
Общо	143	148

Задълженията към свързани предприятия към 31 декември са както следва:

	31.12.2019	31.12.2018
	BGN '000	BGN '000
Дружество майка	81	95
Дружества под общ контрол	62	53
Общо	143	148

Текущите търговски задължения към свързани предприятия са левови, безлихвени и възникнали по повод на:

	31.12.2019	31.12.2018
	BGN '000	BGN '000
Доставка на услуги	127	132
Доставка на материали	16	16
Общо	143	148

Дружеството погасява своите задължения обичайно в рамките на 180 дни от датата на възникване на задължението. Към 31.12.2019 г. няма просрочени задължения към свързаните предприятия (31.12.2018 г. няма).

23. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ЗА ДАНЪЦИ

Данъчните задължения на дружеството са текущи и включват:

	31.12.2019	31.12.2018
	BGN ,000	BGN ,000
ДДС	5	16
Данъци върху доходите на физическите лица	3	4
ЗКПО	-	1
Общо	8	21

До датата на изготвяне на отчета в дружеството са извършени ревизии и проверки, както следва:

- по ЗДДС – до 31.03.2009 г.
- по ЗКПО – до 31.12.2008 г.
- Данък по чл. 36 и 38 от ЗОДФЛ – до 31.12.2006 г.
- Данък по чл.42 от ЗОДФЛ – до 31.03.2009 г.
- Национален осигурителен институт – до 02.07.2007 г.

24. ДРУГИ ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

Другите текущи задължения са 11 х. лв. и включват основно получени парични депозити от наематели на помещения, отдадени от дружеството под наем (31.12.2018 г. – 21 х. лв.)

25. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ПЕРСОНАЛА И ЗА СОЦИАЛНО ОСИГУРЯВАНЕ

	31.12.2019	31.12.2018
	BGN '000	BGN '036
Задължения към персонала, в т.ч.:	62	55
<i>текущи трудови възнаграждения</i>	<i>46</i>	<i>43</i>
<i>възнаграждения за неползван платен отпуск</i>	<i>16</i>	<i>12</i>
Задължения за социално осигуряване, в т.ч.:	19	17
<i>осигуровки върху текущи трудови възнаграждения</i>	<i>16</i>	<i>15</i>
<i>осигуровки върху неизползван компенсируем отпуск</i>	<i>3</i>	<i>2</i>
Общо	81	72

26. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Пряка компания майка на Дружеството е Геотехмин ООД и крайно контролиращо лице е Цоло Вутов. Дружеството има взаимоотношение на свързано лице с дружествата под общ контрол на Геотехмин ООД и крайното контролиращо лице.

Операции

През годината дружеството е осъществявало сделки със свързани предприятия, данните за които са представени по-долу:

	2019	2018
	BGN '000	BGN '000
Продажба на услуги за:	1,737	1,063
компания-майка Геотехмин ООД	553	345
дружества под общ контрол	1,184	719
Продажба на активи за:	-	1
дружества под общ контрол	-	1
Доставки на ДМА от:	-	8
дружества под общ контрол	-	8
Доставки на материали от:	3	7
дружества под общ контрол	3	7
Доставки на услуги от:	198	568
компанията-майка Геотехмин ООД	-	481
дружества под общ контрол	198	87

Договори за лизинг

През отчетния период дружеството е признало активи, пасиви, разходи, плащания във връзка *договори за лизинг* със свързани лица (*Приложение № 13.*), както следва:

Задълженията по лизинг към 31 декември към Компанията-майка са както следва:

	2019
	BGN '000
Признати задължения по лизинг на 1 януари 2019 г.	807
Начислена лихва	24
Плащания на задължения по лизинг за периода	(478)
Задължения по лизинг към 31 декември 2019 г.	353

Активите „право на ползване“ към 31 декември от Компанията-майка са както следва:

	2019
	BGN '000
Актив „право на ползване“ към 1 януари 2019 г.	807
Корекция на справедливата стойност през периода	(461)
Активи „право на ползване“ към 31 декември 2019 г.	346

Открити салда

Разчетните взаимоотношения със свързаните предприятия са представени в Приложения № 15 и 22.

Възнаграждение на ключовия управленски персонал

Възнагражденията на ключовия управленски персонал включват заплати, осигуровки и други краткосрочни доходи в размер на 78 х. лв. (2018 г.: 78 х. лв.) .

27. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК

Структура на финансовите активи и пасиви на дружеството към 31 декември по категории е посочена по-долу:

	31.12.2019	31.12.2018
	BGN '000	BGN '000
Финансови активи		
Финансови активи по амортизирана стойност, в т.ч.:	486	693
Търговски вземания (Приложение №14)	41	34
Вземания от свързани предприятия (Приложение №15)	179	146
Други вземания (Приложение №16)	-	3
Парични средства и парични еквиваленти (Приложение № 17)	266	510
Общо финансови активи	486	693
Финансови пасиви		
Финансови пасиви по амортизирана стойност в т.ч.:	547	189
Задължения по лизинг (Приложения № 13)	353	-
Търговски задължения (Приложение № 21)	40	22
Задължения към свързани предприятия (Приложение № 22)	143	148
Други текущи задължения (Приложение № 24)	11	19
Общо финансови пасиви	547	189

В хода на обичайната си дейност дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове, най-важните от които са: пазарен риск (включващ валутен риск, риск от промяна на справедливата стойност и ценови риск), кредитен риск, ликвиден риск и риск на лихвено-обвързани парични потоци. Общото управление на риска е фокусирано върху минимизиране на потенциалните отрицателни ефекти, които могат да се отразят върху финансовите резултати и състояние на дружеството. Финансовите рискове текущо се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, за да

се определят адекватни цени на услугите, предоставяни от дружеството, да се оценят адекватно формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск. Дружеството не използва деривативни инструменти за хеджиране на рискови експозиции.

Управлението на риска в дружеството се осъществява текущо от ръководството на дружеството.

По-долу са описани различните видове рискове, на които е изложено дружеството при осъществяване на търговските му операции.

Пазарен риск

а. Валутен риск

Дружеството не е изложено на валутен риск, защото почти всички негови операции и сделки са в български лева.

б. Ценови риск

Дружеството не е изложено на значителен ценови риск за негативни промени в цените на услугите, обект на неговите операции, защото съгласно договорните отношения с клиентите/доставчиците те са обект на периодичен анализ и обсъждане за преразглеждане и актуализиране спрямо промените на пазара.

Кредитен риск

Кредитен е рискът, при който контрагентите на дружеството няма да бъдат в състояние да изплатят изцяло и в обичайно предвидените срокове дължимите от тях суми.

Кредитният риск на дружеството възниква от основната му дейност, чрез търговските вземания.

Търговски вземания

Дружеството работи основно с контрагенти с история при него и с контрагенти - свързани лица. Дружеството няма политика да продава с отсрочени плащания (продажби на кредит).

Дружеството не очаква промени в бизнеса си и в клиентската си база. Предвид краткосрочния хоризонт на вземанията и прогнозите на международни институции (ЕК, МВФ, Световна банка) за следващата 2019 година за развитието на българската и световната икономиката, анализът със сценарии на ръководството показва, че ефектите от промените в макроикономическата среда върху риска за неизпълнение е несъществен по размер към 31.12.2019 г.

Парични средства и парични еквиваленти

Паричните операции са ограничени до една първокласна банка с висока репутация и ликвидна стабилност. Допълнително кредитната експозиция текущо се следи и анализира с цел ефективно използване на паричните средства.

Дружество измерва кредитният риск на паричните средства в банки чрез кредитния рейтинг на банката – контрагент.

За определяне на кредитен рейтинг и вероятността от неизпълнение дружеството използва информация от външна рейтингова агенция - Moody's, Fitch, S&P, BCRA и

Bloomberg, чиято методология е утвърдена и съвместима в световен и европейски мащаб. На базата на рейтинга, то прилага и референтните за този рейтинг PD (вероятности за неизпълнение). Очакваните кредитни загуби се изчисляват като се прилагат така установените PD и LGD (загуби при неизпълнение), изчислени като са приспаднати стойностите на гарантирани и/или застраховани суми.

Очакваните кредитни загуби се изчисляват на датата на всеки отчетен период.

Дружеството регулярно анализира макроикономическите показатели на страната и стопанската среда, в която неговите клиенти оперират и преразглежда оценката си относно потенциалното влияние върху неговата дейност при възможни промени в ключови индикатори, които наблюдава.

Финансовите пасиви на дружеството са концентрирани основно в търговски задължения.

Ликвиден риск

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж.

Дружеството провежда консервативна политика по управление на ликвидността, чрез която поддържа оптимален ликвиден запас парични средства. Текущо матуритетът и своевременното осъществяване на плащанията се следи от управителя и главния счетоводител, като се поддържа ежедневна информация за наличните парични средства и предстоящите плащания.

Матуритетен анализ

По-долу са представени финансовите недеривативни пасиви на дружеството към датата на отчета за финансовото състояние, групирани по остатъчен матуритет, определен спрямо договорения матуритет и парични потоци. Таблицата е изготвена на база на недисконтирани парични потоци и най-ранна дата, на която задължението е изискуемо. Сумите включват главници и лихви.

31 декември 2019	до 1 м.	от 1 до 3 м.	от 3 до 12 м.	от 1 до 2 г.	над 2 г.	Общо
	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000
Финансови пасиви						
Задължения по лизинг	40	80	239	-	-	359
Задължения към свързани предприятия	104	-	-	-	39	143
Търговски задължения	40	-	-	-	-	40
Други текущи задължения	-	-	-	-	11	11
Общо	184	80	239	-	50	553

31 декември 2018	до 1 м.	от 1 до 3 м.	от 3 до 12 м.	от 1 до 2 г.	над 2 г.	Общо
	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000
Финансови пасиви						
Задължения към свързани предприятия	119	-	-	-	29	148
Търговски задължения	22	-	-	-	-	22
Други текущи задължения	-	-	-	-	19	19
Общо	141	-	-	-	48	189

Риск на лихвоносните парични потоци

Дружеството няма лихвоносни активи и пасиви, с изключение на свободните паричните средства в банки, затова приходите и оперативните парични потоци са независими от промените в пазарните лихвени равнища.

Ръководството на дружеството текущо наблюдава и анализира неговата експозиция спрямо промените в лихвените равнища.

31 декември 2019	с фиксиран лихвен %	безлихвени	Общо
	BGN '000	BGN '000	BGN '000
Финансови активи	266	220	486
Финансови пасиви	353	194	547
31 декември 2018	с фиксиран лихвен %	безлихвени	Общо
	BGN '000	BGN '000	BGN '000
Финансови активи	508	185	693
Финансови пасиви	-	189	189

Управление на капиталовия риск

С управлението на капитала дружеството цели да създава и поддържа възможности то да продължи да функционира като действащо предприятие и да осигурява съответната възвръщаемост на инвестираните средства на собственика, стопански ползи на другите заинтересовани лица и участници в неговия бизнес, както и да поддържа оптимална капиталова структура, за да се редуцират разходите за капитала.

Дружеството наблюдава осигуреността и структурата на капитала на база съотношенията на задължнялост. Характерно за него е, че финаснира дейността си, както от собствените си генерирани приходи, така и като поддържа определено ниво на търговски и други краткосрочни задължения.

	2019	2018
Собствен капитал / Привлечен капитал	1.03	2.70
Парични средства и еквиваленти / Привлечен капитал	0.39	1.63

Справедливи стойности

Справедливата стойност най-общо представлява сумата, за която един актив може да бъде разменен или едно задължение да бъде изплатено при нормални условия на сделката между независими, желаещи и информирани контрагенти. Справедливата стойност на финансовите инструменти, които не се търгуват на активни пазари се определя чрез оценъчни методи, които се базират на различни оценъчни техники и предположения на ръководството, направени на база пазарните условия към датата на баланса.

Концепцията за справедливата стойност предполага реализиране на финансови инструменти чрез продажба. В повечето случаи, особено по отношение на търговските вземания и задължения, паричните средства и еквиваленти, дружеството очаква да реализира тези финансови активи и пасиви чрез тяхното цялостно обратно изплащане или респ. погасяване във времето. Затова те се представят по тяхната амортизируема стойност.

Също така голямата част от финансовите активи и пасиви са краткосрочни по своята същност (парични средства, търговски вземания и задължения) и поради това тяхната справедлива стойност е приблизително равна на балансовата им стойност.

При задълженията по лизинг приблизителната оценка на справедливата им стойност се определя чрез дисконтирането на техните бъдещи парични потоци на база усреднени пазарни лихвени проценти към датата на отчета за финансовото състояние.

Ръководството на дружеството счита, че при съществуващите обстоятелства представените в отчета за финансовото състояние оценки на финансовите активи и пасиви са възможно най-надеждни, адекватни и достоверни за целите на финансовата отчетност.

28. ЕФЕКТИ ОТ ПЪРВОНАЧАЛНО ПРИЛАГАНЕ НА МСФО 16 ЛИЗИНГ

Дружеството прилага МСФО 16 Лизинг от 1 януари 2019 г., като за преминаването е избрало модифицирания ретроспективен подход, при който сравнителната информация за 2018 г. остава непроменена.

Дружеството е избрало да приложи практическото облекчение да не преоценява дали даден договор е или съдържа компонент лизинг към 1 януари 2019 г., като е приело да приложи стандарт МСФО 16 само към тези договори, които преди това са били

идентифицирани за лизингови съгласно МСС17 и КРМСФО 4 на датата на прилагането за първи път.

При прилагането на МСФО 16, Дружеството е признало задължения по лизинг, които преди това са квалифицирани като "оперативни лизинги", съгласно МСС 17 Лизинг. Тези задължения са оценени по настояща стойност на оставащите лизингови плащания, дисконтирани с диференциалния лихвен процент на Дружеството към 1 януари 2019 г. Средно-претегления диференциален лихвен процент на Дружеството, приложен към задълженията по лизинг на 1 януари 2019 е 4%.

	2019
	BGN'000
Суми по отворени договори по оперативен лизинг към 31 декември 2018 г (Намаления): лизингови договори, основният актив на които е с ниска стойност, признавани по линеен метод	840 (4)
Общо: недисконтирани суми по отворени договори за оперативен лизинг	836
Ефект от дисконтиране на горните суми при следния среден диференциален лихвен процент 4 %	(29)
Настояща стойност на задължение по лизинг, признато към 1 януари 2019 г.	807
<i>в т.ч.</i>	
Краткосрочна част	807

Ефектите от прилагането на МСФО 16 за първи път към 01.01.2019 г. увеличения/(намаления) са представени по-долу:

	01.01.2019
	BGN'000
Активи	
Активи "право на ползване" (Приложение № 13) ^{Бел. 1}	807
Общо активи	807
Задължения	
Задължения по лизинги (Приложение № 22) ^{Бел. 2}	807
Общо задължения	807

Бележки:

1. Активите „право на ползване“ на 01.01.2019 г. са оценени със стойност равна на настоящата стойност на задълженията по лизинг на същата дата в размер на 807х. лв.
2. Задълженията по лизинг на 01.01.2019 г. в размер на 807х. лв., включват настоящата стойност на задълженията по лизинг на 01.01.2019 г.

При прилагането на МСФО 16 Лизинги за първи път дружеството се е възползвало от следните практически целесъобразни мерки, позволени от стандарта:

- Отчита лизинговите договори, чийто срок изтича в рамките на 12 месеца от 1 януари 2019 г. като краткосрочни лизингови договори;

Дружеството е избрало да не прилага МСФО 16 за договори, които преди това не са били определени като съдържащи елементи на лизинг съгласно МСС 17 Лизинг и КРМСФО 4 *Определяне дали дадено споразумение съдържа лизинг.*

29. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА ОТЧЕТА

На 11 март 2020 г. Световната здравна организация обяви пандемия относно разпространението на COVID-19, а на 13 март 2020 г. Народното събрание гласува извънредно положение в Р България, в резултат на което се предприеха редица ограничителни мерки. Ръководството оценява това събитие като некorigиращо събитие по смисъла на МСФО, приети от ЕС.

Към датата на одобрение на този финансов отчет Дружеството изпълнява всички наложени мерки, във връзка с предпазване от COVID-19. Ръководството текущо следи за поява на рискове и респ. на негативни последици от пандемията, като прави текущо оценки за възможни ефекти върху активите, пасивите и дейността на дружеството. Ръководството е създадо организация с цел осигуряване на непрекъснатост на работния процес, доколкото това е възможно в тази ситуация. Не са установени индикатори, които да водят до преустановяване или значително намаляване на дейности, нито се планират такива мерки, както и не са идентифицирани значителни обстоятелства, които биха наложили такива мерки или действия на ръководството на Дружеството. Поради това преценката на ръководството е, че на този етап не съществуват ясно очертани и конкретни фактори, които да поставят под съмнение приложимостта на принципа за действащо предприятие при изготвянето на финансовите отчети.

Доколкото на държавно, европейско и световно равнище няма яснота докога и как ще продължи извънредната ситуация с пандемията COVID-19, нито да се предвиди кривата, по която ще се развие и прояви, ръководството е на позиция, че все още е налице висока несигурност да се направи надеждна оценка и адекватно измерване на ефектите от последиците от пандемията върху финансовото състояние, резултатите от дейността и паричните потоци на Дружеството, както в краткосрочен план, за 2020 г., така и респ. за средносрочен период.

