

БЪЛГАРИЯ ПЛАТИНИУМ ГРУП ЕАД

Адрес р. София, р-н Оборище, ул. Бачо Киро № 20-28-30.

Булстат: 175207590

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

1. Капитал и управление

“България Платиниум Груп“ ЕАД е дружество, създадено през м.05.2008 г. Дружеството е със седалище и адрес на управление гр. София, р-н Оборище, ул. Бачо Киро № 20-28-30. Последните промени в Устава и в органите за управление са вписани в Търговския регистър на 02.06.2016 г.

“България Платиниум Груп“ ЕАД има едностепенна система на управление със съвет на директорите от трима членове. Председател на СД е Росен Русев Генчев. Дружеството се представлява и управлява от Росен Русев Генчев.

2. Описание на дейността

През отчетната 2019 год. усилията на ръководството бяха насочени изцяло към повишаване на приходите от дейността и увеличаване на печалбата. Дружеството полага усилия за развитие дейността на Фитнес зала, което е сравнително нова дейност за дружеството. Стартира през 2018 г. и продължава да се развива и през 2019г.

3. Анализ на резултатите от дейността през 2019 г. и основни финансови показатели

За 2019 г. дружеството е реализирало 3 206 хил. лева нетна счетоводна загуба от дейността си след облагане с данъците. Видовете приходи от дейността са изложени в следната таблица:

- Приходи от продажба на услуги -2 380 хил. лв.
- Други приходи от дейността : 33 хил. лв.

Разходите на дружеството (без финансовите разходи) включват:

- Разходи за дейността:
 - за материали: 38 хил.лв.
 - за външни услуги: 623 хил.лв.
 - за амортизации: 51 хил.лв.
 - за заплати: 233 хил.лв
 - за осигуровки: 35хил.лв.

- други разходи: 22 хил.лв.
- Финансовите приходи и разходи включват разходи за преоценки -4 640 хил. лв.

Финансовият резултат от дейността е 3 561 хил. лв. лева загуба.

Дружеството е отчело икономия от корпоративен данък: 355 хил. лв.

За по-доброто разбиране на имущественото и финансово състояние на дружеството и резултатите от дейността, могат да бъдат изчислени следните финансови показатели:

- Коефициент за финансова автономност: 0,37
- Коефициент за финансова задлъжнялост: 2,71
- Коефициент на рентабилност на база собствен капитал: (0,70)
- Коефициент на рентабилност на база приходи : (1,16)
- Коефициент на рентабилност на база разходи: (0.54)
- Коефициент на рентабилност на база активи: (0,19)
- Ефективност на база приходи 0,58
- Ефективност на база разходи 0,46
- Коефициент на абсолютна ликвидност 0,06
- Коефициент на бърза ликвидност: 0.12
- Коефициент на ликвидност:0.13

4. Важни събития, настъпили след годишното счетоводно приключване

За периода от датата на ГФО до датата на настоящия доклад не са настъпили важни събития:

- Срещу дружеството няма заведени съдебни дела
- Няма значима промяна в пазарните условия;
- Няма погинали и откраднати активи
- Няма промяна в цената на акциите
- Не е извършена бизнескомбинация
- Не са фалирали основни клиенти
- Дружеството не е закривало дейности и не е откривало нови.

5. Финансови инструменти и финансов риск

През отчетната година дружеството е използвало финансови инструменти, а именно банкови и стокови кредити.

Основните рискове, на които е изложена дейността включват:

Валутен риск

Дружеството не е изложено на значителен валутен риск, защото почти всички негови операции и сделки са деноминирани в български лева и/или в евро. То поддържа минимална валутна експозиция, деноминирана в различна чуждестранна валута от националната валута и еврото.

Лихвен риск

Дружеството е изложено на риск от промени на лихвените равнища по отношение на своите заеми, получени от свързани лица. Те са обичайно с фиксиран лихвен процент и откриват експозиция към риск на дружеството от изменение на справедливата им стойност поради изменение на пазарните лихвени проценти. Дружеството контролира този риск като предоставя и ползва заеми изключително в рамките на свързаните лица, което позволява своевременна и адекватна промяна на лихвената политика при получаването на нови заеми или предоговаряне на вече отпуснати такива.

Дружеството не е изложено на лихвен риск от своите останали пасиви, защото те са, или договорени при плаващ лихвен процент, или са обичайно търговски и безлихвени.

Кредитен риск

Дружеството е изложено на кредитен риск, в случай че клиентите не изплатят своите задължения. Политиката на дружеството в тази област е насочена към сключване на договори за наем с престижни компании и посолства, което гарантира определена степен на сигурност за плащанията, произтичаща от техния статус. В допълнение на това, дружеството договаря изплащане на гаранционен депозит, който има обезпечителна функция при неплащане или несвоевременно плащане на наемната цена.

Ликвиден риск

Ликвиден риск е рискът, че предприятието ще срещне трудност при изпълнение на задължения, свързани с финансови пасиви, които се уреждат чрез доставка на парични средства или друг финансов актив. Дружеството провежда консервативна политика по управление на ликвидността, чрез която постоянно поддържа оптимален ликвиден запас парични средства, добра способност на финансиране на стопанската си дейност, включително чрез осигуряване и поддържане на адекватни кредитни линии, постоянно контролно наблюдение на фактическите и прогнозни парични потоци по периоди напред и поддържане на равновесие между падежите на активите и пасивите на дружеството.

6. Взаимоотношения със свързани лица

През отчетния период членовете на съвета на директорите не са получавали годишни възнаграждения.

Членовете на съвета на директорите имат право да придобиват акции и облигации на дружеството

Членовете на съвета на директорите не притежават акции в дружеството, но притежават дялове в преддприятието –майка.

През изминалата година няма промяна в собствеността на дружеството.

Членовете на управителните органи, имащи участие в капитала на други дружества, в размер над 25% са:

- Росен Русев – председател на съвета на директорите

Едноличен собственик на капитала	ВРАБЧА 22 РЕЗИДЪНС ЕООД
Едноличен собственик на капитала	МедЛайф Груп АД
Едноличен собственик на капитала	ЕЛИСЕЕ ДАУНТАУН ЕООД
Едноличен собственик на капитала	Ню Адванст Адвайзърс ЕООД
Едноличен собственик на капитала	ХЕМИТЕКС ЕООД
Над 25% участие	Титан Платинум Инвестмънтс ООД
Над 25% участие	Р И М МЕНИДЖМЪНТ ООД

Членовете на управителните органи участват в управлението и на следните дружества:

- Росен Генчев Русев – председател на съвета на директорите:

Управители	ТИТАН ФЕЛБАХ ИНВЕСТМЪНТС ООД
Управители	Р И М МЕНИДЖМЪНТ ООД
Управители	ЕЛИСЕЕ МЛАДОСТ ИНВЕСТМЪНТС ООД
Управители	Титан Позитано Инвестмънтс ООД
Управители	ПАРКИНГ ЛОТ ЕООД
Управители	Титан Платинум Инвестмънтс ООД
Управители	ВРАБЧА 22 РЕЗИДЪНС ЕООД
Управители	ФЮЧЪР СПОТ ООД
Управители	РОН БГ РЕНТАЛ ПРОЕКТ ЕООД
Управители	ХЕМИТЕКС ЕООД
Управители	ВИП ОФИС ЦЕНТЪР ЕООД
Управители	ЕЛИСЕЕ ДАУНТАУН ЕООД
Управители	ПАНТЕОН БУРГАС ИНВЕСТМЪНТС ООД
Представители	БЪЛГАРИЯ ПЛАТИНИУМ ГРУП ЕАД
Представители	РИЦ АСОШИЪТ АД
Представители	ЕЛИСЕЕ ГРУП АД
Съвет на директорите	РИЦ АСОШИЪТ АД, до 29.08.2009
Съвет на директорите	ЕЛИСЕЕ ГРУП АД
Съвет на директорите	ЕЛИСЕЕ БАНКЯ АД
Съвет на директорите	ЕЛИСЕЕ БЪЛГАРИЯ ЕАД
Съвет на директорите	БЪЛГАРИЯ ПЛАТИНИУМ ГРУП ЕАД

Съвет на директорите	ХАЙ ФРЕЙМ ЕВРОПА АД
Съвет на директорите	ЕЛИСЕЕ ГРУП АД
Съвет на директорите	РИЦ АСОШИЪТ АД, до 29.08.2009
Съдружници	Титан Платинум Инвестмънтс ООД
Съдружници	ХЕМИТЕКС ЕООД
Съдружници	10 ПЛЮС 1 ЕООД
Съдружници	Р И М МЕНИДЖМЪНТ ООД
Едноличен собственик на капитала	ВРАБЧА 22 РЕЗИДЪНС ЕООД
Едноличен собственик на капитала	ЕЛИСЕЕ ДАУНТАУН ЕООД
Едноличен собственик на капитала	ХЕМИТЕКС ЕООД
Прехвърляне на дружествен дял	Р И М МЕНИДЖМЪНТ ООД
Прехвърляне на дружествен дял	ХЕМИТЕКС ЕООД
Прокуристи	ЕЛИСЕЕ БАНКЯ АД
Прокуристи	ЛОЗЕН АСОШИЕЙТС АД
Прокуристи	ЕЛИСЕЕ БЪЛГАРИЯ ЕАД

- Весела Русева – член на съвета на директорите
Хай Фрейм България ООД- член на съвета на директорите
Кама Миа АД –управител
- Рой Мусафи - член на съвета на директорите
РиМ Мениджмънт ООД

Членовете на управителните органи и свързаните с тях лица нямат сключени договори, които са извън обичайната дейност на дружеството или се отклоняват от пазарните условия: (договори по чл. 240б Търговския закон)

7. Събития след датата на баланса

Дейността на дружеството не е повлияна от мерките, които правителствата в целия свят предприемат във връзка с пандемията на Ковид-19. Към датата на изготвяне на отчета те не могат да бъдат измерени поради скорошното им налагане в Европа и невъзможност да се определи продължителността на действието им. Дружеството е предприело необходимите действия за намаляне на ефекта върху своето финансово състояние. Ръководството счита, че мерките за предотвратяване на епидемията няма да доведат до заплахата дружеството да продължи своята дейност като действащо предприятие.

8. Стопански цели за 2020 г.

Основната цел на БЪЛГАРИЯ ПЛАТИНИУМ ГРУП ЕАД през следващата година е да увеличи продажбите в размер на 2500 да направи допълнителни инвестиции покупка на ново оборудване и обзавеждане в размер на 100 хил.лева, да запази работните места. Дружеството ще се стреми да осигури ръст на продажбите в размер на 7 %, ръст на печалбата в размер на 3.% и да осигури по-добри условия за работа и развитие на персонала.

Дата: 10.05.2020

Изп. директор:

The signature is written in blue ink and is placed over a circular blue stamp. The stamp contains the text "БЪЛГАРИЯ ПЛАТИНИУМ ГРУП ЕАД" around the perimeter and "СОФИЯ" in the center. The signature is a stylized, cursive script.

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До акционерите на БЪЛГАРИЯ ПЛАТИНИУМ ГРУП АД

Мнение

Ние извършихме одит на финансовия отчет на БЪЛГАРИЯ ПЛАТИНИУМ ГРУП АД („Дружеството“), съдържащ отчета за финансовото състояние към 31 декември 2019 г. и отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен 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, приложеният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2019 г. и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС)].

База за изразяване на мнение

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

Обръщане на внимание

Ние обръщаме внимание на Пояснително приложение 31 към финансовия отчет, което описва несигурността, свързана с ефекта на мерките на правителствата свързани с епидемията от COVID 19. Нашето мнение не е модифицирано по отношение на този въпрос.

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, съгласно Глава седма от Закона за счетоводството, но не включва финансовия отчет и нашия одиторски доклад върху него.

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

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

Нямаме какво да докладваме в това отношение.

Допълнителни въпроси, които поставя за докладване Законът за счетоводството

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, по отношение на доклада за дейността, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискванията по МОС, съгласно Указанията на професионалната организация на дипломираните експерт-счетоводители и регистрираните одитори в България – Институт на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС), издадени на 29.11.2016 г./утвърдени от нейния Управителен съвет на 29.11.2016 г./. Тези процедури касаят проверки за наличието, както и проверки на формата и съдържанието на тази друга информация с цел да ни подпомогнат във формиране на становище относно това дали другата информация включва оповестяванията и докладванията, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството, приложим в България.

Становище във връзка с чл. 37, ал. 6 от Закона за счетоводството

На базата на извършените процедури, нашето становище е, че:

- а) Информацията, включена в доклада за дейността за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, съответства на финансовия отчет.
- б) Докладът за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството.

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.
- достигаем 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.

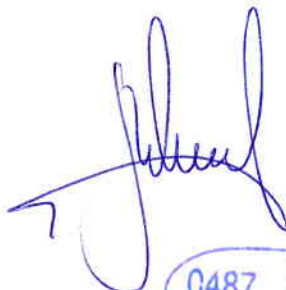
Ние комуникираме с ръководството, наред с останалите въпроси, планирания обхват и време на изпълнение на одита и съществените констатации от одита, включително съществени недостатъци във вътрешния контрол, които идентифицираме по време на извършвания от нас одит.

Мариела Кондова
Регистриран одитор

Дата: 31.07.2020 г.

бул. "Христо Ботев" 48

гр. София 1000, България



ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ**ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД** 1**ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ** 2**ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ** 3**ОТЧЕТ ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ** 4**ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ**

1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО 5

2. БАЗА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ 6

3. ЗНАЧИМА СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА 7

4. ПРИХОДИ ОТ ПРОДАЖБИ 27

5. ДРУГИ ПРИХОДИ ОТ ДЕЙНОСТТА 27

6. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ 28

7. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА 28

8. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ 28

9. ДРУГИ РАЗХОДИ 29

10. ФИНАНСОВИ (РАЗХОДИ)/ПРИХОДИ, НЕТНО 29

11. ДАНЪЧНО ОБЛАГАНЕ 29

12. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ 30

13. ЛИЗИНГОВИ ДОГОВОРИ КАТО ЛИЗИНГОПОЛУЧАТЕЛ 31

14. ИМОТИ, МАШИНИ И ОБОРУДВАНЕ 32

15. ДРУГИ НЕТЕКУЩИ АКТИВИ 33

16. МАТЕРИАЛНИ ЗАПАСИ 33

17. ТЪРГОВСКИ ВЗЕМАНИЯ И АКТИВИ ПО ДОГОВОР 33

18. РАЗХОДИ ЗА БЪДЕЩИ ПЕРИОДИ И ПРЕДОСТАВЕНИ АВАНСИ 34

19. ДРУГИ ТЕКУЩИ АКТИВИ 34

20. ПАРИ И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ 34

21. СОБСТВЕН КАПИТАЛ 34

22. ПОЛУЧЕНИ ЗАЕМИ 35

23. ТЪРГОВСКИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ 35

24. ДРУГИ ДАНЪЧНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ 35

25. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ЛИЗИНГ 36

26. КРАТКОСРОЧНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ПЕРСОНАЛА И ОСИГУРИТЕЛНИ ПРЕДПРИЯТИЯ 36

27. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА 37

28. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК 38

29. ОЦЕНЯВАНЕ ПО СПРАВЕДЛИВА СТОЙНОСТ 42

30. УСЛОВНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ И АНГАЖИМЕНТИ 46

31. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА БАЛАНСА 46

Име на дружеството

България Платиниум Груп ЕАД

Съвет на директорите:

**Росен Русев
Рой Мусафи
Весела Русева**

Изпълнителен директор:

Росен Русев

Главен счетоводител:

Нина Миланова

Адрес на управление:

**гр. София
ул. "Бачо Киро" №26-28-30
Платиниум Бизнес Център
бл.2, ет.1**

Обслужващи банки:

Уникредит Булбанк АД

Дата на съставяне:

31.3.2020

Одитори:

Мариела Кондова, регистриран одитор

"БЪЛГАРИЯ ПЛАТИНИУМ ГРУП" ЕАД

Булстат: 175207590

Адрес: гр.София, ул. "Бачо Киро" №26-28-30, Платиниум Бизнес Център

ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД

за 2019 г.

	Приложения	2019 BGN '000	2018 BGN '000
Приходи от продажби	4	2 380	2 271
Други приходи от дейността	5	33	2
Нетна печалба/загуба от преценка на инвестиционни имоти по справедлива стойност		(4 640)	85
Разходи за външни услуги	6	(623)	(646)
Разходи за персонал	7	(268)	(161)
Разходи за материали	8	(38)	(30)
Разходи за амортизация	13	(51)	(16)
Други разходи	9	(22)	(3)
Печалба от оперативна дейност		(3 229)	1 502
Финансови приходи	10	1	-
Финансови разходи	10	(333)	(423)
Финансови разходи (приходи), нетно	10	(332)	(423)
Печалба (загуба) преди данъци върху печалбата		(3 561)	1 079
(Разходи)/ приход от данъци върху печалбата	11	355	(109)
Нетна печалба (загуба) за годината		(3 206)	970
Друг всеобхватен доход за периода, нетно от данъци		-	-
Общ всеобхватен доход за периода		(3 206)	970

Приложенията на страници от 5 до 46 са неразделна част от финансовия отчет.

Дата на съставяне: 31.03.2020

Изпълнителен директор:

Росен Русев

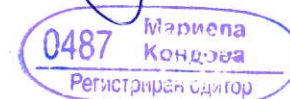


Съставител:

Ирина Миланова

Заверил:

Мариела Кондова



"БЪЛГАРИЯ ПЛАТИНИУМ ГРУП" ЕАД

Булстат: 175207590

Адрес: гр.София, ул. "Бачо Киро" №26-28-30, Платиниум Бизнес Център

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

към 31 декември 2019 година

		31.12.2019	31.12.2018
	Приложения	BGN '000	BGN '000
АКТИВИ			
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	12	15 647	20 267
Активи с право на ползване	13	957	-
Имоти, машини и оборудване	14	22	16
Разходи за бъдещи периоди и предоставени аванси	18	6	7
Други нетекущи активи	15	197	196
		<u>16 829</u>	<u>20 486</u>
Текущи активи			
Материални запаси	16	8	7
Търговски вземания и активи по договор	17	61	41
Вземания от свързани лица	17,27	5	-
Разходи за бъдещи периоди и предоставени аванси	18	8	11
Други текущи активи	19	2	2
Пари и парични еквиваленти	20	65	102
		<u>149</u>	<u>163</u>
ОБЩО АКТИВИ		<u><u>16 978</u></u>	<u><u>20 649</u></u>
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
	21		
Основен капитал		1 847	1 847
Общи резерви		185	185
Неразпределена печалба		2 548	5 754
		<u>4 580</u>	<u>7 786</u>
Нетекущи пасиви			
Получени дългосрочни заеми	22	6 920	7 645
Задължения към свързани лица	27	3 054	3 400
Пасиви по лизинг	25	880	-
Отсрочен данъчен пасив	11	201	556
Търговски задължения	23	212	321
		<u>11 267</u>	<u>11 922</u>
Текущи пасиви			
Краткосрочна част на получени дългосрочни заеми	22	726	726
Търговски задължения	23	131	64
Други данъчни задължения	24	117	116
Краткосрочна част на пасиви по лизинг	25	81	-
Задължения към персонала и осигурителни предприятия	26	28	20
Задължения към свързани лица	27	17	15
Приходи за бъдещи периоди и получени аванси		31	-
		<u>1 131</u>	<u>941</u>
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		<u><u>16 978</u></u>	<u><u>20 649</u></u>

Приложенията на страници от 5 до 46 са неразделна част от финансовия отчет.

Дата на съставяне: 31.03.2020

Финансовият отчет на страници от 1 до 46 е одобрен от Съвета на директорите

и е подписан на 31.07.2019 г. от:

Изпълнителен директор:

Росен Русев

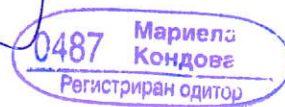
Съставител:

Нина Миланова



Заверил:

Мариела Кондова



"БЪЛГАРИЯ ПЛАТИНИУМ ГРУП" ЕАД

Булстат: 175207590

Адрес: гр.София, ул. "Бачо Киро" №26-28-30, Платиниум Бизнес Център

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

за 2019 година

	Приложения	2019	2018
		BGN'000	BGN'000
Парични потоци от оперативна дейност			
Постъпления от клиенти		2 890	2 680
Плащания на доставчици		(716)	(727)
Плащания на персонала и за социалното		(265)	(162)
Платени / възстановени други данъци		(451)	(375)
Други парични потоци от основна дейност		(4)	-
Нетни парични потоци от оперативна дейност		1 454	1 416
Парични потоци от инвестиционна дейност			
Постъпления от продажби на имоти, машини и		1	-
Покупки на имоти, машини и въоръжения		(48)	(4)
Покупки на инвестиционни имоти		(15)	(90)
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност		(63)	(94)
Парични потоци от финансова дейност			
Постъпления от лихви по заеми		1	-
Изплащане на лихви по дългосрочни заеми		(236)	(280)
Плащания по пасиви по лизинг		(37)	-
Изплащане на дългосрочни заеми		(1 156)	(946)
Нетни парични потоци от финансова дейност		(1 428)	(1 226)
Нетно изменение на паричните средства и паричните еквиваленти		(37)	96
Парични средства и парични еквиваленти на 1 януари		102	6
Парични средства и парични еквиваленти на 31 декември	20	65	102

Приложенията на страници от 5 до 46 са неразделна част от финансовия отчет.

Дата на съставяне: 31.03.2020

Изпълнителен директор:

Росен Русев

Съставител:

Нина Миланова

Завършил:

Мариела Кондова

0487 Мариела Кондова
Регистриран аудитор

"БЪЛГАРИЯ ПЛАТИНИУМ ГРУП" ЕАД

Булстат: 175207590

Адрес: гр.София, ул. "Бачо Киро" №26-28-30, Платиниум Бизнес Център

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

за 2019 година

	Основен капитал	Общи резерви	Неразпределена печалба	Общо собствен капитал
	Прил. 21 BGN'000	Прил. 21 BGN'000	Прил. 21 BGN'000	Прил. 21 BGN'000
Салдо към 01 януари 2018	1 847	185	4 784	6 816
Печалба или загуба за годината	-	-	970	970
Друг всеобхватен доход за годината	-	-	-	-
Общ всеобхватен доход за годината	-	-	970	970
Салдо към 31 декември 2018	1 847	185	5 754	7 786
Печалба или загуба за годината	-	-	(3 206)	(3 206)
Друг всеобхватен доход за годината	-	-	-	-
Общ всеобхватен доход за годината	-	-	(3 206)	(3 206)
Салдо на 31 декември 2019	1 847	185	2 548	4 580

Приложенията на страници от 5 до 46 са неразделна част от финансовия отчет.

Дата на съставяне: 31.03.2020

Изпълнителен директор:

Росен Русев

Съставител:

Нина Миланова

Заверил:

Мариела Кондова

0487 Мариела Кондова
Регистриран одитор

1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

“България Платиниум Груп“ ЕАД е дружество, създадено през м.05.2008 г. Дружеството е със седалище и адрес на управление гр. София, р-н Оборище, ул. Бачо Киро № 20-28-30. Последните промени в Устава и в органите за управление са вписани в Търговския регистър на 02.06.2016 г.

1.1. Собственост и управление

“България Платиниум Груп“ ЕАД има едностепенна система на управление със съвет на директорите от трима членове. Председател на СД е Росен Русев. Дружеството се представлява и управлява от Росен Русев.

Дружеството е част от групата Титан Платинум Инвестмънтс ООД.

Към 31.12.2019 г. средносписъчния брой на персонала е: 12 служители (31.12.2017 г. 10).

1.2. Предмет на дейност

Предметът на дейност на дружеството включва отдаване под наем на недвижими имоти.

1.3. Структура на дружеството

“България Платиниум Груп“ ЕАД няма разкрити клонове и представителства.

1.4. 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
БВП в млн. Лева	98 631	107 925	118 669
Реален растеж на БВП	3.5%	3.2%	3.4%
Инфлация в края на годината	2.8	2.7	3.1
Среден валутен курс на щатския долар за годината	1.73540	1.657	1.74703
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	6.2%	5.2%	4.2%

Източник: Националния статистически институт, Агенция по заетостта и БНБ.

2. БАЗА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

2.1. Изявление за съответствие и база

Финансовият отчет на “България Платиниум Груп“ ЕАД е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, издадени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС), и приети от Европейската Комисия за приложение в ЕС

Финансовият отчет е изготвен на база историческа стойност с изключение на инвестиционните имоти, които са оценени по справедлива стойност.

2.2. Валута на представяне и функционална валута

Този финансов отчет е представен в Български лева (BGN), която валута е и функционална валута на дружеството. Сумите в отчета и в пояснителните приложения към него са представени в хиляди български лева.

Българският лев е фиксиран към еврото по Закона за БНБ в съотношение BGN 1.95583:EUR 1.

2.3. Използване на преценки и приблизителни оценки

Представянето на финансов отчет съгласно Международните стандарти за финансово отчитане изисква ръководството да направи най-добри преценки, приблизителни оценки и предположения, които оказват ефект върху отчетените стойности на активите и пасивите, на приходите и разходите. Бъдещите фактически резултати може да бъдат различни от приблизителните оценки и предположения. Предположенията и приблизителните счетоводни оценки, които имат най-съществен ефект върху сумите, признати във финансовия отчет, са оповестени в Приложение №3.13).

2.4. Сравнителни данни

Дружеството представя сравнителна информация за една предходна година.

Когато е необходимо, сравнителните данни се рекласифицират, за да се постигне съпоставимост спрямо промени в представянето в текущата година.

2.5. Промени в счетоводната политика

През 2019 г. дружеството не е променяло счетоводните си политики.

3. ЗНАЧИМА СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА

3.1. Сделки в чуждестранна валута

При първоначално признаване всяка 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, деноминирани в чуждестранна валута се преизчисляват във функционална валута като се прилага заключителния обменен курс на БНБ.

Към края на отчетния период непаричните позиции в отчета за финансовото състояние, които се оценяват по историческа цена в чуждестранна валута, се отчитат във функционалната валута като се прилага обменният курс към датата на сделката.

Курсовите разлики, възникващи при уреждането на парични позиции или при преизчисляване на парични позиции в чуждестранна валута по курсове, които са различни от тези, по които първоначално позициите са били превърнати във функционалната валута, се признават в печалба или загуба в периода на възникването им, като се представят на нетна база като “финансови приходи” или „финансови разходи”.

3.2. Приходи

Дружеството продава на клиенти услуги по предоставяне под наем на недвижими имоти. Приходите от договори с клиенти се признават, когато се прехвърля контролът върху услугите на клиента, в размер, който отразява възнаграждението, което Дружеството очаква да получи в замяна за тези услуги.

Активи по договор

Актив по договор е право на възнаграждение в замяна на стоки или услуги, прехвърлени на клиента, което зависи от бъдещата дейност на Дружеството, т.е. да предостави друга стока или услуга в бъдеще на клиента. Ако Дружеството извършва прехвърляне на стоки или услуги на клиент, преди клиентът да заплати възнаграждението или преди плащането да е дължимо, се признава актив по договор за полагащото се възнаграждение, което е условно.

Търговски вземания

Вземането представлява право на Дружеството на сума, която е безусловна (т.е. преди изплащането на възнаграждението се изисква само изтичането на време). Виж оповестяването за счетоводната политика относно финансовите активи в Приложение 3.7)

Пасиви по договор

Пасивът по договор е задължението за прехвърляне на стоки или услуги на клиент, за които Дружеството е получило възнаграждение (или дължима сума) от клиента. Ако клиентът е платил възнаграждението, преди Дружеството да прехвърли стоки или услуги на клиента, се признава пасив по договор, когато плащането е извършено или плащането е дължимо (което от двете е по-рано). Пасивите по договор се признават като приходи, когато Дружеството изпълни договора.

3.3. Разходи

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

Разходите за бъдещи периоди се отлагат за признаване като текущ разход за периода, през който дружеството получава предплатените услуги.

Финансовите разходи се състоят от разходи за лихви по получени заеми и просрочени вземания към бюджета, обезценка на финансови активи и такси, свързани с кредити и гаранции.

3.4. Имоти, машини и оборудване

Първоначално оценяване

При първоначалното придобиване имотите, машините и съоръженията се оценяват по цена на придобиване (себестойност), която включва покупната цена, включително мита и невъзстановими данъци, и всички преки разходи за довеждане на актива до местоположението и състоянието, необходими за експлоатацията му по начина, предвиден от ръководството. Преките разходи са: разходи за подготовка на терена, разходи за първоначална доставка и обработка, разходите за монтаж, разходи за професионални хонорари и др.

Последващо оценяване

Имотите, машините и съоръженията се оценяват последващо по модел „цена на придобиване”, при който балансовата стойност на активите е равна на цената на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и натрупаните загуби от обезценка.

Дружеството е определило стойностен праг от 700 лв., под който придобитите активи независимо, че притежават характеристиката на дълготраен актив, се третираат като текущ разход в момента на придобиването им.

Методи на амортизация и полезен живот

Дружеството използва линеен метод на амортизация на дълготрайните материални активи. Амортизирането на активите започва, когато те са на разположение за употреба. Очакваният полезният живот по класове активи е както следва:

- Съоръжения – 10 г.;
- Компютърно оборудване – 2-5 г.;
- Стопански инвентар – 7 г.;
- Фитнесоборудване – 7 г.
- Транспортни средства – 4 г.

Полезният живот, остатъчната стойност и методът на амортизация на имоти, машини и съоръжения се преглеждат към края на всяка финансова година и ако очакванията се различават от предишните приблизителни оценки, промените се отчитат като промяна на счетоводна приблизителна оценка.

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 съоръжения, които имат характер на подмяна на определени възлови части и агрегати, или на преустройство и реконструкция, се капитализират в балансовата стойност на съответния актив. Същевременно, неамортизираната част на заменените компоненти се отписва от балансовата стойност на активите и се признава като текущ разход в периода на подмяната.

Отписване

Печалбата или загубата от освобождаване от актив от имоти, машини и съоръжения се определя като разлика между нетните приходи от освобождаването и балансовата стойност и се представя съответно като „Други приходи“ или „Други разходи“ в печалбата или загубата за периода.

Обезценка на активи

В края на всеки отчетен период дружеството преценява дали съществуват индикации, че негови имоти, машини и съоръжения са обезценени. Ако са налице такива индикации, дружеството определя възстановимата стойност на активите. Възстановимата стойност на актив е по-високата от двете: справедливата стойност минус разходите по продажба и стойността в употреба. За определянето на стойността в употреба на активите бъдещите парични потоци се дисконтират до тяхната настояща стойност като се прилага дисконтова норма преди данъци, която отразява текущата пазарна оценка на стойността на парите във времето и рисковете, специфични за съответния актив. Загубите от обезценка се отчитат в текуща печалба или загуба.

3.5. Инвестиционни имоти

Дружеството отчита като инвестиционни имоти земи и офис сгради, предназначени за отдаване под наем, което е и основната дейност на дружеството. Те се оценяват в отчета за финансовото състояние по справедлива стойност. Печалбите или загубите от промените в справедливата стойност на инвестиционните имоти се признават в печалбата или загубата и са представени в статия “Нетна печалба/(загуба) от преоценка на инвестиционни имоти по справедлива стойност”. Приходите от наеми на инвестиционни имоти се представят в статия „Приходи от продажби”. Разходите по поддръжка на инвестиционните имоти са представени в „Разходи за материали” и „Разходи за външни услуги“.

Инвестиционните имоти се отписват от отчета за финансовото състояние при продажба или когато бъдат извадени трайно от употреба и от тях не се очакват бъдещи икономически изгоди. Печалбите или загубите от продажба на инвестиционните имоти се определят като разлика между приходите от продажбата и балансовата стойност на актива към датата на продажбата. Печалбите или загубите от освобождаване от инвестиционни имоти се представят на нетна база съответно в статии „Други доходи/(загуби)“.

Прехвърляния от и към инвестиционни имоти се правят, когато има промяна в използването на даден имот. В случай на прехвърляне от инвестиционни имоти, отчитани по справедлива стойност, към ползвани от собственика имоти приетата за последващо отчитане цена на придобиване на актива представлява справедливата му стойност към датата на прехвърлянето. Обратно, когато ползван от собственика имот бъде прехвърлен към “инвестиционни имоти”, отчитани по справедлива стойност, активът се прехвърля по справедливата му стойност към датата на прехвърлянето, като разликата между балансовата и справедливата му стойност се третира като преоценка по МСС 16.

3.6. Материални запаси

Материалните запаси са оценени по по-ниската от себестойността и нетната реализируема стойност.

Себестойността на материалните запаси представлява сумата от всички разходи по закупуване, преработка, както и други разходи, направени във връзка с доставянето им до тяхното настоящо местоположение и състояние. Разходите за закупуване на материални запаси включват покупната цена, вносни мита и такси, транспортни разходи, невъзстановяеми данъци и други разходи, които пряко могат да се отнесат към закупуването на материали и стоки.

Разходите по преработка включват преки и непреки производствени разходи. Постоянните общопроизводствени разходи се разпределят в себестойността на единица изделие на база на нормалния производствен капацитет.

Себестойността на наличните материални запаси към края на отчетния период се определя по метода на конкретно определена цена по дадена партида.

Нетната реализируема стойност представлява приблизително оценената продажна цена на даден актив в нормалния ход на стопанска дейност, намалена с приблизително определените разходи за завършване на производствения цикъл на този актив и приблизително оценените разходи по продажбата.

3.7. Финансови инструменти

3.7.1. Финансови активи

Дружеството класифицира своите финансови активи според МСФО 9 в следните категории според прилагания бизнес модел за управление на групата финансови активи и характеристиката на договорните парични потоци на инструмента в категорията дългови инструменти по амортизирана стойност (МСС 39: кредити и вземания);

Предприятито определя класификацията на финансовите активи на дружеството към датата на първоначалното им признаване. Датата на първоначално признаване е датата на договора.

Всички финансови активи първоначално се оценяват по тяхната справедлива стойност плюс, в случай на финансови активи, които не се оценяват по справедлива стойност през печалбата или загубата, разходите по сделката, които се отнасят пряко към придобиването на финансовия актив.

Финансовите активи се отписват от отчета за финансовото състояние на дружеството, когато договорните права за получаване на паричните потоци от тези активи са изтекли, или когато финансовите активи са прехвърлени и дружеството е прехвърлило по същество всички рискове и ползи от собствеността върху актива на друга страна, или когато финансовите активи са прехвърлени, дружеството, нито прехвърля, нито запазва по същество всички рискове и ползи от собствеността и не е запазило контрол върху финансовите активи. Ако дружеството запазва по същество всички рискове и ползи от собствеността върху прехвърлен финансов актив, то продължава да признава актива в отчета си за финансовото състояние, но признава също и свързаното задължение за получените средства.

Дългови инструменти по амортизирана стойност

Дълговите инструменти по амортизирана стойност са финансови активи, които отговарят и на двете изисквания: (а) държат се от Дружеството при бизнес модел, чиято цел е събиране на договорните парични потоци; (б) характеристиката на договорните парични потоци е, че плащанията по инструментите са единствено погашение на главница и лихви върху сумата на непогасената главница.

Тази категория финансови активи включва парични средства и парични еквиваленти, срочни депозити, предоставени заеми, търговски вземания, активи по договор и други вземания от контрагенти и трети лица. Последващо те се оценяват в отчета за финансовото състояние по тяхната брутна балансова стойност (амортизираната стойност), намалена с коректива за очаквани кредитни загуби. Приходът от лихви за дълговите инструменти, оценявани по амортизирана стойност, се признава по метода на ефективна лихва с използване на ефективния лихвен процент. Ефективният лихвен процент се изчислява при първоначалното признаване, като се вземат предвид всички първоначални такси, комисиони и други разходи, вкл. отбив или премия.

Краткосрочните търговски вземания се оценяват на недисконтирана база, тъй като ефектът от дисконтирането не би бил съществен. Балансовата им стойност е равна на фактурната им стойност, намалена с размера на коректива за загуби от обезценка.

Обезценка на финансови активи

Дружеството признава коректив за очаквани кредитни загуби за всички дългови инструменти, които не се оценяват по справедлива стойност през печалбата или загубата. Капиталовите инструменти не се обезценяват.

Очакваните кредитни загуби се основават на разликата между дължимите договорни парични потоци и всички парични потоци, които Дружеството очаква да получи от дълговите инструменти, дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент. Очакваните парични потоци включват паричните потоци от продажба на обезпечение или други механизми за повишаване на кредитното качество, които са неразделна част от договорните условия.

Очакваните кредитни загуби се признават на два етапа. За кредитни експозиции, за които не е имало значително увеличение на кредитния риск през 2019 г. след първоначалното им признаване, очакваните кредитни загуби представляват кредитни загуби в резултат от събития на неизпълнение, които са възможни през следващите 12 месеца (очаквани кредитни загуби за 12 месеца). За кредитни експозиции, за които има значително увеличение на кредитния риск след първоначалното признаване, се изисква

коректив за загуби за целия оставащ срок на инструмента, независимо от момента на неизпълнение (очаквани кредитни загуби за целия срок).

За търговските вземания и активите по договор Дружеството прилага опростен подход за определяне на очаквани кредитни загуби, при който Дружеството не проследява промените в кредитния риск, а вместо това признава очаквани кредитни загуби за целия срок на всяка отчетна дата. Дружеството прилага матрица на провизиите за определяне на очакваните кредитни загуби, която се базира на историческия опит на кредитни загуби, които се коригират с бъдещи фактори, специфични за длъжниците и икономическата среда.

Дружеството признава коректив за загуби в размер на 100% по отношение на всички вземания с просрочие над 1 година, тъй като опитът от миналото показва, че такива вземания обикновено са трудносъбираеми.

Търговските вземания се отписват, когато има информация, че длъжникът е в много затруднено финансово състояние и няма реални изгледи сумата да бъде възстановена, например когато длъжникът е в режим на ликвидация или несъстоятелност, или вземанията са с просрочие над пет години в зависимост от това кое настъпи по-рано.

3.7.2. Финансови пасиви

Дружеството класифицира своите финансови пасиви в категорията „финансови пасиви по амортизирана стойност”. Първоначално те се оценяват по тяхната справедлива стойност минус разходите по сделката, които се отнасят пряко към придобиването на финансовия пасив. Последващата оценка е по амортизирана стойност, изчислена по метода на ефективната лихва.

Финансовите пасиви на дружеството включват получени заеми (кредити), задължения към доставчици, дължими парични суми на клиенти и други контрагенти. Финансов пасив се отписва, когато той бъде погасен, т.е. когато задължението по договора бъде платено, анулирано или срокът му е изтекъл.

3.7.3. Компенсиране на финансови активи и финансови пасиви

Финансов актив и финансов пасив се компенсират и в резултат на това само нетната сума се представя в отчета за финансовото състояние, ако Дружеството има настоящо юридически упражняемо право на компенсиране и възнамерява да извърши уреждане на нетна база или едновременно да реализира актива и уреди пасива.

3.8. Парични средства и парични еквиваленти

Паричните средства и еквиваленти включват касовите наличности, наличности по разплащателни сметки, краткосрочните депозити в банки с падеж до три месеца.

За целите на изготвянето на отчета за паричните потоци по прекия метод:

- паричните постъпления от клиенти и паричните плащания към доставчици са представени брутно, с включен ДДС (20%);
- платеният ДДС по покупки на дълготрайни активи се посочва като плащания към доставчици в паричните потоци от оперативна дейност, доколкото той участва в оперативните потоци на дружеството за съответния период (месец).
- лихвите по получени инвестиционни кредити се включват като плащания за финансова дейност;

Валутните курсове, използвани при преизчисление на паричните позиции в чуждестранна валута към 31.12.2019 г. (31.12.2018 г.) са както следва:

BGN 1.95583:EUR 1 (BGN 1.95583:EUR 1)

BGN 1.63081:USD 1 (BGN 1.63081:USD 1)

3.9. Лизинг

Дружеството като лизингополучател

Лизингови дейности на Дружеството и как те се отчитат

Дружеството ползва под наем/лизинг помещения за преотдаване на други дружества. Договорите за наем обикновено се сключват за фиксирани периоди от 5 години, но могат да имат опции за удължаване, както е описано по-нататък. Условието на лизинговите споразумения се договарят на индивидуална база и съдържат различни клаузи. Договорите за лизинг не налагат никакви ограничителни условия, но наети активи не могат да се използват като гаранция за целите на получаването на заеми.

До края на финансовата 2018 г., както е посочено по-долу, лизингът на имоти, машини и съоръжения се класифицира като финансов или оперативен лизинг от Дружеството в качеството му на лизингополучател съгласно МСС 17 *Лизинг*. Плащанията, извършени по оперативен лизинг (без всякакви стимули, получени от лизингодателя), са отчитани като разход в печалбата или загубата на линейна база през срока на лизинговия договор.

От 01.01.2019 г. съгласно МСФО 16 *Лизинг* лизинговите договори се признават като актив с право на ползване и съответно пасив (задължение) по лизинга към датата, на която основният актив, предмет на договора, е наразположение за използване от Дружеството ("начална дата на лизинга"). Всяко лизингово плащане се разпределя

между двата му компонента: погашение на главница и финансовите разходи (лихви). Финансовите разходи се признават в печалбата или загубата през срока на лизинга, така че да се получи постоянна периодична лихва върху остатъка от пасива за всеки период. Активът с право на ползване се амортизира по линейния метод през по-краткия период от полезния живот на актива и срока на лизинговия договор.

Активите и пасивите, произтичащи от лизингови договори, първоначално се оценяват на база настояща стойност. Пасивите по лизинг включват нетната настояща стойност на следните лизингови плащания:

- фиксирани плащания (включително фиксирани плащания по същество), намалени с всички стимули по лизинговия договор;
- променливи лизингови плащания, които зависят от индекс или процент, първоначално оценени с помощта на индекса или процента към началната дата на лизинговия договор;

Лизинговите плащания се дисконтират, като се използва лихвеният процент, заложен в лизинговия договор. Ако този процент не може да бъде лесно определен, се използва диференциалният лихвен процент на лизингополучателя, който е лихвеният процент, който лизингополучателят трябва да плати, за да заеме средствата, необходими за получаване на актив със сходна стойност както актива с право на ползване при сходна икономическа среда с подобни срок, обезпечение и условия.

За да определи диференциалния лихвен процент, Дружеството:

- използва като отправна точка, когато е възможно, лихвения процент по наскоро получени заеми от независими трети страни, който се коригира, за да се отразят промените в условията на финансиране от момента на получаване на заемите от третите страни;
- използва подхода на безрисковия лихвен процент, който се коригира, за да се отрази кредитният риск по лизингови договори на Дружеството, когато то не е получавало наскоро заеми от трети страни; и
- извършва корекции, специфични за лизинговия договор, например по отношение на срок, валута и обезпечение.

Плащания, свързани с краткосрочни лизинги на оборудване и транспортни средства и всички лизинги на основни активи с ниска стойност се признават на линейна база като разход в печалбата или загубата. Краткосрочните лизинги са лизингови договори със срок на лизинга до 12 месеца.

Срок на лизинговия договор

Срокът на лизинговия договор е неотменимият период, през който лизингополучателят не може да отмени лизинговия договор, плюс периодите, за които съществуват опции за удължаване или прекратяване на договора. Дружеството също така

определя периода, през който лизинговият договор има изпълнителна сила, който е максималният срок на договора. При определяне на срока на лизинговия договор ръководството взема предвид всички факти и обстоятелства, които създават икономически стимули за упражняване на опция за удължаване или неупражняване на опция за прекратяване. Периодите, за които съществуват опции за удължаване (или периоди след опции за прекратяване), се включват в срока на лизинговия договор само ако е достатъчно сигурно, че лизинговият договор ще бъде удължен (или няма да бъде прекратен) от лизингополучателя.

За лизингови договори на помещения се вземат предвид обикновено следните фактори при преценката на срока на лизинговия договор:

- Ако има значителни неустойки за прекратяване (или при неудължаване), обикновено е достатъчно сигурно, че Дружеството ще удължи (или няма да прекрати) договора.
- Ако се очаква подобренията на наетите активи да имат значителна остатъчна стойност, обикновено е достатъчно сигурно, че Дружеството ще удължи (или няма да прекрати) лизинговия договор.
- В противен случай Дружеството разглежда други фактори, включително продължителност на лизинговите договори в миналото и разходите и затрудненията на бизнеса, необходими за замяна на наетия актив.

Дружеството като лизингодател

Дружеството отдава под лизинг помещения. Лизингови договори, при които не се прехвърлят по същество всички рискове и ползи от собствеността върху лизинговия актив, се класифицират като оперативен лизинг.

Приходите от наеми от оперативен лизинг, при който Дружеството е лизингодател, се признават на линейна база през срока на лизинговия договор. Първоначално извършените преки разходи във връзка с договарянето и уреждането на оперативния лизинг, се добавят към балансовата стойност на отдадените активи и се амортизират на линейна база през срока на лизинга.

3.10. Доходи на наети лица по трудовото и социалното 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.

Основно задължение на работодателя е да извършва задължително осигуряване на наетия персонал за пенсионното, здравно и срещу безработица осигуряване.

Размерите на осигурителните вноски се утвърждават конкретно със Закона за бюджета на ДОО и Закона за бюджета на НЗОК за съответната година. Вноските се

разпределят между работодателя и осигуреното лице в съотношение, което се променя ежегодно и е определено в чл.6, ал.3 от Кодекса за социално осигуряване (КСО).

През 2019 г. общият размер на вноската за фонд “Пенсии”, ДЗПО, фонд “ОЗМ”, фонд “Безработица” и за здравно осигуряване възлиза на 32.3%. Вноските са разпределени между работодателя и осигуреното лице в следните съотношения:

- За фонд „Пенсии” – 10.92% за сметка на работодателя и 8.38% за сметка на осигуреното лице;
- За фонд „ДЗПО” – 2.8% за сметка на работодателя и 2.2% за сметка на осигуреното лице;
- За фонд „ОЗМ”, за фонд „Безработица” и за здравно осигуряване – в съотношение 60:40.

В допълнение, изцяло за своя сметка работодателят прави осигурителна вноска за фонд “ТЗПБ”, която е диференцирана за различните предприятия от 0.4% до 1.1% в зависимост от икономическата дейност на предприятието.

През 2020 г. общият размер на вноската за фонд “Пенсии”, ДЗПО, фонд “ОЗМ”, фонд “Безработица” и за здравно осигуряване остава непроменен 32.3%. Вноските са разпределени между работодателя и осигуреното лице в съотношенията от 2019 г.

Към дружеството няма създаден и функциониращ частен доброволен осигурителен фонд.

Освен задължителното държавно обществено осигуряване съществуват законово създадени възможности за допълнително доброволно пенсионно и здравно осигуряване в доброволен фонд.

Осигурителните и пенсионни схеми, прилагани от дружеството в качеството му на работодател, се основават на българското законодателство и са на база предварително твърдо определени вноски.

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

- неспазено предизвестие – брутното трудово възнаграждение на работника или служителя;
- поради закриване на предприятието или на част от него, съкращаване в щата, намаляване на обема на работа и спиране на работа за повече от 15 дни – брутното трудово възнаграждение на работника или служителя за времето, през което е останал без работа, но за не повече от 1 месец;
- при прекратяване на трудовия договор поради болест – брутното трудово възнаграждение за срок от два месеца, ако има най-малко 5 години трудов стаж и през последните 5 години трудов стаж не е получил обезщетение на същото основание;

- при пенсиониране – брутното трудово възнаграждение за срок от два месеца, а ако е работил при същия работодател през последните 10 години от трудовия му стаж – на обезщетение в размер на брутното му трудово възнаграждение за срок от 6 месеца;
- за неизползван платен годишен отпуск за текущата календарна година, пропорционално на времето, което се признава за трудов стаж, и за отложения неползван отпуск, правото за който не е погасено по давност.

При прекратяване на трудовото правоотношение работникът или служителят има право на парично обезщетение за неизползвания платен годишен отпуск за текущата календарна година пропорционално на времето, което се признава за трудов стаж, и за неизползвания отпуск, отложен по реда на чл. 176, правото за който не е погасено по давност.

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

Краткосрочни доходи на наети лица

Краткосрочните доходи на наети лица под формата на възнаграждения, бонуси, социални осигуровки и непарични възнаграждения платими в рамките на 12 месеца след края на периода, в който наетите лица са положили труд за тях) се признават по недисконтираната им сума като текущо задължение (след приспадане на всички платени вече суми и полагащи се удръжки) в отчета за финансовото състояние към края на периода, в който е положен трудът за тях, и като разход в печалбата или загубата за периода.

Към датата на годишния финансов отчет дружеството прави оценка на сумата на очакваните суми по натрупващите се компенсируеми отпуски, която се очаква да бъде изплатена като резултат от натрупаното неизползвано право на платен отпуск.

Доходи по пенсионен план с дефинирани доходи

Съгласно Кодекса на труда дружеството е задължено да изплаща на наетите си лица при настъпване на пенсионна възраст обезщетение, което в зависимост от трудовия стаж в предприятието може да бъде 2 или 6 брутни месечни работни заплати към датата на прекратяване на трудовото правоотношение. По своята характеристика това представлява пенсионен план с дефинирани доходи.

Изчислението на размера на задължението по пенсионен план с дефинирани доходи се прави с актюерски техники, за да се направи надеждна приблизителна оценка на размера на доходите при пенсиониране, които наетите лица са заработили през

текущия и предишни периоди. За определяне на задължението по пенсионния план и на свързаните с плана разходи за периода, се използва кредитният метод на прогнозните единици.

Актьорските печалби и загуби се признават в Друг всеобхватен доход. Сумите, признати в Друг всеобхватен доход, не се прекласифицират към печалбата или загубата.

3.11. Дружествен капитал

“България Платиниум Груп“ ЕАД като акционерно дружество е от категорията на капиталовите дружества, които са задължени да регистрират в търговския регистър определен минимален размер на капитал (основен капитал), който да служи като обезпечение на кредиторите на дружеството с оглед удовлетворяване на техните вземания. Акционерите отговарят за задълженията на дружеството до размера на своето дялово участие в капитала и могат да претендират връщане на това участие само в производство по ликвидация или несъстоятелност. Дружеството отчита основния си капитал по номинална стойност на регистрираните акции.

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

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

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

3.12. Данъци върху печалбата

Текущ данък върху печалбата

Текущият данък върху печалбата е определен 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 метод за определяне на задължението, за временните 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, с изключение на възникналите от първоначално признаване на репутация и от признаването на актив или пасив, който към датата на стопанската операция не е повлиял върху счетоводната и данъчната печалба/(загуба).

Отсрочените данъчни активи се признават за всички приспадащи се временни разлики и за неизползваните данъчни загуби, до степента, до която е вероятно в бъдеще да бъде генерирана достатъчно облагаема печалба срещу която да могат да се използват приспадащите се временни разлики и неизползваните данъчни загуби, с изключение на разликите, породили се от признаването на актив или пасив, който към датата на стопанската операция не е повлиял върху счетоводната и данъчната печалба/(загуба).

Към края на всеки отчетен период дружеството преразглежда непризнатите отсрочени данъчни активи и ги признава до степента, до която се е появила вероятност бъдещата облагаема печалба да позволи възстановяването на отсрочените данъчни активи.

Отсрочените данъчни активи и пасиви се оценяват на база данъчните ставки, които се очаква да се прилагат за периода, през който активът ще се реализира, а пасивът ще се уреди, на база на данъчните ставки (данъчните закони), които са в сила или по същество са въведени в сила към края на отчетния период.

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

3.13. Ключови счетоводни приблизителни оценки и предположения с висока несигурност.

3.13.1 Оценка на инвестиционни имоти по справедлива стойност

Преоценка до справедлива стойност на инвестиционните имоти се определя към датата на закупуване и продажба, както и в края на отчетния период. При тези преоценки са ангажирани професионални оценители, които са приложили подходящи подходи и оценъчни методи за измерване на справедливата стойност на инвестиционните имоти:

Оценките на недвижимите имоти на Дружеството са изготвени, като са използвани основно метода на сравнителните продажби и метода на капитализацията. Методът на сравнителните продажби се базира на информация за офертните цени и цените при покупко – продажбата на имоти, аналогични на оценявания. При метода на разходите стойността на оценявания имот се формира на базата на фактическите

разходите за строителство на единица обем или площ на аналогичен обект, коригирани с коефициенти, отразяващи състоянието на оценявания имот към датата на оценка. Заклучението за справедливата пазарна стойност се формира, като претеглена величина на стойностите, получени по всеки един от приложените методи.

3.13.2 Представяне на инвестиционни имоти

Дружеството класифицира към групата на „инвестиционни имоти” сграда, предоставена на оперативен лизинг на други дружества. Същевременно част от сградата се използва от дружеството за администрация и управление. Предвид на това, че използвана от дружеството част от имота е несъществена (под 1% от общата площ), то отчита стойността на цялата сграда в групата на „инвестиционните имоти“.

3.14. Нови стандарти и разяснения

(а) Към датата на утвърждаване за издаване на този финансов отчет са публикувани, и влезли в сила за годишни отчетни периоди, започващи на 01.01.2019, следните нови стандарти, изменения на стандарти и разяснения:

МСФО 16 Лизинг (Приет от ЕК, в сила от 01.01.2019 г.). МСФО 16 е нов стандарт, който заменя МСС 17 *Лизинг* и свързаните разяснения. МСФО 16 премахва разграничаването между оперативен и финансов лизинг при лизингополучателя и изисква признаването на актив с право на ползване и на пасив по лизинга за плащането на лизингови/наемни вноски за почти всички лизингови/наемни договори (с изключение на краткосрочни лизинги и лизинги на основни активи с ниска стойност). Лизинговите плащания, включвани в оценката на пасива по лизинга, следва да бъдат не само фиксираните лизингови вноски, но и променливи лизингови вноски, които зависят от индекс или процент, както и променливи плащания, които са фиксирани по същество. Лизингополучателите признават отделно разходите за лихви за пасива по лизинга и разходи за амортизации за актива с право на ползване. Също така те следва да преоценяват пасива по лизинга при настъпване на определени събития (например промяна в срока на лизинговия договор, промяна в бъдещите лизингови плащания в резултат на промяна на индекса или процента, използван за определяне на тези плащания). Преоценката на пасива по лизинга се отчита като корекция на актива с право на ползване.

МСФО 16 въвежда изисквания за отчитане на промени в лизинговите договори и на преотдаването на лизинг. МСФО 6 също така променя отчитането на сделки по продажба с обратен лизинг. Счетоводното отчитане при лизингодателите поначало не се променя (с изключение на продажби с обратен лизинг).

Ефектът от първоначалното прилагане на МСФО 16 е оповестен в Приложение 3.15

Изменение на МСФО 9 Финансови инструменти – "Характеристики на предсрочно погасяване и отрицателна компенсация" (Прието от ЕК, в сила от 01.01.2019 г.). С изменението на МСФО 9 се пояснява, че даден финансов актив отговаря на критерия за характеристиката на договорните парични потоци (да са единствено плащания по главницата и лихви върху непогасената сума на главницата), независимо от събитието или обстоятелствата, които водят до по-ранното прекратяване на договора, и независимо от това коя страна плаща или получава приемлива компенсация за предсрочното прекратяване на договора. В резултат на това с изменението се дава възможност предприятията да оценяват по амортизирана стойност някои финансови активи с отрицателна компенсация като кредити и дългови инструменти, които според МСФО 9 преди изменението следва да се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата. Също така се потвърждава, че когато се променят договорните условия на финансов пасив, оценяван по амортизирана стойност, без това да доведе до неговото отписване (модификация), възникналата печалба или загуба (определена като разлика между първоначалните договорни парични потоци и променените парични потоци, дисконтирана с първоначалния ефективен лихвен процент) следва да се отчете веднага в печалбата или загубата.

• **Изменение на МСС 28 Инвестиции в асоциирани предприятия и съвместни предприятия – "Дългосрочни дялове в асоциирани и съвместни предприятия"** (Прието от ЕК, в сила от 01.01.2019 г.). С това изменение на МСС 28 се пояснява прилагането на МСФО 9 *Финансови инструменти* към дългосрочните участия в асоциирано или съвместно предприятие, които представляват част от нетната инвестиция в такова предприятие, но към които не се прилага методът на собствения капитал. Предприятието прилага изискванията на МСФО 9 към такива дялови участия, преди да се прилагат изискванията за разпределение на дела от загубите на асоциираните /съвместните предприятия и изискванията за обезценка в МСС 28; при прилагането на МСФО 9 предприятието не взема под внимание корекциите на балансовата стойност на дългосрочните дялови участия, възникващи от прилагането на МСС 28.

• **Разяснение на КРМСФО 23 Несигурност при данъчното третиране на дохода** (Прието от ЕК, в сила от 01.01.2019 г.). Това ново разяснение пояснява как да се прилагат изискванията за признаване и оценяване в МСС 12 *Данъци върху дохода*, когато прилагането на данъчното законодателство е несигурно. Предприятието трябва да определи дали да разглежда всяко несигурно данъчно третиране отделно или заедно с едно или повече несигурни данъчни третираня, въз основа на това при кой подход най-добре се предвижда разрешаването на несигурността.

• **Изменение на МСС 19 Доходи на наети лица – "Изменение, свиване или уреждане на плана"** (Прието от ЕК, в сила от 01.01.2019 г.). С изменението се пояснява как да се

определят пенсионните разходи, когато възникнат промени в плана с дефинирани доходи. При промяна на плана - изменение, свиване или уреждане, МСС 19 изисква от предприятието да преоцени нетния пасив или актив по плана с дефинирани доходи. Според изменението предприятието следва да използва актуализираните предположения от това преоценяване, за да определи разходите за текущия трудов стаж и нетната лихва за остатъка от отчетния период след промяната в плана. МСС 19 преди изменението не уточнява как да се определят тези разходи за периода след промяната в плана.

• **Годишни подобрения, цикъл 2015-2017 г.(Приети от ЕК, в сила от 01.01.2019 г.).**

Подобренията въвеждат изменения в МСФО 3 Бизнес комбинации, МСФО 11 Съвместни предприятия, МСС 12 Данъци върху дохода и МСС 23 Разходи по заеми.

– **Изменения на МСФО 3 Бизнескомбинации и МСФО 11 Съвместни предприятия – "Определение за бизнес и счетоводно отчитане на предишни дялови участия".** С изменението на МСФО 3 се пояснява, че когато предприятието придобие контрол върху бизнес (стопанска дейност), който е бил съвместна дейност, то преоценява предишното си дялово участие в този бизнес. Според изменението на МСФО 11, когато предприятието придобие съвместен контрол върху бизнес, който е бил съвместна дейност, предприятието не преоценява предишното си дялово участие в този бизнес.

– **Изменение на МСС 12 Данъци върху дохода – "Данъчни последици от плащанията за финансови инструменти, класифицирани като собствен капитал".** Пояснява се, че всички данъчни последици от дивидентите (т.е. разпределението на печалбите) трябва да бъдат признати в печалбата или загубата, независимо от това как възниква данъкът.

– **Изменениена МСС 23 Разходи по заеми - "Разходи по заеми, допустими за капитализация".**

Според изменението, ако конкретен заем остане непогасен, след като съответният актив е готов за планираната му употреба или продажба, този заем става част от общите заеми при изчисляването на коефициента на капитализация на общите заеми.

(б) Нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи стандарти, които все още не са влезли в сила и които не са приложени по-рано от Дружеството.

Към 31.12.2019 г. са издадени следните нови стандарти или изменения на съществуващи стандарти и разяснение, които не са задължителни за годишните отчетни периоди, приключващи на 31.12.2019 г.:

• **Изменения на МСС 39 Финансови инструменти, МСФО 7 Финансови инструменти: оповестяване и МСФО 9 Финансови инструменти – "Реформа на базовия лихвен процент"** (Приети от ЕК, в сила от 01.01.2020 г.). С измененията на трите стандарта се предоставят определени облекчения във връзка с реформата на референтните (базови) лихвени проценти по отношение на счетоводното отчитане на

хеджирането. Идеята е, че реформата на предлаганите референтни лихвени проценти на междубанковия пазар (например LIBOR, EURIBOR, EONIA и др.) поначало не трябва да доведе до прекратяване на отчитането на хеджирането. Всяка неефективност на хеджирането обаче трябва да продължи да се отчита в печалбата или загубата.

• **Изменения на МСС 1 Представяне на финансови отчети и МСС 8 Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки - "Дефиниция за същественост"** (Приети от ЕК, в сила от 01.01.2020 г.). Дефиницията за същественост е важна, за да се прецени дали дадена информация трябва да бъде оповестена отделно във финансовите отчети. С изменението на МСС 1 и МСС 8 е променена дефиницията за "същественост" и се пояснява начинът, по който тя трябва да се прилага. Според променената дефиниция "информацията е съществена, ако може да се очаква, че пропускането, неправилното представяне или замъгляването може да повлияе на решенията, които основните потребители на финансовите отчети с общо предназначение правят въз основа на тези финансови отчети, които предоставят финансова информация за конкретно отчитащо се предприятие." Информацията е замъглена, ако тя се съобщава по начин, който би имал подобен ефект като пропускането или неправилното представяне. СМСС също измени определението за същественост и в *Концептуалната рамка за финансово отчитане*, за да бъде в синхрон с променената дефиниция в МСС 1 и МСС 8.

• **Концептуална рамка за финансово отчитане**, преработена версия от СМСС през 2018 г. (Не подлежи на приемане от ЕК, тъй като не е част от стандартите; според СМСС в сила за съставителите на финансови отчети от 01.01.2020 г.). СМСС публикува преработена версия на Концептуалната рамка за финансово отчитане през март 2018 г. Концептуалната рамка описва целта и концепциите за финансово отчитане с общо предназначение. Въпреки че рамката не е стандарт и няма незабавно да промени или отмени всички съществуващи стандарти, това може да засегне предприятията, които разработват или избират счетоводна политика в съответствие с предишната версия на Концептуалната рамка, издадена през 2010 г. В преработената Концептуална рамка са променени дефинициите за "актив" и "пасив" и са включени нови насоки за оценяване, отписване, представяне и оповестяване на елементите на финансовите отчети.

• **Изменения на препратките в МСФО към Концептуалната рамка** (Приети от ЕК, в сила от 01.01.2020 г. за съставителите на финансови отчети). Наред с преработената Концептуална рамка от 2018 г. СМСС публикува и "Изменения на препратките в МСФО към Концептуалната рамка". Засегнатите от измененията стандарти и разяснения са МСФО 2, МСФО 3, МСФО 6, МСФО 14, МСС 1, МСС 8, МСС 34, МСС 37, МСС 38, КРМСФО 12, КРМСФО 19, КРМСФО 20, КРМСФО 22 и ПКР 32. Част от препратките насочват към коя версия на Концептуалната рамка следва се отнасят изявленията в

посочените стандарти (*Общите положения за изготвянето и представянето на финансови отчети* на КМСС, приети от СМСС през 2001 г., *Концептуалната рамка за финансово отчитане* от 2010 г. на СМСС или новата преработена *Концептуална рамка за финансово отчитане* от 2018 г.), други изрично посочват, че дефинициите в стандарта не са актуализирани в съответствие с новите изменения в рамката. За да се избегнат нежелани последици, съставителите трябва да прилагат определенията за актив и пасив от Концептуалната рамка от 2010 г. при отчитане на бизнес комбинации по МСФО 3.

• **Изменение на МСФО 3 Бизнес комбинации – "Определение за бизнес"** (Не е прието от ЕК, според СМСС в сила от 01.01.2020 г.). С изменението са променени дефиницията за "бизнес/стопанска дейност", насоките за прилагане и илюстративните примери към МСФО 3. Пояснява се, че (а) за да се счита за бизнес, придобит набор от дейности и активи трябва да включва най-малкото входящи ресурси и съществен процес, които заедно допринасят в значителна степен за способността за създаване на резултати; (б) стесняват се дефинициите за бизнес и на резултатите (продукцията) чрез фокусиране върху стоките и услугите, предоставяни на клиентите, и се премахва позоваването на способността за намаляване на разходите. Също така вече не е необходимо да се оценява способността на пазарните участници за замяна на липсващи елементи или интегриране на придобитите дейности и активи. Предприятието може да приложи "тест за концентрация", който, ако се удовлетвори, премахва необходимостта от допълнително оценяване. Съгласно този незадължителен тест, когато по същество цялата справедлива стойност на придобитите брутни активи е концентрирана в един актив (или група от сходни активи) придобитите активи не представляват бизнес.

• **МСФО 17 Застрахователни договори** (Не е приет от ЕК, според СМСС в сила от 01.01.2021 г.). МСФО 17 е нов стандарт, който ще замени МСФО 4 *Застрахователни договори*, като въвежда единен и последователен подход за отчитането на издадените застрахователни договори. МСФО 17 не е приложим за дейността на Дружеството.

• **Изменение на МСС 1 Представяне на финансови отчети – "Класификация на пасивите като текущи или нетекущи"** (Не е приет от ЕК, според СМСС в сила от 01.01.2022 г.). С изменението на МСС 1 се пояснява, без да се променят изискванията на стандарта, че (а) класифицирането на пасивите като текущи или нетекущи трябва да се основава на правата, които съществуват в края на отчетния период. В тази връзка се синхронизира формулировката във всички засегнати параграфи, които се позовават на "правото" на отсрочване на уреждането с най-малкото дванадесет месеца, така че категорично да стане ясно, че само правата, които са налични "в края на отчетния период", следва да засегнат класификацията на пасива; (б) класификацията не се влияе от очакванията дали предприятието ще упражни правото си на отсрочване на уреждането

на пасива; (в) "уреждане" означава прехвърляне на контрагента на парични средства, инструменти на собствения капитал, други активи или услуги.

- Изменения на МСФО 10 Консолидирани финансови отчети и МСС 28 Инвестиции в асоциирани предприятия и съвместни предприятия - "Продажба или вноска на активи между инвеститора и негово асоциирано или съвместно предприятие" (Не са приети от ЕК). СМСС реши да отсрочи датата на прилагане на тези изменения дотогава, когато приключи своя изследователски проект за метода на собствения капитал.

Ръководството на Дружеството не очаква посочените по-горе, изменения на стандарти да имат ефект в бъдеще при първоначалното им прилагане върху финансовия отчет на Дружеството.

3.14. Ефект от първоначалното прилагане на МСФО 16

Дружеството като лизингодател

Дружеството отдава под наем собствени инвестиционни имоти. Дружеството класифицира тези лизингови договори като оперативен лизинг. Дружеството преотдава наето помещение (сублизинг). Предвид на това, че договорът със собственикът на имота (лизингодател) е сключен през юли 2019 г., Дружеството не е длъжно да прави преизчисления при прехода към МСФО 16.

Дружеството не е длъжно да прави корекции при преминаването към МСФО 16 за лизингови договори в качеството си на лизингодател.

4. ПРИХОДИ ОТ ПРОДАЖБИ

4.1. Разбивка на приходите от договори с клиенти

Приходите от продажби са от България и включват приходи от услуги както следва:

	2019	2018
	BGN '000	BGN '000
Наеми от инвестиционни имоти	1 780	1 727
Поддръжка, платена от наематели	368	364
Консумативи, платени от наематели	166	165
Приходи от фитнес	52	5
Други	14	10
Общо	2 380	2 271

4.2. Салда по договори

	31.12.2019	31.12.2018
	BGN '000	BGN '000
Търговски вземания	66	41
Търговски задължения	-	-
Общо	66	41

Търговските вземания са безлихвени и обикновено са със срок на плащане от 7 до 120 дни. През 2019 г. няма признати като коректив за очаквани кредитни загуби от търговски вземания. (2018 г.: 3 х.лв.)

4.3. Задължения за изпълнение

Услуги.

При предоставянето на рутинни услуги (наем, ползване на фитнес) в рамките на по-дълъг период, задължението за изпълнение се удовлетворява в течение на времето, когато предприятието предоставя услугата и клиентът същевременно я потребява ползата от нея.

5. ДРУГИ ПРИХОДИ ОТ ДЕЙНОСТТА

	2019	2018
	BGN '000	BGN '000
Отписани задължения	32	-
Продадени ДМА	1	-
Получени обезщетения от застраховател	-	2
Общо	33	2

6. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ

Разходите за външни услуги включват:

	2019	2018
	BGN '000	BGN '000
Ел. енергия и вода	(108)	(112)
Управление на проекти	(88)	(116)
Наеми	(82)	(107)
Ремонт и поддръжка на сгради и оборудване	(66)	(41)
Охрана	(59)	(60)
Такса битови отпадъци	(58)	(58)
Топлинна енергия	(43)	(40)
Данък недвижими имоти	(27)	(29)
Абонаменти	(19)	(18)
Оценки и одит	(17)	(12)
Застраховки	(14)	(15)
Такси	(8)	(1)
Дезинфекция и почистване	(8)	-
Интернет и телефони	(6)	(4)
Брокерска комисионна	(5)	(18)
Аранжировка	(3)	(5)
Реклама	(1)	-
Други	(11)	(10)
Общо	(623)	(646)

7. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА

Разходите за персонала включват:

	2019	2018
	BGN '000	BGN '000
Заплати	(233)	(137)
Разходи за социалното осигуряване	(35)	(23)
Разходи за неизползвани отпуски	-	(1)
Общо	(268)	(161)

8. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ

Разходите за материали включват:

	2019	2018
	BGN '000	BGN '000
Материали за ремонти и поддръжка	(29)	(26)
Дълготрайни активи под стойностния праг	(6)	(2)
Консумативи	(3)	(2)
Общо	(38)	(30)

9. ДРУГИ РАЗХОДИ

Другите разходи включват:

	2019 BGN '000	2018 BGN '000
Представителни разходи	(8)	(2)
Ваучери за храна	(5)	-
Балансова стойност на продадени стоки	(3)	-
Командировки	(2)	-
Други	(4)	(1)
Общо	(22)	(3)

10. ФИНАНСОВИ (РАЗХОДИ)/ПРИХОДИ, НЕТНО

Финансовите приходи включват приходи от лихви по фирмени заеми: 1 х.лв.

(2018 г.: няма)

	2019 BGN '000	2018 BGN '000
Финансови разходи, по видове:		
Лихви и такси по банкови заеми	(230)	(271)
Лихви по фирмени заеми	(84)	(197)
Лихви по пасив по лизинг	(8)	-
Наказателни лихви	(5)	(4)
Разходи за обезценка на вземания	-	(38)
Други финансови разходи	(6)	(13)
Общо	(333)	(423)

11. ДАНЪЧНО ОБЛАГАНЕ

Основните компоненти на разхода/(прихода) на/от данъци върху печалбата за годините, завършващи на 31 декември са:

	2019 BGN '000	2018 BGN '000
<u>Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход</u>		
Данъчна печалба за годината по данъчна декларация	-	-
Текущ разход за данъци върху печалбата за годината	-	-
<i>Отсрочени данъци върху печалбата</i>		
Свързани с възникване и обратно проявление на временни разлики	(355)	109
Общо приход от данъци върху печалбата, отчетени в отчета за всеобхватния доход	(355)	109

Равнение на данъчния разход за данъци върху печалбата определен спрямо счетоводния резултат

Счетоводна печалба (загуба) за годината	(3 557)	1 079
Данъци върху печалбата – 10% (2018 г.: 10 %)	(355)	108
От непризнати суми по данъчни декларации свързани с:		
Увеличения б х.лв. (2018 г.: няма)	-	1
Общо разход (приход) от данъци върху печалбата, отчетен в отчета за всеобхватния доход	(355)	109

Отсроченият данък в отчета за финансовото състояние е както следва:

	2019	2018
	BGN '000	BGN '000
Естество на временните разлики		
Положителна разлика между счетоводна и данъчна балансова стойност	522	932
Данъчна загуба за приспадане	(317)	(372)
Отписани вземания	(4)	(4)
Общо	201	556

12. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

	Земи		Сгради и обзавеждане		Общо	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018
	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000
Отчетна стойност						
Салдо на 1 януари	3 632	3 632	17 304	17 121	20 936	20 753
Придобити	-	-	45	98	45	98
Последващи разходи	-	-	-	-	-	-
Преоценка	(762)	-	(3 878)	85	(4 640)	85
Прекласифициране в имоти, машини и оборудване	-	-	(193)	-	(193)	-
Салдо на 31 декември	2 870	3 632	13 278	17 304	16 148	20 936
Натрупана амортизация						
Салдо на 1 януари	-	-	669	657	669	657
Начислена амортизация за годината	-	-	14	12	14	12
Обезценка	-	-	(182)	-	(182)	-
Прекласифициране в имоти, машини и оборудване	-	-	(182)	-	(182)	-
Салдо на 31 декември	-	-	500	669	500	669
Балансова стойност на 31 декември	2 870	3 632	12 777	16 635	15 647	20 267

	2019	2018
	BGN '000	BGN '000
Приходи от наем от инвестиционни имоти	1 780	1 727
Преки оперативни разходи (включително ремонт и поддържане), възникващи от инвестиционния имот, които са генерирали приходи от наеми през периода	(69)	(112)
Преки оперативни разходи (включително ремонт и поддържане), възникващи от инвестиционния имот, които не са генерирали доход от наеми през периода	-	-
Нетна печалба от инвестиционни имоти, оценявани по справедлива стойност	1 711	1 615

Инвестиционните имоти са оценени по справедлива стойност, определена от Оценителско бюро Дилема Консулт ЕООД – лицензиран оценител с лиценз № 5605/ 22.05.1997 г. Инвестиционните имоти се оценяват еднократно към датата на баланса. Справедливата стойност е определена на база на метода на сравнителните продажби, метод на възстановителната стойност, метод на приходната стойност (метод на капитализацията) и метода на остатъчната стойност.

Към 31 декември 2019 г. в отчета за финансовото състояние на Дружеството са включени инвестиционни имоти, върху които са учредени тежести, както следва: 15 600 х. лв. (31.12. 2018 г. : 20 229 х. лв)

13. ЛИЗИНГОВИ ДОГОВОРИ КАТО ЛИЗИНГОПОЛУЧАТЕЛ

Дружеството ползва под наем помещения, по отношение на които е признало активи с право на ползване. По-долу е представена балансовата им стойност и друга свързана информация.

Активи с право на ползване

	Сгради
	BGN '000
Цена на придобиване	-
На 01.01.2019 г.	-
Увеличения	990
На 31.12.2019 г.	990
Натрупана амортизация	-
На 01.01.2019 г.	-
Начислена за годината	(33)
На 31.12.2019 г.	(33)
Балансова стойност на 31.12.2019 г.	957

Суми, признати в печалбата или загубата

	31.12.2019 BGN '000
Разходи за амортизация на активи с право на ползване	33
Разходи за лихви по лизинговите пасиви	8
Разходи, свързани с краткосрочни лизингови договори	-
Разходи, свързани с лизингови договори на основни активи с ниска стойност	-
Разходи за променливи лизингови плащания, невяключени в оценката на пасивите по лизинг	-
Приходи от преотдаване на лизинг на активи с право на ползване	50

Общата сума на плащанията по лизингови договори възлизат на 37 х. лв.

14. ИМОТИ, МАШИНИ И ОБОРУДВАНЕ

	Машини, съоръжения и оборудване		Транспортни средства		Общо	
	<i>2019</i> <i>BGN '000</i>	<i>2018</i> <i>BGN '000</i>	<i>2019</i> <i>BGN '000</i>	<i>2018</i> <i>BGN '000</i>	<i>2019</i> <i>BGN '000</i>	<i>2018</i> <i>BGN '000</i>
Отчетна стойност						
Салдо на 1 януари	31	27	6	6	37	33
Придобити	3	4	-	-	3	4
Прекласифицирани от инвестиционни имоти	193				198	
Отписани	-	-	(6)	-	(6)	-
Салдо на 31 декември	227	31	-	6	227	37
Натрупана амортизация						
Салдо на 1 януари	19	16	2	1	21	17
Начислена амортизация за годината	4	3	-	1	4	4
Прекласифицирани от инвестиционни имоти	182	-	-	-	182	-
Отписана амортизация	-	-	(2)	-	(2)	-
Салдо на 31 декември	205	19	-	2	205	21
Балансова стойност на 31 декември	22	12		4	22	16

Отчетната стойност на напълно амортизираните ДМА (компютри), които се ползват в дейността на дружеството е: 12 х.лв. (31.12.2018 г 5 х.лв.).

15. ДРУГИ НЕТЕКУЩИ АКТИВИ

Другите нетекущи активи включват блокираните парични средства към 31.12.2019 г. са със специална цел във връзка с договор за банков кредит с УниКредит Булбанк АД. Те биха могли да бъдат ползвани само от кредитодателят при просрочие на вноските по кредита. Същите ще бъдат блокирани най-малко до 31.03.2021 г.

16. МАТЕРИАЛНИ ЗАПАСИ

Материалните запаси включват резервни части за климатична инсталация: 8 х. лв. (31.12.2018 г.: 7 х. лв.)

17. ТЪРГОВСКИ ВЗЕМАНИЯ И АКТИВИ ПО ДОГОВОР

	31.12.2019	31.12.2018
	BGN '000	BGN '000
Вземания от външни клиенти	99	80
Вземания от свързани лица	5	-
	<u>104</u>	<u>80</u>
Коректив на очаквани кредитни загуби	(38)	(39)
Общо	<u>66</u>	<u>41</u>

Активи по договор

Към 31.12.2019 г. Дружеството няма активи по договор. Движението в размера на коректива за очаквани кредитни загуби на търговските вземания и активи по договор е както следва

	2019	2018
	BGN '000	BGN '000
Салдо на 01.01	38	-
Корекции от първоначално прилагане на МСФО 9	-	-
Салдо на 01.01.2019 г. според МСФО 9	-	-
Отписани суми	-	-
Начислени суми	-	38
Нетно увеличение/намаление на коректива за загуби	-	38
Салдо на 31.12	<u>38</u>	<u>38</u>

Към 31.12.2019 г. няма учредени особени залози върху търговски вземания като обезпечение.

18. РАЗХОДИ ЗА БЪДЕЩИ ПЕРИОДИ И ПРЕДОСТАВЕНИ АВАНСИ

	31.12.2019	31.12.2018
	BGN '000	BGN '000
Брокерски услуги, свързани с предоставяне под наем на недвижими имоти	11	11
<i>В т.ч. нетекущи</i>	6	7
Застраховки	3	4
Предоставени аванси	-	3
Банкови такси	-	-
Общо	14	18

19. ДРУГИ ТЕКУЩИ АКТИВИ

Другите текущи активи включват предоставени депозити, подлежащи на връщане: 2 х.лв.(31.12.2018 г.: 2 х.лв.)

20. ПАРИ И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ

	31.12.2019	31.12.2018
	BGN '000	BGN '000
Разплащателни сметки	58	96
Парични средства в каса	7	6
Общо	65	102

Към 31.12.2019 г. паричните средства и паричните еквиваленти включват: парични средства по сметки на дружеството в "Уникредит Булбанк". Паричните средства са в лева и евро.

21. СОБСТВЕН КАПИТАЛ

Основен капитал

Към 31.12.2019 г. регистрираният акционерен капитал на дружеството е 1 847 х. лв. разпределен в 184 722 броя поименни акции с номинална стойност на акция – 10 лева. Акциите са изцяло собственост на „Титан Платиниум Инвестмънтс „ООД гр.София.

Фонд Резервен е образуван съгласно Устава на дружеството чрез отчисления от печалбата за 2007 г.

22. ПОЛУЧЕНИ ЗАЕМИ

	2019	2018
<i>Движение на получените дългосрочни заеми</i>	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Салдо към 01.01	8 371	9 121
Отпуснати заеми през периода	-	-
Погашения през периода	(725)	(750)
Начислени лихви	-	-
Валутна преоценка	-	-
Салдо към 31.12.	7 646	8 371

Банковият заем от Уникредит Булбанк е усвоен през май 2016 г. и е в размер на 10 366 х. лв. С него се финансира пълното погасяване на задълженията по банков заем от Райфайзенбанк АД и по получен облигационен заем, ведно с всички лихви и такси за предсрочно погасяване. Заемът е дългосрочен с краен срок на погасяване 31.03.2021г.

Договорената лихва представлява сбора от приложимия към датата на олихвяването променлив базов лихвен процент, формиран от променлив базов лихвен индекс и премия и надбавка за редовен дълг към базовия лихвен процент в размер на 3 %. Към датата на сключване на договора за кредит приложимия лихвен процент е 3,134%.

За обезпечаване на банковия кредит дружеството е учредило договорна ипотека върху недвижими имоти, представляващи офис – сгради, находящи се в гр. София, ул. Бачо Киро №26, №28, №30 и ул. „Цар Симено“ №41.

23. ТЪРГОВСКИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	31.12.2019	31.12.2018
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Получени депозити	310	369
в т.ч. нетекущи	212	321
Доставчици в страната	33	16
Общо	343	385

Експозицията на дружеството към ликвиден риск е оповестена в приложение 28.

24. ДРУГИ ДАНЪЧНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	31.12.2019	31.12.2018
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Такса битови отпадъци и данък недвижими имоти	90	99
Дължимо ДДС	20	16
Данък върху доходите на физическите лица	7	1
Общо	117	116

25. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ЛИЗИНГ

Включените в отчета за финансовото състояние към 31.12.2019 г. задължения по лизингса по договори за наем на помещения Те са както следва:

	31.12.2019
	BGN '000
Пасиви по лизинг:	961
Нетекущи задължения по лизинг	881
Текущи задължения по лизинг	81

Анализът на падежите на пасивите по лизинг е както следва:

	31.12.2019
	BGN '000
Година 1	81
Година 2	116
Година 3	116
Година 4	116
Година 5	116
След година 5	542

Дружеството не е изложено на значителен ликвиден риск по отношение на пасивите си по лизинг. Пасивите по лизинг се следят от финансовия отдел на дружеството. Всички задължения по лизинг са деноминирани в левове или евро, поради което не са изложени на валутен риск.

26. КРАТКОСРОЧНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ПЕРСОНАЛА И ОСИГУРИТЕЛНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

	31.12.2019	31.12.2018
	BGN '000	BGN '000
Задължения към персонала	17	14
Задължения към осигурители	11	6
Общо	28	20

На база извършени приблизителни оценки, ръководството преценява, че задълженията към персонала, дължими като обезщетение при пенсиониране са несъществени.

27. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Данни за отношенията за свързаност:

Дружество	Вид свързаност	Период на свързаност
Титан Платиниум		
Инвестмънт ООД	Предприятие - майка	2018 г. и 2019 г.
Росен Русев	Член на СД	2018 г. и 2019 г.
Рой Мусафи	Член на СД	2018 г. и 2019 г.
Весела Русева	Член на СД	2018 г. и 2019 г.
	Дружество под общ	
РиМ Мениджмънт ООД	контрол	2018 г. и 2019 г.
	Дружество под общ	
Кама Миа АД	контрол	2018 г. и 2019 г.

През 2019 година дружеството е осъществило сделки със свързани лица, данните за които са представени по-долу:

	Стойност на сделките за годината		Задължения към 31.12.	
	2019	2018	2019	2018
	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000
Покупки от свързани лица				
Дъщерни дружества	-	-	-	-
Дружества под общ контрол	104	118	17	15
Други свързани лица	-	-	-	-
Общо	104	118	17	15
	Стойност на сделките за годината		Задължения към 31.12.	
	2019	2018	2019	2018
	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000
Заеми, получени от свързани лица				
Дъщерни дружества	-	-	-	-
Дружество – майка	(346)	97	3 054	3 400
Дружества под общ контрол	-	-	-	-
Общо	(346)	97	3 054	3 400
	Стойност на сделките за годината		Вземания към 31.12.	
	2019	2018	2019	2018
	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000
Продажби на свързани лица				
Дъщерни дружества	-	-	-	-
Дружество – майка	-	-	-	-
Дружества под общ контрол	84	5	5	-
Общо	84	5	5	-

Възнагражденията на ключовия управленски персонал са за краткосрочни възнаграждения в размер 52 х.лв. (2018 г.: 13 х.лв.).

Условия, при които са осъществявани сделките между свързани лица

Условията, при които са извършвани сделките не се отклоняват от пазарните цени за подобен вид сделки.

Неуредените към 31.12.2019 г. търговски вземания и задължения са евро и необезпечени. За тези разчети няма издадени от или към дружеството гаранции. В края на всяка година дружеството прави оценка на финансовото състояние на свързаните лица и пазара, на който работят, за да прецени необходимостта от обезценка на вземанията си от тях. За 2019 г. дружеството не е отчитало обезценка на вземанията от свързани лица

28. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК

В хода на обичайната си дейност дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове: пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск. Затова общото управление на риска е фокусирано върху прогнозиране на резултатите от определени области на финансовите пазари за постигане на минимизиране на потенциалните отрицателни ефекти, които биха могли да се отразят върху финансовите резултати. Финансовите рискове текущо се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми.

Валутен риск

Дружеството не е изложено на значителен валутен риск, защото почти всички негови операции и сделки са деноминирани в български лева и/или в евро. То поддържа минимална валутна експозиция, деноминирана в различна чуждестранна валута от националната валута и еврото.

Лихвен риск

Основните лихвоносни активи на дружеството са паричните средства и еквиваленти. Затова приходите и входящите оперативни парични потоци са условно зависими от промените в пазарните лихвени равнища.

Текущият контрол за лихвоносните активи се изпълнява от финансовия директор на дружеството чрез анализ на лихвените равнища по разплащателните сметки и договаряне на нови лихвени проценти, в зависимост от пазарните промени. По отношение на паричните средства се следят приходите от лихви и пазарните лихвени нива.

Дружеството е изложено на риск от промени на лихвените равнища по отношение на своите заеми, получени от свързани лица. Те са обичайно с фиксиран лихвен процент и откриват експозиция към риск на дружеството от изменение на справедливата им стойност поради изменение на пазарните лихвени проценти. Дружеството контролира този риск като предоставя и ползва заеми изключително в рамките на свързаните лица, което позволява своевременна и адекватна промяна на лихвената политика при получаването на нови заеми или предоговаряне на вече отпуснати такива.

Дружеството не е изложено на лихвен риск от своите останали пасиви, защото те са, или договорени при плаващ лихвен процент, или са обичайно търговски и безлихвени.

Ръководството на дружеството текущо наблюдава и анализира неговата експозиция спрямо промените в лихвените равнища. Симулират се различни сценарии на рефинансиране, подновяване на съществуващи позиции и алтернативно финансиране. На база тези сценарии се измерва и ефектът върху финансовия резултат и собствения капитал при промяна с определени пунктове или % на лихвения процент. За всяка симулация, едно и също предположение за промяна на лихвения процент се прилага за всички основни валути, с които работи дружеството.

Експозиция към лихвен риск:

<i>31 декември 2019 г.</i>	Ефективен лихвен %	с плаващ лихвен % BGN '000	Ефективен лихвен %	с фиксиран лихвен % BGN '000
Финансови активи				
Предоставени заеми	-	-	-	-
Парични средства по депозити и парични еквиваленти	-	-	-	-
Блокирани парични средства в банки	0.3%	197	-	-
Общо	-	197	-	-
Финансови пасиви				
Банкови заеми	3.134 %	7 646		
Задължения към свързани лица	-	-	3 %	3 054
Общо	-	7 646	-	3 054

31 декември 2018 г.	Ефективен лихвен %	с плаващ лихвен % BGN '000	Ефективен лихвен %	с фиксиран лихвен % BGN '000
Финансови активи				
Предоставени заеми	-	-	-	-
Парични средства по депозити и парични еквиваленти	-	-	-	-
Други финансови активи	0.3%	196	-	-
Общо	-	196	-	-
Финансови пасиви				
Банкови заеми	3.134 %	8 371		
Задължения към свързани лица	-	-	3 %	3 400
Общо	-	8 371	-	3400

Кредитен риск

Финансовите активи, които потенциално излагат дружеството на кредитен риск, са предимно вземания по продажби.

Търговски вземания. Дружеството е изложено на кредитен риск, в случай че клиентите не изплатят своите задължения. Политиката на дружеството в тази област е насочена към сключване на договори за наем с престижни компании и посолства, което гарантира определена степен на сигурност за плащанията, произтичаща от техния статус. В допълнение на това, дружеството договаря изплащане на гаранционен депозит, който има обезпечителна функция при неплащане или несвоевременно плащане на наемната цена.

Максималната изложеност на кредитен риск от търговските вземания, включително вземанията от свързани лица, към 31.12.2019 г. е 66 х.лв. (31.12.2018 г.: 41 х.лв.)

Дружеството няма просрочени финансови активи към 31.12.2019 г. (31.12.2018 г.: няма)

Парични средства в банки. Кредитният риск от парични салда в банки и финансови институции („контрагенти“) се управляват в съответствие с политиката на Дружеството. Инвестиции в депозити от парични средства в излишък се извършват само в одобрени от ръководството контрагенти и в рамките на кредитните лимити, определени за всеки контрагент, за да се сведе до минимум концентрацията на риск и следователно да се намали финансовата загуба при потенциалното неизпълнение от страна на контрагента. Затова Дружеството оценява, че очакваните кредитни загуби, отнасящи се

до паричните средства и краткосрочните депозити на Дружеството в банки, са приблизително равни на нула.

Ликвиден риск

Ликвиден риск е рискът, че предприятието ще срещне трудност при изпълнение на задължения, свързани с финансови пасиви, които се уреждат чрез доставка на парични средства или друг финансов актив. Дружеството провежда консервативна политика по управление на ликвидността, чрез която постоянно поддържа оптимален ликвиден запас парични средства, добра способност на финансиране на стопанската си дейност, включително чрез осигуряване и поддържане на адекватни кредитни линии, постоянно контролно наблюдение на фактическите и прогнозни парични потоци по периоди напред и поддържане на равновесие между падежите на активите и пасивите на дружеството. Дружеството обичайно поддържа наличност от парични средства в размер на 20 х.лв. и привлича кредитни средства приблизително 2/3 от необходимите за финансиране на дейността си от български търговски банки.

Анализ на падежите на недеривативни финансови пасиви

Таблицата по-долу 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 г.	До 1 м. BGN '000	от 1 до 3 м. BGN '000	от 3 м. до 1 г. BGN '000	над 1 г. BGN '000
Финансови пасиви	-			
Задължения по получени заеми	-	235	700	6 968
Задължения към свързани лица	-	17	-	3 249
Търговски задължения	131	-	-	-
Общо	131	250	743	6 662

31 декември 2018 г.	До 1 м. BGN '000	от 1 до 3 м. BGN '000	от 3 м. до 1 г. BGN '000	над 1 г. BGN '000
Финансови пасиви				
Задължения по получени заеми	-	241	743	8 601
Задължения към свързани лица	-	7	-	3 633
Други краткосрочни заеми	-	-	-	-
Търговски задължения	64	-	-	-
Общо	64	248	743	12 234

Анализ на падежите на финансови активи, които се държат с цел управление на ликвидния риск

31 декември 2019 г.	До 1 м. BGN '000	от 1 до 3 м. BGN '000	от 3 м. до 1 г. BGN '000	над 1 г. BGN '000
Финансови активи				
Търговски и други вземания	-	66	-	-
Вземания от свързани лица	-	-	-	-
Предоставени заеми	-	-	-	-
Други текущи активи	-	-	-	197
Парични средства	65	-	-	-
Общо	65	66	-	197

31 декември 2018 г.	До 1 м. BGN '000	от 1 до 3 м. BGN '000	от 3 м. до 1 г. BGN '000	над 1 г. BGN '000
Финансови активи				
Търговски и други вземания	-	41	-	-
Вземания от свързани лица	-	-	-	-
Предоставени заеми	-	-	-	-
Други текущи активи	-	-	-	196
Парични средства	102	-	-	-
Общо	102	41	-	196

29. ОЦЕНЯВАНЕ ПО СПРАВЕДЛИВА СТОЙНОСТ

Дружеството оценява по справедлива стойност на всяка отчетна дата нефинансовите активи като инвестициите имоти, отчитани по справедлива стойност. Оповестяванията, отнасящи се до тяхната справедлива стойност са представени в настоящото пояснение и в приложения. Други оповестявания, свързани със справедливата стойност, включително методите за оценка, значителни преценки и предположения, са представени и в приложения 3.13 и 12.

Справедливата стойност е цената, която би била получена, за да се продаде актив или прехвърли пасив при нормална сделка между пазарните участници на датата на оценяване.

Оценката на справедливата стойност се основава на презумпцията, че сделката за продажба на актива или за прехвърляне на пасива се извършва на основния пазар на актива или пасива, а при липса на основен пазар - на най-изгодния пазар за актива или пасива, до който Дружеството има достъп. Справедливата стойност на актив или пасив се оценява, като се използват предположенията, които участниците на пазара биха

използвали при определянето на цената на актива или пасива, при условие, че участниците на пазара действат в техен най-добър икономически интерес.

Оценката по справедлива стойност на нефинансов актив взема предвид способността на участник на пазара да генерира икономически ползи чрез най-ефективно и най-добро използване на актива или чрез продажбата му на друг участник на пазара, който би използвал актива при най-ефективната и най-добрата му употреба.

При наличие на активен пазар справедливата стойност се определя с използване на цена от спреда „купува-продава“, която е най-представителна при конкретните обстоятелства.

При липсата на активен пазар Дружеството определя справедливата стойност чрез техника за оценяване, която е подходяща при конкретните обстоятелства и за която има достатъчно данни, за да се оцени справедливата стойност, като Дружеството се стреми да максимизира използването на наблюдаеми входящи данни и да сведе до минимум използването на ненаблюдаеми входящи данни.

Всички активи и пасиви, които се оценяват по справедлива стойност във финансовите отчети, или се изисква оповестяване на справедливата им стойност, се категоризират в рамките на йерархията на справедливата стойност, описана по-долу, въз основа на най-ниското ниво на входящите данни, което е от значение за оценяването по справедлива стойност като цяло:

- Ниво 1 - Котирани (некоригирани) пазарни цени на активни пазари за идентични активи или пасиви.
- Ниво 2 - Техники на оценяване, за които входящите данни от най-ниското ниво, което е от значение за справедливата стойност, са наблюдаеми пряко или непряко.
- Ниво 3 - Техники на оценяване, при които входящите данни от най-ниското ниво, което е от значение за справедливата стойност, са ненаблюдаеми.

За активите и пасивите, които се признават във финансовите отчети по справедлива стойност на периодична база, Дружеството определя дали са извършени трансфери между нивата в йерархията чрез повторно оценяване на категоризацията (базирана на най-ниското ниво на входящите данни, което е от значение за оценяването на справедливата стойност като цяло) в края на всеки отчетен период.

Дружеството ползва услугите на външни оценители за оценка на значими активи, за които няма котировка на активен пазар, каквито са инвестиционните имоти. Участието на външни оценители се определя ежегодно от комисия по оценяването след обсъждане и одобрение от одитния комитет на Дружеството. Критериите при избора на оценители включват познаване на пазара, репутация, независимост и дали се спазват професионалните стандарти. Ръководството решава след дискусии с външните

оценители кои техники за оценяване и входящи данни да използват за всеки отделен случай.

За целите на оповестяването на оценките по справедлива стойност Дружеството е определило класовете активи и пасиви според естеството, характеристиките и рисковете на актива или пасива и нивото от йерархията на справедливите стойности.

Йерархия на оценките по справедлива стойност към 31 декември 2019 г. (дата на оценяване 31 декември 2019 г.):

	Оценки по справедлива стойност с използване на			
	Общо	Котирани цени на активен пазар (Ниво 1)	Значителни и наблюда- еми входя- щи данни (Ниво 2)	Значителни ненаблюда- еми входящи данни (Ниво 2)
	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000
Активи, оценявани по справедлива стойност				
Инвестиционни имоти (Пояснение 12 и 3.13)				
• Земи	2 870	-	2 870	-
• Сгради	12 777	-	12 777	-
Активи, за които са оповестени справедливите стойности	-	-	-	-
Пасиви, за които са оповестени справедливите стойности	-	-	-	-

През 2018 г. дружеството не е притежавало активи и пасиви, чиито оценки по справедлива стойност попадат в Ниво 1 и Ниво 3. Не са извършвани трансфери между Ниво 1, Ниво 2 и Ниво 3.

Йерархия на оценките по справедлива стойност към 31 декември 2018 г. (дата на оценяване 31 декември 2018 г.):

	Оценки по справедлива стойност с използване на			
	Общо	Котиран и цени на активен пазар (Ниво 1)	Значителни и наблюда- еми входя- щи данни (Ниво 2)	Значителни ненаблюда- еми входящи данни (Ниво 2)
	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000
Активи, оценявани по справедлива стойност				
Инвестиционни имоти (Пояснение 12 и 3.14)				

• Земи	3 632	-	3 632	-
• Сгради	16 635	-	16 635	-
Активи, за които са оповестени справедливите стойности	-	-	-	-
Пасиви, за които са оповестени справедливите стойности	-	-	-	-

Финансови активи

Притежаваните от дружеството финансови активи и пасиви са основно краткосрочни по своята същност (търговски вземания и задължения, краткосрочни заеми), поради което се приема, че балансовата им стойност е приблизително равна на тяхната справедлива стойност.

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.

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 съдружниците, стопански ползи на другите заинтересовани лица, както и да поддържа оптимална капиталова структура, за да намали цената на капитала.

През 2019 г. стратегията на ръководството на дружеството е да се поддържа съотношение в рамките от 40 % до 70 % и да не се променя спрямо 2018 г..

В таблицата по-долу са представени съотношенията на задлъжнялост на база структурата на капитала към 31 декември:

	2019	2018
	BGN'000	BGN'000
Общо дългов капитал, т.ч.:	10 700	11 771
заеми от компанията – майка	3 054	3 400
заеми от трети лица	7 646	8 371
Намален с: паричните средства и парични еквиваленти	(65)	(102)
Нетен дългов капитал	10 635	11 669
Общо собствен капитал	4 584	7 786
Общо капитал	15 219	19 455
Съотношение на задлъжнялост	69.88%	59.98%

Информация за задълженията, паричните средства и капитала се намира в приложения № 22, 20 и 21.

30. УСЛОВНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ И АНГАЖИМЕНТИ

Други условни задължения

Дружеството е учредило залог по реда на Закона за особените залози в полза на Уникредит Булбанк АД върху търговското си предприятие и върху всички настоящи и бъдещи вземания, произтичащи по договори за наем като обезпечение на задълженията си по получен дългосрочен заем. В допълнение, едноличният собственик на капитала е учредил в полза на Уникредит Булбанк АД залог по Търговския закон върху 100% от акциите си в капитала на дружеството като обезпечение на задълженията на дружеството по получен дългосрочен заем.

Данъчни ревизии и проверки

Съгласно българското данъчно законодателство данъчна ревизия се извършва в петгодишен срок от изтичане на годината, през която е подадена данъчната декларация за съответното задължение. Ръководството на Дружеството няма информация за каквито и да са обстоятелства, които могат да доведат до потенциални данъчни задължения в значителен размер.

31. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА БАЛАНСА

Пандемия на Ковид - 19

Дейността на дружеството не е повлияна от мерките, които правителствата в целия свят предприемат във връзка с пандемията на Ковид-19. Към датата на изготвяне на отчета те не могат да бъдат измерени поради скорошното им налагане в Европа и невъзможност да се определи продължителността на действието им. Дружеството е предприело необходимите действия за намаляне на ефекта върху своето финансово състояние. Ръководството счита, че мерките за предотвратяване на епидемията няма да доведат до заплахата дружеството да продължи своята дейност като действащо предприятие.