

Годишен доклад за дейността
Доклад на независимия одитор
Финансов отчет

Имоти активитис-1 ЕООД

31 декември 2019 г.

Съдържание

Страница

Годишен доклад за дейността	i
Доклад на независимия одитор	-
Отчет за финансовото състояние	1
Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	3
Отчет за промените в собствения капитал	4
Отчет за паричните потоци	5
Пояснения към финансовия отчет	6

**Годишен доклад за дейността на
“Имоти активитис-1” ЕООД за 2019 г.**

Настоящият годишен доклад за дейността на „Имоти активитис-1” ЕООД за 2019 г. представлява коментар и анализ на развитието и резултатите от дейността на дружеството, както и преглед на неговото състояние, с описание на основните рискове, пред които е изправено. Докладът е изготвен в съответствие с чл. 39 от Закона за счетоводството.

ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ.39 ОТ ЗАКОНА ЗА СЧЕТОВОДСТВОТО

1. Преглед на развитието и резултатите от дейността на “ Имоти активитис-1” ЕООД през 2019 г.

Обща информация за дружеството

На 3 април 2019 г. съгласно учредителен акт “Зърнени храни България” АД учредява дъщерно дружество “Имоти активитис-1” ЕООД. На 9 април 2019 г. учредителния акт е вписан в Агенцията по вписванията към Търговския регистър. Към датата на учредяване дружеството се представлява от Бисер Лозков Лозев.

На 16 октомври 2019 г. се извършва промяна в ръководството и представителството на дружеството. Бисер Лозков Лозев е освободен от заеманата длъжност и на негово място като управител и представляващ е назначен Росица Пенчева Пенчева.

Предметът на дейност на Дружеството е вътрешна и външнотърговска дейност, транспортна дейност, комисионна дейност, представителство, посредничество, агентство на местни и чуждестранни лица в страната и чужбина, дистрибуторска дейност, маркетинг и мениджмънт, покупко-продажба на недвижими имоти, както и всякаква друга дейност, позволена от закона.

Капитал

Капиталът на Дружеството е 9 755 хил. лв., разпределен в 975 500 /деветстотин седемдесет и пет хиляди и петстотин/ дяла по 10 /десет/ лева, образуван от непарични вноски, апорт съставляващ недвижими имоти и движими вещи в гр. Тервел и с. Долно Церовене.

Резултати от дейността

През 2019 г. приходите на Дружеството от оперативна дейност са в размер на 56 хил. лв., формирани основно от отдаване под наем на собствени активи и от услуги по съхранение на зърно. “Имоти активитис-1” ЕООД отдава под наем складове и приема зърнени култури за съхранение в базите си в гр. Тервел и с. Долно Церовене.

Основни рискове и несигурности, пред които е изправено дружеството

Пазарен риск - при който стойността на даден финансов инструмент се колебае в резултат на промени в пазарните цени, независимо дали тези промени са причинени от фактори, характерни за отделните ценни книжа или за техния издател, или от фактори, отнасящи се до всички ценни книжа, търувани на пазара.

Лихвен риск - при който стойността на даден финансов инструмент се колебае поради промени в пазарните лихвени проценти.

Ликвиден риск - наричан още риск на финансиране, е този, при който дадено предприятие ще срещне трудности при набавяне на финансови средства за изпълнение на ангажименти, свързани с финансови инструменти.

Риск на паричния поток - този, при който има колебания в размера на бъдещите парични потоци, свързани с даден паричен финансов инструмент.

Рискът, асоцииран със степента на стабилност и перспективите за растеж на националната икономика, влияе съществено при формиране на нагласите и поведението на инвеститорите.

Неспособността на дружеството да покрива насрещните си задължения е израз на ликвиден риск. Ликвидността зависи главно от наличието в дружеството на парични средства или на съответните им алтернативи. Другият основен фактор, който влияе силно е свързан с привлечения капитал. Той трябва да се поддържа в оптимално равнище, като се контролира, както нивото на заемните средства, така и стойностите на задълженията към доставчиците и клиентите на предприятието.

Предоставянето на заемни средства от дружеството го излага на кредитен риск. Той може да бъде определен като вероятността кредитополучателят да не изпълнява съзнателно или да е в невъзможност да изпълни поетия от него ангажимент по сключения договор за заем.

Информация относно сделки със свързани лица

Подробна информация за сделките със свързани лица и сделки със собствениците е оповестена във финансовия отчет.

Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства

Към 31 декември 2019 г. Дружеството няма висящи съдебни административни и арбитражни производства, касаещи задължения или вземания.

Действия в областта на научноизследователската и развойна дейност

Дружеството не е извършвало изследователска дейност, както и трансфер на иновации. През текущата година Имоти активитис-1 ЕООД не заделя средства за научни изследвания и разработки.

Наличие на клонове

Дружеството няма клонове на територията на страната.

Предвиждано развитие на дружеството

През 2020 г. основните цели на дружеството са да продължи да развива дейността по отдаване под наем на притежаваните имоти. С оглед на динамично променящата се среда, Ръководството извършва периодични наблюдения и има готовност за промяна в намеренията си.

2. Важни събития, настъпили след датата на съставянето на годишния отчет

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на оторизирането му за издаване, с изключение на следното некоригиращо събитие:

- В началото на 2020 г. поради разпространението на нов коронавирус (Covid-19) в световен мащаб се появиха затруднения в бизнеса и икономическата дейност на редица предприятия и цели икономически отрасли. На 11.03.2020 г. Световната здравна организация обяви и наличието на пандемия от коронавирус (Covid-19). На 13 март 2020 г. българското правителство обяви извънредно положение за период от един месец и въведе редица рестриктивни и защитни мерки за бизнеса и хората. За овладяване на създалата се извънредна ситуация е приет и обнародван Закон за мерките и действията по време на извънредното положение. Ръководството е предприело мерки за запазване ефективността на работния процес, при спазване на предписанията на здравните органи. С оглед ограничаване последиците от влиянието на коронавируса са планирани и внедрени и мерки за оптимизация на разходите. Посредством предприетите действия ръководството на Дружеството очаква запазване на клиентите в дългосрочен план и осигуряването на добра позиция на пазара в региона при възстановяването на нормална икономическа дейност.

Тъй като ситуацията и предприетите мерки от държавните власти са изключително динамични, ръководството на Дружеството не е в състояние да оцени влиянието на коронавирус пандемията върху бъдещото финансово състояние и резултатите от дейността му, но счита, че въздействието би могло да доведе до волатилност на пазара на имоти в България и е възможно да има потенциално намаляване на обема на дейността и приходите от наеми на инвестиционни имоти.

гр. София
27 юни 2020 г.

Управител:
/Р. Пенчева/



Отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснение	2019 ‘000 лв.
Нетекущи активи		
Инвестиционни имоти	5	9 742
Нетекущи активи		9 742
Текущи активи		
Търговски и други вземания	6	10
Пари и парични еквиваленти	7	1
Текущи активи		11
Общо активи		9 753

Съставил:

/Павлин Радев/



/Росица Пенчева/

Дата: 27 юни 2020 г.

Заверил съгласно одиторски доклад от 30 юни 2020 г.:

Марий Апостолов
Управител

Гергана Михайлова
Регистриран одитор, отговорен за одита

Грант Торнтон ООД
Одиторско дружество

Отчет за финансовото състояние (продължение)

Собствен капитал и пасиви	Пояснение	2019 '000 лв.
Собствен капитал		
Основен капитал	8.1	9 755
Натрупана загуба		(61)
Общо собствен капитал		9 694
Пасиви		
Текущи пасиви		
Задължения към персонала и осигурителни предприятия	9.2	11
Търговски и други задължения	10	40
Задължения към свързани лица	17	8
Текущи пасиви		59
Общо пасиви		59
Общо собствен капитал и пасиви		9 753

Съставил:

/Павлин Радев/



/Росица Пенчева/

Дата: 27 юни 2020 г.

Заверил съгласно одиторски доклад от 30 юни 2020 г.:

Марий Апостолов
Управител

Гергана Михайлова
Регистриран одитор, отговорен за одита

Грант Торнтон ООД
Одиторско дружество

Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за годината, приключваща на 31 декември

	Пояснение	2019 '000 лв.
Приходи от продажби	11	56
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	5	(13)
Разходи за материали	12	(9)
Разходи за външни услуги	13	(7)
Разходи за персонала	9.1	(75)
Други разходи	14	(13)
Загуба от оперативна дейност		(61)
Загуба преди данъци		(61)
Загуба за годината		(61)
Общо всеобхватна загуба за годината		(61)

Съставил:

/Павлин Радев/



Управител:

/Росица Пенчева/

Дата: 27 юни 2020 г.

Заверил съгласно одиторски доклад от 30 юни 2020 г.:

Марий Апостолов
Управител

Гергана Михайлова
Регистриран одитор, отговорен за одита

Грант Торнтон ООД
Одиторско дружество

Отчет за промените в собствения капитал за годината, приключваща на 31 декември

Всички суми са представени в '000 лв.	Основен капитал	Натрупана загуба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2019 г.	-	-	-
Емисия на дялове	9 755	-	9 755
Сделки със собствениците	9 755	-	9 755
Загуба за годината	-	(61)	(61)
Общо всеобхватна загуба за годината	-	(61)	(61)
Салдо към 31 декември 2019 г.	9 755	(61)	9 694

Съставил:

/Павлин Радев/



Управител:

/Росица Пенчева/

Дата: 27 юни 2020 г.

Заверил съгласно одиторски доклад от 30 юни 2020 г.:

Марий Апостолов
Управител

Гергана Михайлова
Регистриран одитор, отговорен за одита

Грант Торнтон ООД
Одиторско дружество

Отчет за паричните потоци за годината, приключваща на 31 декември

	Пояснение	2019 '000 лв.
Оперативна дейност		
Постъпления от клиенти		87
Плащания към доставчици		(15)
Плащания към персонал и осигурителни институции		(61)
Плащания за данъци, различни от корпоративен данък		(13)
Други плащания за оперативна дейност		(1)
Нетен паричен поток от оперативна дейност		<u>(3)</u>
Инвестиционна дейност		
Предоставени заемни средства		(4)
Постъпления от предоставени заемни средства		4
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност		<u>-</u>
Финансова дейност		
Получени заеми		38
Плащания по получени заеми		(34)
Нетен паричен поток от финансова дейност		<u>4</u>
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти		<u>1</u>
Пари и парични еквиваленти в началото на годината		-
Пари и парични еквиваленти в края на годината	7	<u>1</u>

Съставил:

/Павлин Радев/



/Росица Пенчева/

Дата: 27 юни 2020 г.

Заверил съгласно одиторски доклад от 30 юни 2020 г.:

Марий Апостолов
Управител

Гергана Михайлова
Регистриран одитор, отговорен за одита

Грант Торнтон ООД
Одиторско дружество

Пояснения към финансовия отчет

1. Предмет на дейност

„Имоти активитис-1“ ЕООД е учредено на 3 април 2019 г. На 9 април 2019 г. учредителният акт е вписан в Агенцията по вписванията към Търговския регистър с ЕИК 205609270. Седалището и адресът на управление на Дружеството е в гр. София, ул. Фредерик Жолио Кюри № 20.

Основна дейност на „Имоти активитис-1“ ЕООД се състои във вътрешна и външнотърговска дейност, транспортна дейност, комисионна дейност, представителство, посредничество, агентство на местни и чуждестранни лица в страната и чужбина, дистрибуторска дейност, маркетинг и мениджмънт, покупко-продажба на недвижими имоти, както и всякаква друга дейност, позволена от закона.

Капиталът на Дружеството е 9 755 хил. лв., разпределени в 975 500 /деветстотин седемдесет и пет хиляди и петстотин/ дяла по 10 /десет/ лева и е внесен изцяло като е образуван от непарични вноски, апорт съставляващ недвижими имоти и движими вещи в гр. Тервел и с. Долно Церовене.

Едноличен собственик на капитала на Дружеството е „Зърнени храни България“ АД, чиито инструменти на собствения капитал се котират на Българска фондова борса – София АД. Мажоритарен собственик, който изготвя консолидирани финансови отчети е Химимпорт АД. Химимпорт АД е регистрирано на Българска фондова борса - София АД. Крайният собственик на Дружеството, който изготвя консолидирани финансови отчети, е дружество Инвест Кепитъл АД, което не е регистрирано на фондова борса.

Към 31 декември 2019 г. броят на персонала е 12 служители.

Към 31 декември 2019 г. управител на Дружеството е Росица Пенчева Пенчева.

2. Основа за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият отчет на Дружеството е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС). По смисъла на параграф 1, точка 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството, приложим в България, терминът „МСФО, приети от ЕС“ представляват Международните счетоводни стандарти (МСС), приети в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета.

Финансовият отчет е изготвен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди лева ('000 лв.), освен ако не е посочено друго.

Финансовият отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие.

Ръководството носи отговорност за съставянето и достоверното представяне на информацията в настоящия финансов отчет.

Към датата на изготвяне на настоящия финансов отчет ръководството е направило преценка на способността на Дружеството да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще. След извършения преглед на дейността на Дружеството ръководството очаква, че Дружеството има достатъчно финансови ресурси, за да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще и продължава да прилага принципа за действащо предприятие при изготвянето на финансовия отчет.

3. Промени в счетоводната политика

3.1. Нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, които са влезли в сила от 1 януари 2019 г.

Дружеството е приложило следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които са задължителни за прилагане от годишния период, започващ на 1 януари 2019 г., но нямат съществен ефект от прилагането им върху финансовия резултат и финансовото състояние на Дружеството:

- МСФО 16 “Лизинг”
- МСФО 9 “Финансови инструменти” (изменен) – Предплащания с отрицателно компенсиране
- МСС 19 “Доходи на наети лица” (изменен) – Промяна в плана, съкращаване или уреждане
- МСС 28 “Инвестиции в асоциирани предприятия и съвместни предприятия” (изменен) – Дългосрочни участия в асоциирани и съвместни предприятия
- КРМСФО 23 „Несигурност относно отчитането на данък върху дохода“
- Годишни подобрения на МСФО 2015-2017

3.2. Стандарти, изменения и разяснения, които все още не са влезли в сила и не се прилагат от по-ранна дата от Дружеството

Към датата на одобрението на този финансов отчет някои нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти са публикувани, но не са влезли в сила за финансовата година, започваща на 1 януари 2019 г. и не са били приложени от по-ранна дата от Дружеството. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Дружеството през първия период, започващ след датата на влизането им в сила.

Промените са свързани със следните стандарти:

- МСС 1 и МСС 8 (изменен) - Дефиниция на същественост, в сила от 1 януари 2020 г., приети от ЕС;
- Изменения на референциите към Концептуална рамка за финансово отчитане в сила от 1 януари 2020 г., приети от ЕС;
- МСФО 3 (изменен) – Определение за Бизнес в сила от 1 януари 2020 г., все още не е приет от ЕС;

- Изменения на МСФО 9, МСС 39 и МСФО 7: Реформа на референтните лихвени проценти, в сила от 1 януари 2020 г., все още не е приета от ЕС;
- МСФО 14 „Отсрочени сметки при регулирани цени“ в сила от 1 януари 2016 г., все още не е приет от ЕС;
- МСФО 17 „Застрахователни договори“ в сила от 1 януари 2021 г., все още не е приет от ЕС;

4. Счетоводна политика

4.1. Общи положения

Най-значимите счетоводни политики, прилагани при изготвянето на този финансов отчет, са представени по-долу.

Финансовият отчет е изготвен при спазване на принципите за оценяване на всички видове активи, пасиви, приходи и разходи съгласно МСФО. Базите за оценка са оповестени подробно по-нататък в счетоводната политика към финансовия отчет.

Следва да се отбележи, че при изготвянето на представения финансов отчет са използвани счетоводни оценки и допускания. Въпреки че те са базирани на информация, предоставена на ръководството към датата на изготвяне на финансовия отчет, реалните резултати могат да се различават от направените оценки и допускания.

4.2. Представяне на финансовия отчет

Финансовият отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети“. Дружеството е приело да представя отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в единен отчет.

В отчета за финансовото състояние се представят два сравнителни периода, когато Дружеството:

- а) прилага счетоводна политика ретроспективно;
 - б) преизчислява ретроспективно позиции във финансовия отчет; или
 - в) прекласифицира позиции във финансовия отчет
- когато това има съществен ефект върху информацията в отчета за финансовото състояние към началото на предходния период.

4.3. Сделки в чуждестранна валута

Сделките в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута на Дружеството по официалния обменен курс към датата на сделката (обявления фиксинг на Българска народна банка). Печалбите и загубите от курсови разлики, които възникват при уреждането на тези сделки и преоценяването на паричните позиции в чуждестранна валута към края на отчетния период, се признават в печалбата или загубата.

Непаричните позиции, оценявани по историческа цена в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата на сделката (не са преоценени). Непаричните позиции, оценявани по справедлива стойност в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата, на която е определена справедливата стойност.

Българският лев е фиксиран към еврото в съотношение 1 EUR = 1.95583 лв.

4.4. Приходи

Основните приходи, които Дружеството генерира са свързани с отдаване под наем на недвижими имоти.

За да определи дали и как да признае приходи, Дружеството използва следните 5 стъпки:

- 1 Идентифициране на договора с клиент
- 2 Идентифициране на задълженията за изпълнение
- 3 Определяне на цената на сделката
- 4 Разпределение на цената на сделката към задълженията за изпълнение
- 5 Признаване на приходите, когато са удовлетворени задълженията за изпълнение.

Приходите се признават или в даден момент или с течение на времето, когато или докато Дружеството удовлетвори задълженията за изпълнение, прехвърляйки обещаните стоки или услуги на своите клиенти.

Дружеството признава като задължения по договор възнаграждение, получено по отношение на неудовлетворени задължения за изпълнение и ги представя като други задължения в отчета за финансовото състояние. По същия начин, ако Дружеството удовлетвори задължение за изпълнение, преди да получи възнаграждението, то признава в отчета за финансовото състояние или актив по договора, или вземане, в зависимост от това дали се изисква нещо друго освен определено време за получаване на възнаграждението.

4.4.1. Приходи, които се признават с течение на времето

Приходите се признават, когато контролът върху ползите от предоставените услугите е прехвърлен върху ползвателя на услугите. Приход се признава с течение на времето на база изпълнение на отделните задължения за изпълнение.

4.4.2. Приходи, които се признават към определен момент

Приход се признава, когато Дружеството е прехвърлило на купувача контрола върху предоставените активи. Счита се, че контролът се прехвърля на купувача, когато клиентът е приел стоките и продукцията без възражение.

4.4.3. Приходи от наеми

Дружеството е обвързано с договори за предоставяне на активи под наем.

Приходът от наеми от предоставяне на инвестиционните имоти на Дружеството по договори за оперативен лизинг се признава на база на линейния метод за периода на лизинга.

4.4.4. Приходи от лихви

Приходите от лихви се отчитат текущо по метода на ефективния лихвен процент.

4.5. Оперативни разходи

Оперативните разходи се признават в печалбата или загубата при ползването на услугите или на датата на възникването им.

Дружеството отчита два вида разходи, свързани с изпълнението на договорите за доставка на услуги/стоки с клиенти: разходи за сключване/ постигане на договора и разходи за изпълнение на договора. Когато разходите не отговарят на условията за разсрочване съгласно изискванията на МСФО 15, същите се признават като текущи в момента на възникването им като например не се очаква да бъдат възстановени или периодът на разсрочването им е до една година.

Следните оперативни разходи винаги се отразяват като текущ разход в момента на възникването им:

- Общи и административни разходи (освен ако не са за сметка на клиента);
- Разходи за брак на материални запаси;
- Разходи, свързани с изпълнение на задължението;
- Разходи, за които предприятието не може да определи, дали са свързани с удовлетворено или неудовлетворено задължение за изпълнение.

4.6. Разходи за лихви и разходи по заеми

Разходите за лихви се отчитат текущо по метода на ефективния лихвен процент.

Разходите по заеми основно представляват лихви по заемите на Дружеството. Всички разходи по заеми, които директно могат да бъдат отнесени към закупуването, строителството или производството на един отговарящ на условията актив, се капитализират през периода, в който се очаква активът да бъде завършен и приведен в готовност за използване или продажба. Останалите разходи по заеми следва да се признават като разход за периода, в който са възникнали, в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Финансови разходи”.

4.7. Инвестиционни имоти

Дружеството отчита като инвестиционни имоти земя, сгради и трайно прикрепени машини и съоръжения към сградите, които се държат за получаване на приходи от наем и /или за увеличение на капитала, по модела на справедливата стойност.

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по себестойност, включваща покупната цена и всякакви разходи, които са пряко свързани с инвестиционния имот, например хонорари за правни услуги, данъци по прехвърляне на имота и други разходи по сделката.

Инвестиционните имоти се преоценяват на годишна база и се включват в индивидуалния отчет за финансовото състояние по пазарните им стойности. Те се определят от независими оценители с професионална квалификация и значителен професионален опит в зависимост от характера и местонахождението на инвестиционните имоти, базирайки се на доказателства за пазарните условия.

Всяка печалба или загуба от промяна в справедливата стойност или от продажба на даден инвестиционен имот се признава незабавно в печалбата или загубата на ред „Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти”.

Последващите разходи, свързани с инвестиционни имоти, които вече са признати във финансовия отчет на Дружеството, се прибавят към балансовата стойност на имотите, когато е вероятно Дружеството да получи бъдещи икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената стойност на съществуващите инвестиционни имоти. Всички други последващи разходи се признават за разход в периода, в който са възникнали.

Дружеството отписва инвестиционните си имоти при продажбата им или при трайното им изваждане от употреба, в случай че не се очакват никакви икономически изгоди от тяхното освобождаване. Печалбите или загубите, възникващи от изваждането им от употреба или тяхната продажба, се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход и се определят като разлика между нетните постъпления от освобождаването на актива и балансовата му стойност.

Приходите от наем и оперативните разходи, свързани с инвестиционни имоти, се представят в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход и се признават, както е описано в пояснение 4.4 и пояснение 4.5.

4.8. Лизинг

Дружеството като лизингодател

Като лизингодател, Дружеството класифицира своите лизингови договори като оперативен или финансов лизинг.

Лизинговият договор се класифицира като договор за финансов лизинг, ако с него се прехвърлят по същество всички рискове и изгоди от собствеността върху основния актив, и като договор за оперативен лизинг, ако с него не се прехвърлят по същество всички рискове и изгоди от собствеността върху основния актив.

4.9. Финансови инструменти

4.9.1. Признаване и отписване

Финансовите активи и финансовите пасиви се признават, когато Дружеството стане страна по договорните условия на финансовия инструмент.

Финансовите активи се отписват, когато договорните права върху паричните потоци от финансовия актив изтичат или когато финансовият актив и по същество всички рискове и изгоди се прехвърлят.

Финансовите пасиви се отписват, когато задължението, посочено в договора, е изпълнено, е отменено или срокът му е изтекъл.

4.9.2. Класификация и първоначално оценяване на финансови активи

Първоначално финансовите активи се отчитат по справедлива стойност, коригирана с разходите по сделката, с изключение на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата и търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент. Първоначалната оценка на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата не се коригира с разходите по сделката, които се отчитат като текущи разходи. Първоначалната оценка на търговските вземания, които не съдържат

съществен финансов компонент представлява цената на сделката съгласно МСФО 15.

В зависимост от начина на последващо отчитане, финансовите активи се класифицират в една от следните категории:

- дългови инструменти по амортизирана стойност;
- финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата;
- финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход с или без рекласификация в печалбата или загубата в зависимост дали са дългови или капиталови инструменти.

Класификацията на финансовите активи се определя на базата на следните две условия:

- бизнес моделът на Дружеството за управление на финансовите активи;
- характеристиките на договорните парични потоци на финансовия актив.

Всички приходи и разходи, свързани с финансовите активи, които са признати в печалбата и загубата, се включват във „Финансови разходи“ или „Финансови приходи“ с изключение на обезценката на търговските вземания, която се представя на ред „Други разходи“ в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

4.9.3. Последващо оценяване на финансовите активи

Дългови инструменти по амортизирана стойност

Финансовите активи се оценяват по амортизирана стойност, ако активите изпълняват следните критерии и не са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата и загубата:

- дружеството управлява активите в рамките на бизнес модел, чиято цел е да държи финансовите активи и да събира техните договорни парични потоци;
- съгласно договорните условия на финансовия актив на конкретни дати възникват парични потоци, които са единствено плащания по главница и лихва върху непогасената сума на главницата.

Тази категория включва недеривативни финансови активи като заеми и вземания с фиксирани или определими плащания, които не се котират на активен пазар. След първоначалното признаване те се оценяват по амортизирана стойност с използване на метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен. Дружеството класифицира в тази категория паричните средства и паричните еквиваленти, търговските и други вземания, вземанията от свързани лица и предоставени заеми.

- **Търговски вземания**

Търговските вземания са суми, дължими от клиенти за продадени стоки или услуги, извършени в обичайния ход на стопанската дейност. Обикновено те се дължат за уреждане в кратък срок и следователно са класифицирани като текущи. Търговските вземания се признават първоначално в размер на безусловното възнаграждение, освен ако съдържат значителни компоненти на

финансиране. Дружеството държи търговските вземания с цел събиране на договорните парични потоци и следователно ги оценява по амортизирана стойност, като използва метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен.

4.9.4. Обезценка на финансовите активи

Изискванията за обезценка съгласно МСФО 9, използват повече информация, ориентирана към бъдещето, за да признаят очакваните кредитни загуби – моделът за „очакваните кредитни загуби“.

Инструментите, които попадат в обхвата на новите изисквания, включват дългови финансови активи, оценявани по амортизирана стойност, търговски вземания, активи по договори, признати и оценявани съгласно МСФО 15.

Признаването на кредитни загуби не зависи от настъпването на събитие с кредитна загуба. Вместо това Дружеството разглежда по-широк спектър от информация при оценката на кредитния риск и оценяването на очакваните кредитни загуби, включително минали събития, текущи условия, разумни и поддържащи прогнози, които влияят върху очакваната събираемост на бъдещите парични потоци на инструмента.

При прилагането на този подход, насочен към бъдещето, се прави разграничение между:

- финансови инструменти, чието кредитното качество не се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или имат нисък кредитен риск (Фаза 1) и
- финансови инструменти, чието кредитното качество се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или на които кредитния риск не е нисък (Фаза 2)
- „Фаза 3“ обхваща финансови активи, които имат обективни доказателства за обезценка към отчетната дата.

12-месечни очаквани кредитни загуби се признават за първата категория, докато очакваните загуби за целия срок на финансовите инструменти се признават за втората категория. Очакваните кредитни загуби се определят като разликата между всички договорни парични потоци, които се дължат на Дружеството и паричните потоци, които тя действително очаква да получи („паричен недостиг“). Тази разлика е дисконтирана по първоначалния ефективен лихвен процент (или с коригирания спрямо кредита ефективен лихвен процент).

Изчисляването на очакваните кредитни загуби се определя на базата на вероятно претеглената приблизителна оценка на кредитните загуби през очаквания срок на финансовите инструменти.

Търговски и други вземания

Дружеството използва опростен подход при отчитането на търговските и други вземания, както и на активите по договор и признава загуба от обезценка като очаквани кредитни загуби за целия срок. Те представляват очакваният недостиг в договорните парични потоци, като се има предвид възможността за неизпълнение във всеки момент от срока на финансовия инструмент. Дружеството използва своя натрупан опит, външни показатели и информация в

дългосрочен план, за да изчисли очакваните кредитни загуби чрез разпределянето на клиентите по индустрии и срочна структура на вземанията и използвайки матрица на провизиите.

4.9.5. Класификация и оценяване на финансовите пасиви

Финансовите пасиви на Дружеството включват получени заеми, търговски и други финансови задължения и задължения към свързани лица.

Финансовите пасиви се оценяват първоначално по справедлива стойност и, където е приложимо, се коригират по отношение на разходите по сделката, освен ако Дружеството не е определило даден финансов пасив като оценяван по справедлива стойност през печалбата и загубата.

Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, използвайки метода на ефективната лихва, с изключение на деривативи и финансови пасиви, които са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата или загубата (с изключение на деривативни финансови инструменти, които са определени и ефективни като хеджиращ инструмент).

Всички разходи свързани с лихви и, ако е приложимо, промени в справедливата стойност на инструмента, които се отчитат в печалбата или загубата, се включват във финансовите разходи или финансовите приходи.

4.10. Данъци върху дохода

Разходите за данъци, признати в печалбата или загубата, включват сумата на отсрочените и текущи данъци, които не са признати в другия всеобхватен доход или директно в собствения капитал.

Текущите данъчни активи и/или пасиви представляват тези задължения към или вземания от данъчните институции, отнасящи се за текущи или предходни отчетни периоди, които не са платени към датата на финансовия отчет. Текущият данък е дължим върху облагаемия доход, който се различава от печалбата или загубата във финансовите отчети. Изчисляването на текущия данък е базиран на данъчните ставки и на данъчните закони, които са в сила към края на отчетния период.

Отсрочените данъци се изчисляват по пасивния метод за всички временни разлики между балансовата стойност на активите и пасивите и тяхната данъчна основа. Отсрочен данък не се предвижда при първоначалното признаване на актив или пасив, освен ако съответната транзакция не засяга данъчната или счетоводната печалба.

Отсрочените данъчни активи и пасиви не се дисконтират. При тяхното изчисление се използват данъчни ставки, които се очаква да бъдат приложими за периода на реализацията им, при условие че те са влезли в сила или е сигурно, че ще влезнат в сила, към края на отчетния период.

Отсрочените данъчни пасиви се признават в пълен размер.

Отсрочени данъчни активи се признават, само ако съществува вероятност те да бъдат усвоени чрез бъдещи облагаеми доходи. Относно преценката на ръководството за вероятността за възникване на бъдещи облагаеми доходи, чрез които да се усвоят отсрочени данъчни активи, вижте пояснение 4.15.

Отсрочени данъчни активи и пасиви се компенсират, само когато Дружеството има право и намерение да компенсира текущите данъчни активи или пасиви от същата данъчна институция.

Промяната в отсрочените данъчни активи или пасиви се признава като компонент от данъчния приход или разход в печалбата или загубата, освен ако те не са свързвани с позиции, признати в другия всеобхватен доход или директно в собствения капитал, при което съответният отсрочен данък се признава в другия всеобхватен доход или в собствения капитал.

4.11. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти се състоят от наличните пари в брой и парични средства по банкови сметки.

4.12. Собствен капитал

Основният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните дялове.

Натрупаната загуба включва текущия финансов резултат.

Всички транзакции с едноличния собственик на Дружеството са представени отделно в отчета за промените в собствения капитал.

4.13. Краткосрочни възнаграждения на служителите

Дружеството отчита краткосрочни задължения по компенсируеми отпуски, възникнали поради неизползван платен годишен отпуск в случаите, в които се очаква той да бъдат ползван в рамките на 12 месеца след датата на отчетния период, през който наетите лица са положили труда, свързан с тези отпуски. Краткосрочните задължения към персонала включват надници, заплати и социални осигуровки.

Дружеството не е разработвало и не прилага планове за възнаграждения на служителите след напускане.

Краткосрочните доходи на служителите, включително и полагаемите се отпуски, са включени в текущите пасиви на ред „Задължения към персонала и осигурителни предприятия“ по недисконтирана стойност, която Дружеството очаква да изплати.

4.14. Провизии, условни пасиви и условни активи

Провизиите се признават, когато има вероятност сегашни задължения в резултат от минало събитие да доведат до изходящ поток на ресурси от Дружеството и може да бъде направена надеждна оценка на сумата на задължението. Възможно е срочността или сумата на изходящия паричен поток да е несигурна. Сегашно задължение се поражда от наличието на правно или конструктивно задължение вследствие на минали събития. Провизиите за реструктуриране се признават само ако е разработен и приложен подробен формален план за реструктуриране или ръководството е обявило основните моменти на плана за реструктуриране пред тези, които биха били засегнати. Провизии за бъдещи загуби от дейността не се признават.

Сумата, която се признава като провизия, се изчислява на база най-надеждната оценка на разходите, необходими за уреждане на сегашно задължение към края на отчетния период, като се вземат в предвид рисковете и несигурността, свързани със сегашното задължение. Когато съществуват редица подобни задължения, вероятната необходимост от изходящ поток за погасяване на задължението се определя, като се отчете групата на задълженията като цяло. Провизиите се дисконтират, когато ефектът от времевите разлики в стойността на парите е значителен.

Обезщетения от трети лица във връзка с дадено задължение, за които Дружеството е сигурна, че ще получи, се признават като отделен актив. Този актив може и да не надвишава стойността на съответната провизия.

Провизиите се преразглеждат към края на всеки отчетен период и стойността им се коригира, за да се отрази най-добрата приблизителна оценка.

В случаите, в които се счита, че е малко вероятно да възникне изходящ поток на икономически ресурси в резултат на текущо задължение, пасив не се признава. Условните пасиви следва да се оценяват последващо по по-високата стойност между описаната по-горе сравнима провизия и първоначално признатата сума, намалена с натрупаната амортизация.

Вероятни входящи потоци на икономически ползи, които все още не отговарят на критериите за признаване на актив, се смятат за условни активи.

4.15. Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика

Значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството, които оказват най-съществено влияние върху финансовите отчети, са описани по-долу. Основните източници на несигурност при използването на приблизителните счетоводни оценки са описани в пояснение 4.16.

4.15.1. Действащо предприятие

Годишният финансов отчет на Дружеството е изготвен при спазване на принципа на действащо предприятие, което предполага, че Дружеството ще има достатъчни финансови ресурси, парични наличности и работен капитал, за да продължи да функционира за период не по-кратък от следващите дванадесет месеца след датата на одобрение на финансовия отчет.

4.15.2. Дългови инструменти, оценявани по амортизирана стойност

Анализът и намеренията на ръководството са потвърдени от бизнес модела на държане на дълговите инструменти, които отговарят на изискванията за получаване на плащания единствено на главница и лихви. Това решение е съобразено с текущата ликвидност и капитала на Дружеството.

4.16. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки

При изготвянето на финансовия отчет ръководството прави редица предположения, оценки и допускания относно признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи.

Действителните резултати могат да се различават от предположенията, оценките и допусканията на ръководството и в редки случаи съответстват напълно на предварително оценените резултати.

Информация относно съществените предположения, оценки и допускания, които оказват най-значително влияние върху признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи е представена по-долу.

4.16.1. Измерване на очакваните кредитни загуби

Кредитните загуби представляват разликата между всички договорни парични потоци, дължими на Дружеството и всички парични потоци, които Дружеството очаква да получи. Очакваните кредитни загуби са дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент (или с коригирания спрямо кредита ефективен лихвен процент за закупени или първоначално създадени финансови активи с кредитна обезценка).

4.16.2. Оценяване по справедлива стойност

Ръководството използва техники за оценяване на справедливата стойност на финансови инструменти (при липса на котирувани цени на активен пазар) и нефинансови активи. При прилагане на техники за оценяване ръководството използва в максимална степен пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден инструмент. Когато липсват приложими пазарни данни, ръководството използва своята най-добра оценка на предположенията, които биха направили пазарните участници. Тези оценки могат да се различават от действителните цени, които биха били определени при справедлива пазарна сделка между информирани и желаещи страни в края на отчетния период (вж. пояснение 25).

4.16.3. Несигурност при определяне на задълженията на Дружеството за корпоративен данък и несигурни условни данъчни пасиви

Ръководството е оценило дали е вероятно данъчният орган да приеме използваните допускания по отношение на данъчното третиране, направено от Дружеството. В своята дейност то се е съобразило с данъчната практика и вероятното данъчно третиране, и следователно облагаемата печалба, данъчните основи и данъчната ставка, съответстват на извършеното и очаквано третиране, което ще бъде използвано при деклариране на данъците върху доходите.

5. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти на Дружеството включват земя, сгради и машини и съоръжения трайно прикрепени към сградите, които се държат с цел получаване на приходи от наем или за увеличаване стойността на капитала.

През 2019 г. са извършени оценки от независим оценител за определяне справедлива стойност на активите. В резултат на това е отчетена загуба в размер на 13 хил. лв. в печалбата или загубата за годината.

‘000 лв.

Балансова стойност към 1 януари 2019 г.

-

Новопридобити активи:

- чрез апорт

9 755

Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти

(13)

Балансова стойност към 31 декември 2019 г.

9 742

Следната таблица представя нивата в йерархията на нефинансови активи към 31 декември 2019 г., оценявани периодично по справедлива стойност:

31 декември 2019 г.

Ниво 3

Балансова стойност на активите по местонахождение на обекти

‘000 лв.

Тервел

7 656

Долно Церовене

2 086

9 742

Справедливата им стойност е определена посредством оценка от лицензиран оценител Брайт консулт ООД и се основава на следните подходи и методи: метод на пазарните аналози - за терените, метод на вещната стойност – за недвижимата собственост; метод на амортизираната възстановителна стойност - за машините и съоръженията.

Същността на метода на пазарните аналози, използван за оценка на земята, се състои в определяне на стойността на оценявания обект на базата на достигнатите пазарни цени на аналогични обекти към момента на оценката. Същността на метода за оценка по вещната стойност за недвижими имоти-сграден фонд, се заключава в извеждане на справедливата пазарна стойност на база производствени разходи (разходи за строителство) за единица обем или площ, коригирани в съответствие с ценовата конюнктура и отчитане на фактическото им състояние към датата на оценката. Прилагането на метода на амортизираната възстановителна стойност за машините и съоръженията е свързано с определяне на следните величини: метод за определяне на пазарната цена по разходи за придобиване и метод за определяне на пазарната цена по аналог.

Дружеството не е заложило инвестиционни имоти като обезпечение по свои задължения.

6. Търговски и други вземания

2019
‘000 лв.

Търговски вземания

10

Финансови активи

10

Общо вземания

10

Всички вземания са краткосрочни. Нетната балансова стойност на търговските вземания се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

Всички търговски вземания на Дружеството са прегледани относно настъпили събития за неизпълнение и е приложен опростен подход за определяне на очакваните кредитни загуби към края на периода.

7. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	2019 ‘000 лв.
Парични средства в банки и в брой в:	
- български лева	1
Пари и парични еквиваленти	1

Дружеството няма блокирани пари и парични еквиваленти.

Дружеството е извършило оценка на очакваните кредитни загуби върху парични средства и парични еквиваленти. Оценената стойност е в размер под 0.1% от брутната стойност на паричните средства, депозирани във финансови институции, поради което е определена като несъществена и не е начислена във финансовите отчети на Дружеството.

8. Собствен капитал

8.1. Основен

Към 31 декември 2019 г. регистрираният капитал на Дружеството се състои от 975 500 дяла с номинална стойност в размер на 10 лв. за дял.

	2019 Брой дялове
Брой издадени и напълно платени дялове:	
В началото на годината	-
Брой издадени и напълно платени дялове	975 500
Общ брой дялове, оторизирани на 31 декември	975 500

Едноличен собственик на капитала е Зърнени храни България АД.

9. Възнаграждения на персонала

9.1. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	2019 ‘000 лв.
Разходи за заплати	(63)
Разходи за социални осигуровки	(12)
Разходи за персонала	(75)

През 2019 г. Дружеството не е изплащало възнаграждения на ключов управленски персонал.

9.2. Задължения към персонала и осигурителни институции

Задълженията към персонала и осигурителни институции, признати в отчета за финансовото състояние, се състоят от следните суми:

	2019 ‘000 лв.
Текущи:	
Задължения за заплати	6
Задължения за социални осигуровки	5
Текущи задължения към персонала и осигурителни предприятия	11

Текущата част от задълженията към персонала представляват задължения към настоящи служители на Дружеството, които следва да бъдат уредени през 2020 г.

10. Търговски и други задължения

	2019 ‘000 лв.
Текущи:	
Търговски задължения	2
Финансови пасиви	2
Предплатени наеми	24
Данъчни задължения	14
Нефинансови пасиви	38
Текущи търговски и други задължения	40

Нефинансовите задължения от предплатени наеми са формирани от отдаване под наем на инвестиционни имоти към Олива АД в размер на 24 хил. лв.

11. Приходи от продажби

Приходите от продажби на Дружеството могат да бъдат анализирани, както следва:

	2019 ‘000 лв.
Приходи от продажби:	
Приходи от съхранение	29
Приходи от наеми	24
Други услуги	3
	56

През периода всички приходи реализирани от Дружеството са с произход България.

12. Разходи за материали

Разходите за материали включват:

	2019 ‘000 лв.
Ел. енергия	(8)
Други	(1)
	<u>(9)</u>

13. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	2019 ‘000 лв.
Разходи за такси	(6)
Други	(1)
	<u>(7)</u>

14. Други разходи

Другите разходи на Дружеството включват:

	2019 ‘000 лв.
Местни данъци и такси	(13)
	<u>(13)</u>

15. Разходи за данъци върху дохода

Очакваните разходи за данъци, базирани на приложимата данъчна ставка за България в размер на 10% (2018 г.: 10%), и действително признатите данъчни разходи в печалбата или загубата могат да бъдат равнени, както следва:

	2019 хил. лв.
Загуба преди данъчно облагане	(61)
Данъчна ставка	10%
Очакван разход за данъци върху дохода	-

Дружеството не признава отсрочени данъчни активи върху данъчни загуби, както следва:

Година на данъчната загуба	Година, до която може да се приспада	Данъчна загуба ‘000 лв.
2019	2024	220
Общо		<u>220</u>

16. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Дружеството включват едноличния собственик, ключов управленски персонал и дружества от групата на Химимпорт АД, описани по-долу.

Ако не е изрично упоменато, транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия и не са предоставяни или получавани никакви гаранции.

16.1. Сделки с едноличния собственик

	2019 ‘000 лв.
Получен заем	38
Погасен получен заем	(34)
Предоставен заем	(4)
Погасен предоставен заем	4
Покупка на услуги	(9)

17. Разчети със свързани лица в края на годината

	2019 ‘000 лв.
Текущи	
Задължения към:	
- едноличния собственик	8
Общо текущи задължения към свързани лица	8
Общо задължения към свързани лица	8

Към 31.12.2019 г. Дружеството има задължение към Зърнени храни България АД в размер на 8 хил. лв., от които 4 хил. лв. търговски задължения и 4 хил. лв. възникнали съгласно договор за заем от 09.07.2019 г. Годишната лихва по заема е в размер на 4%. Заемът е предоставен за срок от една година.

18. Равнение на задълженията, произтичащи от финансова дейност

Промените в задълженията на Дружеството, произтичащи от финансова дейност, могат да бъдат класифицирани, както следва:

	Краткосрочни заеми хил. лв.
1 януари 2019 г.	-
Парични потоци:	
Постъпления	38
Плащания	(34)
31 декември 2019 г.	4

19. Безналични сделки

През отчетния период Дружеството е осъществило следните инвестиционни и финансови сделки, при които не са използвани пари или парични еквиваленти и които не са отразени в отчета за паричните потоци:

- През 2019 г. са емитирани 975 500 дяла по 10 лева на обща стойност 9 755 хил. лв., които са образувани от непарична вноска представляваща апорт на недвижими имоти и движими вещи в гр. Тервел и с. Долно Церовене.

20. Условни активи и условни пасиви

През годината няма предявени гаранционни и правни искиове към Дружеството.

21. Категории финансови активи и пасиви

Балансовите стойности на финансовите активи и пасиви на Дружеството могат да бъдат представени в следните категории:

Финансови активи	Пояснение	2019 ‘000 лв.
Дългови инструменти по амортизирана стойност		
Търговски и други вземания	6	10
Пари и парични еквиваленти	7	1
		<u>11</u>
Финансови пасиви	Пояснение	2019 ‘000 лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:		
Търговски задължения	10	2
Задължения към свързани лица	17	8
		<u>10</u>

Вижте пояснение 4.9 за информацията относно счетоводната политика за всяка категория финансови инструменти. Описание на политиката и целите за управление на риска на Дружеството относно финансовите инструменти е представено в пояснение 24.

24. Рискове, свързани с финансовите инструменти

Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

Дружеството е изложено на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. За повече информация относно финансовите активи и пасиви по категории на Дружеството вижте пояснение 23. Най-значимите финансови рискове, на които е изложено Дружеството са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

Управлението на риска на Дружеството се осъществява от централната администрация на Дружеството в сътрудничество с управителя. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средно срочни парични потоци, като намали излагането си на финансови пазари.

Дружеството не се занимава с търгуването на финансови активи за спекулативни цели, нито издава опции.

Най-съществените финансови рискове, на които е изложено Дружеството, са описани по-долу.

24.1. Анализ на пазарния риск

Вследствие на използването на финансови инструменти Дружеството е изложено на пазарен риск и по-конкретно на лихвен риск, както и риск от промяната на конкретни цени, което се дължи на оперативната и инвестиционната дейност на Дружеството.

24.1.1. Валутен риск

Сделките на Дружеството се осъществяват в български лева, поради което дружеството не е изложено на валутен риск.

24.1.2. Лихвен риск

Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при финансиране. Затова заемите са обикновено с фиксирани лихвени проценти. Към 31 декември 2019 г. Дружеството не е изложено на риск от промяна на пазарните лихвени проценти по заеми. Всички финансови активи и пасиви на Дружеството са с фиксирани лихвени проценти.

24.2. Анализ на кредитния риск

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Дружеството. Дружеството е изложено на този риск във връзка с различни финансови инструменти, като напр. при предоставянето на заеми, възникване на вземания от клиенти и други. Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период, както е посочено по-долу:

	2019
	‘000 лв.
Групи финансови активи – балансови стойности:	
Дългови инструменти по амортизирана стойност	
Търговски и други вземания	10
Пари и парични еквиваленти	1
Балансова стойност	11

Дружеството редовно следи за неизпълнението на задълженията на свои клиенти и други контрагенти, установени индивидуално или на групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск. Когато разходите не са прекалено високи, се набавят и използват данни за кредитен рейтинг от външни източници и/или финансови отчети на клиентите и другите контрагенти. Политика на Дружеството е да извършва трансакции само с контрагенти с добър кредитен рейтинг. Ръководството на Дружеството счита, че всички гореспоменати финансови активи, които не са били обезценявани или са с

настъпил падеж през представените отчетни периоди, са финансови активи с висока кредитна оценка.

Дружеството не е предоставяло финансовите си активи като обезпечение.

По отношение на търговските и други вземания Дружеството е изложено на кредитен риск към един отделен контрагент. Търговските вземания се състоят от малък брой клиенти. Ръководството счита, че кредитната оценка на търговски вземания, които са с изтекъл падеж, е добра. Ръководството на Дружеството е анализиало широк спектър от информация, която му дава основание да предвижда пълна събираемост на бъдещите парични потоци по посочените разчети.

Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.

Балансовите стойности описани по-горе, представляват максимално възможното излагане на кредитен риск на Дружеството по отношение на тези финансови инструменти.

24.3. Анализ на ликвидния риск

Ликвидният риск представлява рискът Дружеството да не може да погаси своите задължения. Дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди - ежедневно и ежеседмично, както и на базата на 30-дневни прогнози. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план - за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно. Нуждите от парични средства се сравняват със сумите на разположение, за да бъдат установени излишъци или дефицити. Този анализ определя дали заемите на разположение ще са достатъчни, за да покрият нуждите на Дружеството за периода.

Дружеството държи пари в брой, за да посреща ликвидните си нужди за периоди до 30 дни. Средства за дългосрочните ликвидни нужди се осигуряват чрез заеми в съответния размер и от оперативна дейност.

Към 31 декември 2019 г. падежите на договорните задължения на Дружеството са обобщени, както следва:

31 декември 2019 г.	Текущи
	До 12 месеца '000 лв.
Търговски задължения	2
Задължения към свързани лица	8
Общо	10

Стойностите, оповестени в този анализ на падежите на задълженията, представляват недисконтираните парични потоци по договорите, които могат

да се различават от балансовите стойности на задълженията към отчетната дата.

Финансовите активи като средство за управление на ликвидния риск

При оценяването и управлението на ликвидния риск Дружеството отчита очакваните парични потоци от финансови инструменти, по-специално наличните парични средства и търговски вземания. Наличните парични ресурси и търговски вземания не надвишават значително текущите нужди от изходящ паричен поток. Съгласно сключените договори всички парични потоци от търговски и други вземания са дължими в срок до шест месеца.

25. Оценяване по справедлива стойност

25.1. Оценяване по справедлива стойност на нефинансови активи

Следната таблица представя нивата в йерархията на нефинансови активи към 31 декември 2019 г., оценявани периодично по справедлива стойност:

31 декември 2019 г.

**Ниво 3
хил. лв.**

Инвестиционни имоти

9 742

Справедливата стойност на инвестиционните имоти на Дружеството е определена на базата на доклади на независим лицензиран оценител. За повече информация относно използваните методи и допускания моля вижте пояснение 5.

Земите и сградите са преоценени към 31.12.2019 г.

Съществени ненаблюдавани данни са свързани с корекцията за специфичните за земите и сградите на Дружеството фактори. Степента и посоката на тази корекция зависи от броя и характеристиките на наблюдаваните пазарни сделки с подобни имоти, които са използвани за целите на оценката. Въпреки че тези данни са субективна преценка, ръководството счита, че крайната оценка не би се повлияла значително от други възможни предположения.

Началното салдо на нефинансовите активи на ниво 3 може да бъде равнено с крайното им салдо към отчетната дата, както следва:

**Инвестиционни
имоти
хил. лв.**

Салдо към 1 януари 2018 г.

9 755

Загуби, признати в печалбата или загубата:

- промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти

(13)

Салдо към 31 декември 2019 г.

9 742

26. Политика и процедури за управление на капитала

Целите на Дружеството във връзка с управление на капитала са:

- да осигури способността на Дружеството да продължи да съществува като действащо предприятие; и
- да осигури адекватна рентабилност за едноличния собственик, като определя цената на продуктите и услугите си в съответствие с нивото на риска.

Дружеството наблюдава капитала на базата на съотношението на коригирания капитал към нетния дълг.

Дружеството определя коригирания капитал на основата на балансовата стойност на собствения капитал, представен в отчета за финансовото състояние.

Нетният дълг включва сумата на всички задължения, намалена с балансовата стойност на парите и паричните еквиваленти.

Целта на Дружеството е да поддържа съотношението на капитала към общото финансиране в разумни граници.

Капиталът за 2019 г. може да бъде анализиран, както следва:

	2019
	‘000 лв.
Собствен капитал	9 694
+ Общо задължения	59
- Пари и парични еквиваленти	(1)
Нетен дълг	58
Съотношение на собствен капитал към нетен дълг	1:0.006

27. Събития след края на отчетния период

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на оторизирането му за издаване, с изключение на следното некоригиращо събитие:

В началото на 2020 г. поради разпространението на нов коронавирус (Covid-19) в световен мащаб се появиха затруднения в бизнеса и икономическата дейност на редица предприятия и цели икономически отрасли. На 11.03.2020 г. Световната здравна организация обяви и наличието на пандемия от коронавирус (Covid-19). На 13 март 2020 г. българското правителство обяви извънредно положение за период от един месец и въведе редица рестриктивни и защитни мерки за бизнеса и хората. За овладяване на създалата се извънредна ситуация е приет и обнародван Закон за мерките и действията по време на извънредното положение. Ръководството е предприело мерки за запазване ефективността на работния процес, при спазване на предписанията на здравните органи. С оглед ограничаване последиците от влиянието на коронавируса са планирани и внедрени и мерки за оптимизация на разходите. Посредством предприетите действия ръководството на Дружеството очаква

запазване на клиентите в дългосрочен план и осигуряването на добра позиция на пазара в региона при възстановяването на нормална икономическа дейност.

Тъй като ситуацията и предприетите мерки от държавните власти са изключително динамични, ръководството на Дружеството не е в състояние да оцени влиянието на коронавирус пандемията върху бъдещото финансово състояние и резултатите от дейността му, но счита, че въздействието би могло да доведе до волатилност на пазара на имоти в България и е възможно да има потенциално намаляване на обема на дейността и приходите от наеми на инвестиционни имоти.

28. Одобрение на финансовия отчет

Финансовият отчет към 31 декември 2019 г. е одобрен и приет от едноличния собственик на капитала на 29 юни 2020 г.