ГРИФОН ПРОПЪРТИС АД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

ПРИДРУЖЕН С

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР И ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2019

СЪДЪРЖАНИЕ:

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА..... .....3 СТР.

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР..... 10 СТР.

ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2019 ..... 15 СТР.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ ..... 20 СТР.

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

ИЗБРАНИ ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ДЕЙНОСТТА

Финансови показатели	**2019**	**2018**
EBIT (в хил. лв.) [1]	(22)	-
EBITDA (в хил. лв.) [2]	(22)	-
Нетен резултат след данъци (в хил. лв.)	(75)	-
Активи (хил. лв.)	4,796	2,444
Дълг (хил. лв.) [3]	2,204	-
Собствен капитал (хил. лв.)	(2,369)	(2,444)
Оборотен капитал (в хил. лв.) [4]	(2,043)	-

Финансови и оперативни показатели	**2019**	**2018**
Дълг / Активи (%)	45.95	-
Собствен капитал / Активи (%)	49.40	100
Дълг / Собствен капитал (%)	93.04	-
Текуща ликвидност (коефициент) (хил. лв.)[5]	0.16	-

[1] EBIT (earnings before interest and tax) – финансов резултат преди нетни финансови разходи и данъци.

[2] EBITDA (earnings before interest, tax, depreciation and amortization) – финансов резултат преди нетни финансови разходи, данъци и амортизация.

[3] Дълг – показателят включва задължения по лихвени заеми и по договори за финансов лизинг.

[4] Оборотен капитал – разликата между краткосрочните активи и краткосрочните пасиви.

[5] Текуща ликвидност – съотношение между краткосрочните активи и краткосрочните пасиви.

ПРОФИЛ НА КОМПАНИЯТА

Грифон Пропъртис АД (Дружеството) е вписано в Търговски регистър на Агенция по вписванията на 31 декември 2018 година.. Основната дейност на Дружеството е свързана с сделки, стопанисване и управление на недвижими имоти, както и всякаква друга дейност, незабранена със закон или друг нормативен акт.

Адресът на управление на Дружеството е гр. Ловеч, ул. Търговска № 12.

Адресът за кореспонденция на Дружеството съвпада с адреса му на управление.

Дружеството няма регистрирани клонове. Дружеството се управлява от Съвет на Директорите с трима членове:

Към 31 декември 2019 година негови членове са:
- Калоян Петков Енчев – Изпълнителен директор;
- Красимир Благоев Цирков;
- Елисавета Никифорова Йонкова.

АНАЛИЗ НА ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО

1. Анализ на пазарната среда

Макроикономически условия[6]

По предварителни данни на Националния статистически институт (НСИ) през 2019 година България отчита повишение в реално изражение на брутния вътрешен продукт на годишна база в размер на 3.4% спрямо 2018 година.
Според данни на НСИ към края на 2019 година броят на наетите лица в страната е 3,233.1 хил. души.
Публикуваната от Националният статистически институт средногодишната инфлация през 2019 година е 3.1%. Сравнението е между януари-декември 2019 година и януари-декември 2018 година. Годишната инфлация за декември 2019 г. спрямо декември 2018 г. е 3.8%.

2. Резултати от дейността

Приходи от дейността

През 2019 и 2018 година в Грифон Пропъртис АД няма сключени договори с клиенти и не се отчитат приходи, т.к. процесът по изграждането на инвестиционните имоти не е приключил.

Оперативни разходи

Разходи за материали и консумативи и външни услуги

През 2019 година Дружеството отчита разходи за други материали в размер на 1 хил.лв. и разходи външни услуги от типа такси и разходи за одит в размер на 2 хил. лв.

[6] Източник: НСИ

Разходи за персонала

За 2019 година в Грифон Пропъртис АД са начислени разходи за персонала в размер на 2 хил. лв., представляващи възнаграждение по счетоводен консултантски договор.

Други разходи

Размерът на другите разходи за 2019 година отчетени от Дружеството е 17 хил.лв. и представлява разходи за местни данъци и такси.

Финансови разходи

За 2019 година в Грифон Пропъртис АД са начислени разходи за лихви в размер на 61 хил. лв., във връзка с получени парични заеми от търговски дружества.

През 2018 година Дружеството не отчита разходи.

3. Финансово състояние

Финансовият резултат за 2019 година след данъци е загуба в размер на 75 хил.лв. (2018г.: загуба в незначителен размер).

През 2019 година Дружеството финансира дейността си чрез получени търговски заеми от небанкови кредитори, в следствие на което отчита разходи за лихви, които основно формират отрицателния финансов резултат за периода.

Към края на 2019 година Дружеството има задължения по лихвени заеми, в размер на 2,204 хил. лв., а нетните активи са в размер на 2,369 хил. лв. Дружеството отчита общо активи в размер на 4,796 хил. лв. и текущи задължения в размер на 384 хил. лв.

Поради това, че Грифон Пропъртис АД е регистрирано на 31 декември 2018 година, Дружеството не отчита вземания и задължения в края на предходния отчетен период. В края на 2018 година Дружеството общо активи равни на нетните активи в размер на 2,444 хил. лв.

4. Акционерен капитал

Грифон Пропъртис АД е създадено през декември 2018 година като акционерно дружество, като собственик на 99.999959% от капитала е Грифон Пауър АД и 0.000041% притежава КАМ Финанси ЕООД.

Внесеният напълно регистриран капитал, в размер на 2,443,938 лв., е разпределен в 2,443,938 броя обикновени, налични, поименни акции с право на глас, всяка с номинална стойност от 1 лев.

През юни 2019 година Петрол България АД придобива от Грифон Пауър АД 2,443,937 броя обикновени, налични, поименни акции с право на глас, всяка с номинална стойност от 1 лев., представляващи 99.999959% от капитала на Дружеството.

През октомври 2019 година Алеко Пенчев Ангелов придобива от КАМ Финанси ЕООД 1 брой обикновена, налична, поименна акция с право на глас, с номинална стойност от 1 лев., представляваща 0.000041% от капитала на Дружеството.

През 2019 и 2018 година Дружеството не е придобивало и не е прехвърляло собствени акции.

5. Човешки ресурси

Дружеството е с малък брой управленски персонал, поради което не разработва собствена стратегия за човешките ресурси.

Членове на Съвета на директорите на Грифон Пропъртис АД са:
- Калоян Петков Енчев – Изпълнителен директор;
- Красимир Благоев Цирков;
- Елисавета Никифорова Йонкова.

През 2019 и 2018 година на членовете на Съвета на директорите не са начислени възнаграждения.

Членовете на Съвета на директорите не притежават акции от капитала на Дружеството.

Участието на членовете на Съвета на директорите на Грифон Пропъртис АД в други търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество и участието им в управлението на други дружества е:

А) Участия в управлението:

Калоян Петков Енчев
- Управител на „Кристъл Асет Мениджмънт“ ЕООД, ЕИК:130197775;
- Управител на „КАМ Финанси“ ЕООД, ЕИК: 203783016;
- Изпълнителен директор и член на съвета на директорите на „Грифон Пауър" АД, ЕИК: 203831856;
- Управител на "Кристъл Асет Пропърти" ЕООД, ЕИК: 205744695.

Красимир Благоев Цирков
- Управител на „БМТ България“ ООД, ЕИК:201238572;
- Управител на „Бизнес и право консулт - 2000“ ЕООД, ЕИК:130244456;
- Управител на „Д И К 2006“ ООД, ЕИК:130244456;
- Член на съвета на директорите на "Грифон Пауър" АД, ЕИК: 203831856.

Елисавета Никифорова Йонкова
- Член на съвета на директорите на "Грифон Пауър" АД, ЕИК: 203831856

Б) Дялови участия:

Калоян Петков Енчев – няма дялови участия.

Красимир Благоев Цирков
- Едноличен собственик на капитала на „Бизнес и право консулт - 2000“ ЕООД, ЕИК:130244456;
- Притежава повече от 25 на сто от капитала на „Д И К 2006“ ООД, ЕИК:130244456;
- Притежава повече от 25 на сто от капитала на „БМТ България“ ООД, ЕИК:201238572.

Елисавета Никифорова Йонкова – няма дялови участия.

Договори по чл.240б от Търговския Закон, сключени през годината – няма такива сключени договори.

6. Екологични ангажименти

Основните закони, които оформят рамката за опазването и развитието на околната среда са Законът за защита на околната среда, Законът за водите, Законът за управление на отпадъците, Законът за чистотата на атмосферния въздух, Законът за подземните богатства, Законът за опазване на почвата от замърсяване, както и подзаконовите нормативни актове за тяхното прилагане.

Като част от изискванията за присъединяването на България към ЕС, всички изброени закони са синхронизирани със стандартите на съюза. Дружеството изпълнява нормативните изисквания за опазване на околната среда.

7. Управление на риска и вътрешен контрол

Виж бележка 17 към финансовите отчети за 31 декември 2019 година.

8. Събития след датата на отчета

През януари 2020 година Дружеството подава жалба до Административен съд Велико Търново срещу отказа в Ревизионен акт на ТД на НАП Велико Търново от месец декември 2019 година за възстановяване на 32 хил. данък добавена стойност за периода: месец април – юни 2019 година.
Към датата на съставяне на годишния финансов отчет не може да се направи преценка за изхода от делото.

През февруари 2020 година Дружеството получава Акт за прихващане или възстановяване, издаден от ТД на НАП Велико Търново за възстановяване на данък добавена стойност за периода: месец октомври – декември 2019 година в размер на 35 хил. лв.

В началото на месец март 2020 година СЗО обяви официално разпространението на вируса SARS-CoV-2 и причиняваното от него заболяване „COVID-19" за пандемия. На 13 март 2020 г. Народното събрание на Република България обяви извънредно положение в страната заради коронавируса и бяха въведени засилени противоепидемични мерки и ограничения.
Пандемията и обявеното в тази връзка извънредно положение в страната предизвикват чувствително намаляване на икономическата активност и пораждат значителна несигурност и неизвестност за бъдещите макроикономически процеси.
На този етап в резултат на пандемията няма прекратени договори с доставчици на Дружеството, както и няма забавени постъпления и плащания в резултат на въведеното извънредно положение в страната. Няма предоговорени договори за получени и предоставени заеми.
Ръководството смята разпространението на заразата за некоригиращо събитие, настъпило след датата на баланса. Тъй като ситуацията се развива изключително бързо, практически е невъзможно да се направи надеждно измерима преценка на потенциалния ефект на пандемията върху пазарната ликвидност и справедливата стойност на активите на Дружеството. Ръководството ще продължи да следи развитието на ситуацията и ще предприеме всички необходими мерки да намали възможните последствия.
Не са настъпили други събития след отчетната дата до датата, на която финансовият отчет е одобрен за издаване, които да налагат допълнителни корекции и/или оповестявания във финансовия отчет на Дружеството за годината, приключваща на 31 декември 2019 г.

9. Други

През 2019 година Дружеството не е осъществявало действия в областта на научноизследователската и развойната дейност.

Информация по чл. 187д от Търговския закон:
През 2019 година не са придобивани и прехвърляни собствени акции от Дружеството, включително и от членове на Съвета на директорите.
Дружеството не притежава собствени акции от капитала си.

10. Предвиждано развитие на Дружеството през 2020 година

През 2020 година ръководството на Дружеството ще насочи усилията си към реализиране на инвестиционните си намерения със заемни средства от банка или дружеството-майка да се изградят бензиностанции върху притежаваните терени с цел - отдаване под наем.

Изпълнителен директор
Калоян Енчев

11 май 2020 година

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До акционерите на ГРИФОН ПРОПЪРТИС АД

Мнение

Ние извършихме одит на финансовия отчет на ГРИФОН ПРОПЪРТИС АД („Дружеството"), съдържащ отчета за финансовото състояние към 31 декември 2019 г., отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, отчета за промените в собствения капитал и отчет за паричните потоциза годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към индивидуалния финансов 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.

Параграф по други въпроси

Индивидуалният финансов отчет на Дружеството за годината, завършваща на 31 декември 2018г., е одитиран от друг одитор, който е издал върху този индивидуален финансов отчет на 21 юни 2019г. немодифициран одиторски доклад.

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

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от доклад за дейността, изготвен от ръководството съгласно Глава седма от

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

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

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

Нямаме какво да докладваме в това отношение.

Допълнителни въпроси, които поставя за докладване Законът за счетоводството

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, по отношение на доклада за дейността, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискваните по МОС, съгласно Указанията на професионалната организация на дипломираните експерт-счетоводители и регистрираните одитори в България – Институт на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС), издадени на 29.11.2016 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 финансовия 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 със Закона за независимия финансов одит и МОС, винаги ще разкрива съществено неправилно отчитане, когато такова съществува. Неправилни отчитания могат да възникнат в резултат на измама или грешка и се считат за съществени, ако би могло разумно да се очаква, че те, самостоятелно или като съвкупност, биха могли да окажат влияние върху икономическите решения на потребителите, вземани въз основа на този финансов отчет.

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

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

във финансовия отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Дружеството да преустанови функционирането си като действащо предприятие.

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

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

Регистриран одитор:

Изабела Василева Джалъзова



гр. София

21 Юли 2020 г

ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2019

ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД
за периода, приключващ на 31 декември 2019

	Бележка №	2019 хил. лв.	17 декември - 31 декември 2018 хил. лв.
Разходи за материали	*5*	(1)	-
Разходи за външни услуги	*6*	(2)	-
Разходи за персонала	*7*	(2)	-
Други разходи	*8*	(17)	-
Финансови разходи	*9*	(61)	-
Загуба преди данъци		(83)	-
Приход от отсрочени данъци	*10*	8	-
Загуба за годината		(75)	-
Общо всеобхватен доход за годината		(75)	-

Този финансов отчет е одобрен от името на Грифон Пропъртис АД от:

Калоян Енчев
Изпълнителен директор

Ася Касабова
Съставител на финансов отчет

11 май 2020 година

Заверил:
0422 Изабела Джалъзова
Регистриран одитор
21 JUL 2020

(Бележките от страница 20 до страница 38 са неразделна част от съдържанието на този финансов отчет)

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

	Бележка №	31 декември 2019 хил. лв.	31декември 2018 хил. лв.
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	*11*	4,404	2,444
Отсрочени данъчни активи	*10*	8	-
Общо нетекущи активи		4,412	2,444
Текущи активи			
Вземания, данъци за възстановяване	*12*	374	-
Парични средства	*13*	10	-
Общо текущи активи		384	-
Общо активи		**4,796**	**2,444**
Собствен капитал			
Регистриран капитал	*14*	2,444	2,444
Натрупана загуба		(75)	-
Общо собствен капитал		2,369	2,444
Текущи пасиви			
Търговски и други задължения	*16*	223	-
Заеми и кредити	*15*	2,204	-
Общо текущи пасиви		2,427	-
Общо пасиви		2,427	-
Общо собствен капитал и пасиви		**4,796**	**2,444**

Този финансов отчет е одобрен от името на Грифон Пропъртис АД от:

ГРИФОН ПРОПЪРТИС АД ЛОВЕЧ

Калоян Енчев
Изпълнителен директор

Ася Касабова
Съставител на финансов отчет

11 май 2020 година

Заверил

0422 Изабела Джалъзова Регистриран одитор

21 JUL 2020

(Бележките от страница 20 до страница 38 са неразделна част от съдържанието на този финансов отчет)

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
За периода, приключващ на 31 декември 2019 г.

	Регистриран капитал хил. лв.	Печалба/ (Загуба) хил. лв.	Общо хил. лв.
Салдо на 17 декември 2018 година	-	-	-
Сделки с акционери, отчетени в собствения капитал			
Емитирани акции	2,444	-	2,444
Общо сделки с акционери	2,444	-	2,444
Салдо на 31 декември 2018 година	2,444	-	2,444
Всеобхватен доход за годината			
Загуба за годината	-	(75)	(75)
Общо всеобхватен доход за годината	-	(75)	(75)
Салдо на 31 декември 2019 година	2,444	(75)	2,369

Този финансов отчет е одобрен от името на Грифон Пропъртис АД от:

Калоян Енчев
Изпълнителен директор

Ася Касабова
Съставител на финансов отчет

11 май 2020 година

0422 Изабела Джалъзова
Регистриран одитор

21 JUL 2020

(Бележките от страница 20 до страница 38 са неразделна част от съдържанието на този финансов отчет)

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
за периода, приключващ на 31 декември 2019 г.

	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.
Парични потоци от оперативна дейност		
Постъпления от контрагенти	1	-
Плащания към контрагенти	(137)	-
ДДС и акцизи възстановени от бюджета	10	-
Плащания, свързани с персонала	(2)	-
Парични потоци от основната дейност	(128)	-
Нетен паричен поток за оперативна дейност	(128)	-
Парични потоци от инвестиционна дейност		
Плащания за закупуване на имоти, машини, съоръжения и оборудване	(657)	-
Нетен паричен поток от за инвестиционна дейност	(657)	-
Парични потоци от финансова дейност		
Получени заеми и кредити	795	-
Нетен паричен поток от финансова дейност	795	-
Нетно увеличение на паричните средства през годината	**10**	-
Парични средства в края на годината(виж също бележка 13)	**10**	-

Този финансов отчет е одобрен от името на Грифон Пропъртис АД от:

"ГРИФОН ПРОПЪРТИС" АД ЛОВЕЧ

Калоян Енчев
Изпълнителен директор

Ася Касабова
Съставител на финансов отчет

11 май 2020 година

0422 Изабела Джатъзова
Регистриран одитор

21 JUL 2020

(Бележките от страница 20 до страница 38 са неразделна част от съдържанието на този финансов отчет)

Бележки

КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2019

1. Правен статут и предмет на дейност

Грифон Пропъртис АД (Дружеството) е вписано в Търговския регистър при Агенция по вписванията на 31 декември 2018 година с ЕИК 205451494. Адресът на управление на Дружеството е гр. Ловеч, ул. Търговска № 12. Към 31 декември 2019 година акционери в Дружеството са Петрол България АД и КАМ Финанси ЕООД (виж също бележка 14).

Основната дейност на Дружеството е свързана с сделки, стопанисване и управление на недвижими имоти, както и всякаква друга дейност, незабранена със закон или друг нормативен акт.

Регистрираният капитал е представен по неговата номинална стойност. Внесеният напълно регистриран капитал, в размер на 2,443,938 лв., е разпределен в 2,443,938 броя обикновени, налични, поименни акции с право на глас, всяка с номинална стойност от 1 лев.

Дата на финансовия отчет: 31 декември 2019 година.

Текущ период: от 01 януари 2019 година до 31 декември 2019 година.
Предходен период: от 17 декември 2018 г. /дата на учредяване/ до 31 декември 2018 година.

Финансовият отчет е одобрен за издаване от Съвета на директорите на 11 май 2020 година.

2. База за изготвяне на финансовия отчет и счетоводни принципи

2.1. Общи положения

Този финансов отчет е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС).

Финансовият отчет е изготвен спазвайки принципа-предположение за действащо предприятие и при спазване на принципа на историческата цена.

2.2. Прилагане на нови и ревизирани МСФО

2.2.1. Стандарти и разяснения, влезли в сила и приложени през текущия отчетен период

Следните изменения на съществуващите стандарти, издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти и приети от ЕС, са в сила от 1 януари 2019 година:

- МСФО 16 *Лизинг* (издаден на 13 януари 2016 година), одобрен от ЕС на 31 октомври 2017 година, публикуван в Официален вестник на 9 ноември 2017 година. Стандартът ще замени действащия до този момент стандарт за отчитане на лизинг – МСС 17 и настоящите насоки за лизинг – КРМСФО 4, ПКР 15 и ПКР 27. МСФО 16 изисква лизингополучателите да отчитат повечето лизинги в отчета за финансовото състояние и да прилагат единен модел при отчитането на всички лизингови договори, с някои изключения. Определението за лизинг се фокусира върху понятието за контрол използвано в МСФО 10 и МСФО 15. Въвеждат се нови изисквания за представяне и оповестяване. При лизингополучателите се предвижда за всички лизинги с продължителност повече от 12 месеца да се признава актив „право на ползване“, който ще се амортизира за периода на договора, и съответно ще се отчита задължение по тези договори. Предвидени са изключения за краткосрочни лизинги и такива с незначителна стойност.

2.2.1. Стандарти и разяснения, влезли в сила и приложени през текущия отчетен период (продължение)

Освен това, класификацията на паричните потоци също ще бъде засегната, тъй като плащанията по оперативен лизинг съгласно МСС 17 се представят като оперативни парични потоци; за разлика, при модела заложен в МСФО 16, лизинговите плащания ще бъдат разделени на плащания на главница и плащания на лихви, който ще бъде представяни съответно като парични потоци от финансова дейност и парични потоци от оперативна дейност. Отчитането при лизингодателите не се променя по същество, но е възможно да настъпят основания за рекласификация.

Дружеството е избрало да прилага модифициран ретроспективен подход при първо прилагане на МСФО 16 *Лизинг* и кумулативният ефект от прилагането се признава на датата на първоначалното прилагане в началното салдо на капитала и не се преизчислява сравнителна информация. Дружеството е избрало да приложи стандарта към договори, които преди това са били идентифицирани като лизинг при прилагане на МСС 17 и КРМСФО 4.

Дружеството използва изключенията, предложени от стандарта, за лизингови договори, за които срокът на лизинга приключва в рамките на 12 месеца и договори за лизинг, за които базовият актив е с ниска стойност. Анализът на условията по основните договори за наем на търговски обекти показва, че следва да се третират като краткосрочни в обхвата на изключенията, защото нямат гарантиран срок на действие, наемната цена се определя за шестмесечни периоди и двете страни имат право да прекратят договора за конкретен обект с предизвестие от 1 до 3 месеца без обременяващи санкции, които биха дали основание на Дружеството да оцени вероятността за упражняване на опцията за прекратяване от наемодателите като малко вероятна.

• Изменения на МСФО 9: *Характеристики за предплащане с отрицателна/негативна/ компенсация* (издадени на 12 октомври 2017 година), одобрени от ЕС на 22 март 2018 година, публикувани в Официален вестник на 26 март 2018 година. Променят се съществуващите изисквания на МСФО 9 по отношение на права за прекратяване, за да се позволи оценяване по амортизирана стойност (или, в зависимост от бизнес модела, по справедлива стойност през ДВД), дори в случай на плащане на отрицателна /негативна/ компенсация

• КРМСФО 23 *Несигурност, свързана с данъчни третирания на данъци върху дохода* – (издаден на 7 юни 2017 година), приет от ЕК на 23 октомври 2018 година). Дават се насоки за прилагане на изискванията за признаване и оценяване на МСС 12 *Данъци върху дохода*, когато съществува несигурност, свързана с данъчни третирания на данъци върху дохода (т.е. несигурност дали избраното от предприятието данъчно третиране ще бъде прието от данъчните власти съгласно данъчното законодателство). Когато съществува несигурност, предприятието признава и оценява текущи или отсрочени данъчни пасиви или активи съгласно МСС 12 като определя облагаеми печалби, данъчни загуби, данъчни основи и ставки;

• Изменения на различни стандарти *Годишни подобрения в МСФО (цикъл 2015-2017)* – (издадени на 12 декември 2017 година, одобрени от ЕК на 14 март 2019 година, публикувани в Официален вестник на ЕС на 15 март 2019 година);

2.2.1. Стандарти и разяснения, влезли в сила и приложени през текущия отчетен период (продължение)

• Изменения в МСС 19 *Доходи на наети лица* – Изменение, съкращаване или уреждане на плана – (издадени на 12 октомври 2017 година , одобрени от ЕК на 13 март 2019 година , публикувани в Официален вестник на ЕС на 14 март 2019 година). Изменението изисква от предприятията да използват актуализирани актюерски предположения за определяне на разходите за текущ стаж и нетната лихва за оставащия период от годишния отчетен период след извършването на промяна в плана, съкращение или уреждане. Допълнително са включени изменения в оповестяването на ефекта при промени в плановете за дефинирани доходи, съкращаване или уреждане във връзка с горната граница на активите.

•Изменения в МСС 28 *Инвестиции в асоциирани предприятия и в съвместно контролирани предприятия* (издадени на 12 октомври 2017 година, одобрени от ЕК на 08 февруари 2019 година., публикувани в Официален вестник на ЕС на 11 февруари 2019 година).

Приемането на тези изменения в съществуващи стандарти не доведе до промени в счетоводната политика на Дружеството, с изключение на прилагането на МСФО 16. Ефекта от прилагане на МСФО 16 е оповестен в бележка *Промени в счетоводната политика.*

2.2.2. Нови стандарти и разяснения, които все още не са приложени

Следните нови или ревизирани стандарти, нови разяснения и промени към съществуващи стандарти, които към отчетната дата са издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС), но все още не са в сила за годишни периоди, започващи на 1 януари 2019 година или не са одобрени за прилагане от ЕС и съответно не са взети предвид при изготвянето на настоящия финансов отчет.

• МСФО 17 *Застрахователни договори* (издадени на 18 май 2017 година, все още не е приет от ЕК). Изцяло нов счетоводен стандарт за всички видове застрахователни договори, който ще замени действащия МСФО 4 и дефинира нов модел за отчитане на застрахователните договори, който взема предвид всички счетоводни аспекти, които имат отношение към тях и цели да е по-полезен и последователен за застрахователите. Не се очаква да имат влияние върху финансовите отчети на Дружеството;

•*Промени в Концептуалната рамка за финансово отчитане* (в сила за годишни периоди от 1 януари 2020 година) Промените включват преработени дефиниции за актив и пасив, както и нови насоки за тяхното измерване, отписване, представяне и оповестяване. Промените в Концептуалната рамка са съпроводени с изменения в някои препратки към нея в Международните стандарти за финансово отчитане, в т.ч. 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 (измененията в препратките са издадени на 29 март 2018 година., одобрени от ЕК на 29 ноември 2019 година., публикувани в Официалния вестник на ЕС на 6 декември 2019 година., в сила от 1 януари 2020 година.). Част от препратките насочват към коя версия на Концептуалната рамка следва се отнасят изявленията в посочените стандарти (рамката на КМСС, приета от СМСС през 2001 година, рамката на СМСС от 2010 година или новата ревизирана рамка от 2018 година), други изрично посочват, че дефинициите в стандарта не са актуализирани в съответствие с новите изменения в рамката;

2.2.2. Нови стандарти и разяснения, които все още не са приложени (продължение)

•Изменения в МСФО 3 *Бизнес комбинации* –(в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2020 година. не е приет от ЕК) Промяната касае изменената дефиниция за бизнес и трудностите, които придобиващото предприятие среща в преценката дали се придобива бизнес или съвкупност от активи;

•*Изменения в МСФО 10 Консолидирани финансови отчети и МСС 28 Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия* – относно продажби или апорт на активи между инвеститор и негови асоциирани или съвместни предприятия (с отложена ефективна дата на влизане в сила, подлежаща на определяне от СМСС). Тези промени са насочени към решаването на счетоводното третиране на продажбите или апортите на активи между инвеститор и негови асоциирани или съвместни предприятия.

•Изменения на МСС 1 *Представяне на финансови отчети*, МСС 8 *Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки* , МСС 10 *Събития след края на отчетния период*, МСС 34 *Междинно финансово отчитане* и МСС 37 *Провизии, условни пасиви и условни активи*- (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2020 година. публикувани изменения на МСС 1 и МСС 8 на 31 октомври 2018 година., приети от ЕК на 29 ноември 2019 година., като ЕК е решила, че вследствие измененията на МСС 1 и МСС 8 трябва да се изменят и МСС 10, МСС 34 и МСС 37, публикувани в Официалния вестник на ЕС на 10 декември 2019 година).

Ръководството е в процес на проучване, анализ и оценка на ефектите от направените промени в Концептуалната рамка и горепосочените стандарти, които ще окажат влияние върху счетоводната политика и върху стойностите и класификациите на активите, пасивите, операциите и резултатите на Дружеството в следващите отчетни периоди.

2.3. Функционална валута и валута на представяне

Функционална валута е валутата на основната икономическа среда, в която едно дружество функционира и в която главно се генерират и изразходват паричните средства. Тя отразява основните сделки, събития и условия, значими за Дружеството.

Този финансов отчет е представен в български лева, която е функционалната валута на Дружеството. Цялата финансова информация представена в лева е закръглена до хиляда, освен когато е посочено друго.

2.4. Счетоводни предположения и приблизителни счетоводни оценки и преценки

Приложението на МСФО изисква от Ръководството да направи някои счетоводни предположения и приблизителни счетоводни оценки при изготвяне на финансовия отчет, с цел определяне стойността на някои активи, пасиви, приходи и разходи. Те се извършват въз основа на най-добрата преценка на Ръководството, базирана на историческия опит и анализ на всички фактори, оказващи влияние при дадените обстоятелства към датата на изготвяне на финансовия отчет. Действителните резултати биха могли да се различават от представените в настоящия финансов отчет.

Предположенията, направени от Ръководството при прилагането на МСФО по отношение на оценки по справедлива стойност, които имат съществен ефект върху финансовия отчет или счетоводните оценки, които биха могли да доведат до съществени корекции през следващите периоди, са оповестени в бележка 4.

2.5. Дъщерни дружества

Дъщерно дружество е дружество, върху което Дружеството-майка упражнява контрол. Дружеството-майка контролира едно предприятие когато има експозиция към, или право на променлива възвращаемост от своето участие и има връзка между власт и доходност.

Грифон Пропъртис АД няма регистрирани дъщерни дружества.

3. Дефиниция и оценка на елементите на отчета за финансовото състояние и отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

3.1. Инвестиционни имоти

Инвестиционен имот е имот, държан от Дружеството за получаване на приходи от наем или за увеличаване стойността на капитала, или и за двете (включително имоти в процес на изграждане, които ще бъдат държани за същите цели).

Инвестиционните имоти се оценяват по цена на придобиване, намалена с размера на начислената амортизация и евентуални загуби от обезценка (виж също бележка 3.3.2.).

Печалбата или загубата от продажбата на инвестиционен имот (разликата между нетните постъпления от продажбата и преносната стойност на имота) се признава в печалбата или загубата за периода.

Амортизациите на инвестиционните имоти се начисляват в печалбата или загубата на база полезния им живот, като последователно се прилага линейния метод.

Очакваните срокове на полезен живот за инвестиционните имоти е както следва:

Административни и търговски сгради	25 години
Машини, съоръжения и оборудване	2 - 25 години
Офис обзавеждане	7 години

Към края на всеки отчетен период Ръководството на Дружеството прави преглед на полезния живот и метода на амортизация на инвестиционните имоти. В случай, че се установи, че съществуват различия между очакванията и предишните приблизителни оценки, се правят съответните промени.

3.2. Финансови инструменти

3.2.1. Недеривативни финансови активи и финансови пасиви – признаване, оценяване и отписване

Дружеството признава финансов актив или финансов пасив в отчета за финансовото състояние, само когато става страна по договорните клаузи на съответния финансов инструмент. Първоначално всички финансови активи и финансови пасиви се признават по справедлива стойност. Справедливата стойност на даден финансов актив/пасив при първоначалното му признаване обикновено е договорната цена. Договорната цена за финансови активи/пасиви, освен тези, които са класифицирани по справедлива стойност през печалбата или загубата, включва разходите по сделката, които се отнасят пряко към придобиването/издаването на финансовия инструмент. Разходите по сделката, направени при придобиването на финансов актив и издаването на финансов пасив, класифицирани по справедлива стойност през печалбата или загубата се отчитат незабавно като разход.

3.2.1. Недеривативни финансови активи и финансови пасиви – признаване, оценяване и отписване (продължение)

Дружеството признава финансови активи, използвайки датата на сетълмент на сделката, като по този начин един актив се признава в деня, в който е получен от Дружеството и се отписва в деня, в който е предоставен от Дружеството.

Финансов актив се отписва от Дружеството, когато договорните права върху паричните потоци от този актив падежират или когато Дружеството е прехвърлило тези права чрез сделка, при която всички съществени рискове и изгоди, произтичащи от собствеността на актива се прехвърлят на купувача. Всяко участие във вече прехвърлен финансов актив, което Дружеството запазва или създава, се отчита самостоятелно като отделен актив или пасив.

В случаите когато Дружеството е запазило всички или по-голяма част от рисковете и изгодите свързани с активите, последните не се отписват от отчета за финансовото състояние (пример за такива сделки са репо сделките – продажба с уговорка за обратно изкупуване).

При сделки, при които Дружеството нито запазва, нито прехвърля рисковете и изгодите, свързани с финансов актив, последният се отписва от отчета за финансовото състояние тогава и само тогава, когато Дружеството е загубило контрол върху него. Правата и задълженията, които Дружеството запазва в тези случаи се отчитат отделно като актив или пасив.

При сделки, при които Дружеството запазва контрол върху актива, неговото отчитане в отчета за финансовото състояние продължава, но до размера определен от степента, до която Дружеството е запазило участието си в актива и носи риска от промяна в неговата стойност.

Дружеството отписва финансов пасив когато неговите договорни задължения са изпълнени, или са отменени, или са изтекли.

3.2.2. Последваща оценка на финансови активи

Последващата оценка на финансовите активи зависи от тяхната класификация при първоначалното им признаване като активи. Дружеството класифицира финансовите активи в категория като оценявани по амортизирана стойност.

Класификацията се определя на база бизнес модела за управление на дадения клас финансови активи и договорните характеристики на паричните потоци. Инвестиции в дългови инструменти, които Дружеството държи в рамките на бизнес модел с цел събиране на договорените парични потоци, се класифицират като финансови активи, отчитани по амортизирана стойност

Финансови активи, отчитани по амортизирана стойност

Дългови инструменти, които Дружеството държи в рамките на бизнес модел с цел събиране на договорените парични потоци и при които договорните парични потоци пораждат плащания единствено на главница и лихва се отчитат по амортизирана стойност. След първоначалното признаване активите се отчитат по амортизирана стойност. Отчитането по амортизирана стойност изисква прилагането на метода на ефективния лихвен процент.

3.2.2. Последваща оценка на финансови активи (продължение)

Амортизираната стойност на финансов актив е стойността по която финансовият актив е отчетен първоначално, намалена с погашенията по главницата плюс или минус натрупаната амортизация с използване на метода на ефективния лихвен процент на всяка разлика между първоначалната стойност и стойността на падеж и намалена с обезценката. В тази категория попадат следните финансови активи на Дружеството, в зависимост от избрания бизнес модел и характеристиките на паричните потоци от тях: търговски вземания, кредити и заеми, вземания по предоставени депозити, вземания по цесии и други вземания.

3.2.3. Последваща оценка на финансови пасиви

Последващата оценка на финансовите пасиви, зависи от това как те са били класифицирани при първоначално признаване. Дружеството класифицира финансовите си пасиви в следната категория:

Пасиви, отчитани по амортизирана стойност

Тези задължения се отчитат по амортизирана стойност посредством метода на ефективния лихвен процент. Елементите, класифицирани като търговски и други задължения обикновено не се оценяват отново, тъй като задълженията са известени с висока степен на сигурност и уреждането е краткосрочно. В тази категория обикновено попадат следните финансови пасиви на Дружеството: търговски задължения, кредити и заеми, задължения по получени депозити, други задължения

3.3. Обезценка

3.3.1. Недеривативни финансови активи

Финансови активи, които не се отчитат по справедлива стойност в печалби и загуби, се преглеждат към всяка отчетна дата, за да се прецени дали съществуват обективни доказателства за обезценка. Обективно доказателство, че финансов актив е обезценен, включва:

- неизпълнение или просрочие от длъжника;
- преструктуриране на задължението към Дружеството при условия, които Дружеството иначе не би разглеждало;
- индикации, че длъжник или емитент ще изпадне в несъстоятелност;
- неблагоприятни промени в статуса на плащания на длъжник или емитент;
- изчезването на активен пазар за дадена ценна книга;
- наблюдаеми данни, които показват, че има измеримо намаление на очакваните парични потоци от група финансови активи.

Финансови активи отчитани по амортизирана стойност

Дружеството взима предвид доказателства за обезценка на финансови активи отчитани по амортизирана стойност (заеми и вземания), както за конкретен актив, така и на колективно равнище. Всички индивидуално значими активи се проверяват за специфична обезценка. Тези, за които няма специфична обезценка, след това се проверяват колективно за обезценка, която е възникнала, но все още не е идентифицирана. Активите, които не са индивидуално значими, се проверяват колективно за обезценка като се групирани заедно активи, със сходни характеристики на риска.

3.3.1. Недеривативни финансови активи (продължение)

При проверката на колективно ниво за обезценка, Дружеството използва историческите тенденции на вероятността за неизпълнение, времето за възстановяване и размера на възникналите загуби, коригирани с преценката на ръководството дали текущите икономически и кредитни условия са такива, че е вероятно реалните загуби да бъдат по-големи или по-малки от предполаганите на базата на историческите тенденции.

Загубата от обезценка се изчислява като разликата между отчетна стойност на актива и настоящата стойност на очакваните бъдещи парични потоци, дисконтирани с оригиналния ефективен лихвен процент. Загуба от обезценка се признава в печалби и загуби и се отразява в коректива сметка. Когато Дружеството определи, че няма реалистична възможност за възстановяване на актива, съответните суми се отписват. Ако загубата от обезценка впоследствие намалее, и намалението може обективно да се свърже със събитие, настъпило след признаването на обезценка, тогава признатата преди загуба от обезценка се отразява обратно през печалбата или загубата.

3.3.2. Нефинансови активи

Отчетните стойности на нефинансовите активи на Дружеството (различни от материални запаси и отсрочени данъчни активи) се преглеждат към всяка отчетна дата с цел да се определи дали има индикации за обезценка. В случай, че съществуват такива индикации, се прави приблизителна оценка на възстановимата стойност на актива. За нематериални активи с неопределен полезен живот, или които още не са готови за употреба, възстановимата стойност се определя на всяка година по едно и също време. Загуба от обезценка се признава в случай, че балансовата стойност на един актив или обект, генериращ парични потоци (ОГПП), превишава неговата възстановима стойност.

Възстановимата стойност на актив или ОГПП, е по-високата от неговата стойност в употреба и справедливата му стойност, намалена с разхода по продажба. При оценката на стойността в употреба, бъдещите парични потоци се дисконтират до сегашната им стойност, като се прилага дисконтов процент преди данъци, отразяващ текущите оценки за пазара, цената на парите във времето и риска специфичен за актива или за ОГПП. За целта на теста за обезценка, активи, които не могат да бъдат тествани индивидуално, се групират заедно в най-малката възможна група активи, генерираща парични постъпления от продължаваща употреба, които са в голяма степен независими от паричните постъпления от други активи или ОГПП.

Загуба от обезценка се възстановява само до такава степен, че балансовата стойност на актива не надвишава балансовата стойност, която би била определена, след приспадане на амортизация, ако загуба от обезценка не е била признавана.

3.4. Регистриран капитал

Акционерният капитал на Дружеството е представен по историческа цена в деня на регистрирането му.

3.5. Краткосрочни доходи на наети лица

Задължения за краткосрочните доходи на наети лица се отчитат като разход, когато свързаните с тях услуги се предоставят. Пасив се признава за сумата, която се очаква да бъде изплатена, ако Дружеството има правно или конструктивно задължение да заплати тази сума като резултат от минали услуги, предоставени от служител и задължението може да се оцени надеждно.

3.6. Данък върху дохода

Данъкът върху дохода включва текущия данък върху печалбата и отсрочените данъци. Данъкът върху дохода се признава в печалби и загуби, с изключение на този, отнасящ се за бизнес комбинации или за статии, които са признати директно в собствения капитал, или в друг всеобхватен доход.

Текущият данък е очакваното данъчно задължение или вземане върху облагаемата печалба или загуба за годината, прилагайки данъчните ставки, влезли в сила, или по същество въведени към отчетната дата, и всички корекции за данъчни задължения или вземания за предходни години.

Отсрочените данъци се изчисляват върху временните разлики между сумите на активите и пасивите, признати във финансовия отчет, и сумите използвани за данъчни цели. Отсрочен данък не се признава за:

- временни разлики от първоначално признаване на активи и пасиви при сделка, която не е бизнес комбинация и която не засяга печалби и загуби, нито за счетоводни, нито за данъчни цели;
- разлики, свързани с инвестиции в дъщерни предприятия и съвместно контролирани предприятия, доколкото е вероятно, че те няма да имат обратно проявление в обозримото бъдеще; и
- облагаеми временни разлики, възникващи от първоначално признаване на репутация.

Отсрочен данък се оценява по данъчната ставка, която се очаква да се прилага за временните разлики, когато те се проявяват обратно, на базата на закони, които са в сила, или са въведени по същество към отчетната дата.

Съгласно действащото за 2019 година данъчно законодателство, данъчната ставка, която се прилага при изчисляване на данъчните задължения на Дружеството е 10%. При изчислението на отсрочените данъчни активи и пасиви към 31 декември 2019 година е използвана данъчна ставка 10%.

Отсрочените данъчни активи и пасиви се компенсират само ако има законово право за приспадане на текущи данъчни активи и пасиви, и те се отнасят до данъци наложени от едни и същи данъчни власти.

Актив по отсрочени данъци за приспадащи се временни разлики и за данъчна загуба се признава, само доколкото е вероятно бъдеща облагаема печалба да бъде налична, срещу която те да могат да бъдат използвани.. Отсрочените данъчни активи се преглеждат към всяка отчетна дата и се намаляват, доколкото не е вероятно повече бъдеща изгода да бъде реализирана.

При определянето на текущия и отсрочения данък Дружеството взема предвид ефекта от несигурни данъчни позиции и дали допълнителни данъци или лихви може да са дължими. Дружеството смята, че начисленията за данъчни задължения са адекватни за всички отворени данъчни години на базата на оценката на редица фактори, включително интерпретиране на данъчни закони и предишен опит. Тази оценка се основава на приблизителни оценки и допускания и може да включва преценки за бъдещи събития. Може да се появи нова информация, според която Дружеството да промени своите преценки за адекватността на съществуващите данъчни задължения; такива промени в данъчните задължения биха засегнали разхода за данъци в периода когато такова определяне бъде направено.

3.7. Признаване на финансови разходи

Финансовите разходи включват разходи за лихви, загуби от валутни курсови разлики, банкови такси, комисионни и други финансови разходи.

Разходите по заеми, които могат пряко да се отнесат към актив, за който процесът на придобиване, строителство или производство, преди да стане готов за предвижданата му употреба или продажба, непременно отнема значителен период от време, се капитализират като част от стойността на този актив. Всички останали финансови приходи и разходи се отразяват в печалбата или загубата за всички инструменти, оценявани по амортизирана стойност чрез използване метода на ефективния лихвен процент.

4. Определяне на справедливи стойности

Някои от счетоводните политики и оповестявания на Дружеството изискват оценка на справедливи стойности за финансови и за нефинансови активи и пасиви.

Дружеството е установило контролна рамка по отношение на оценката на справедливи стойности, която включва извършване на дейности по всички значителни оценки на справедливи стойности, включително справедливи стойности в Ниво 3.

Значителни ненаблюдаеми входящи данни и корекции на оценките се преглеждат регулярно. Ако информация от трети страни, като котировки от брокери или сходни услуги, се използва за оценка на справедливи стойности, тогава се оценяват получените доказателства от трети страни, за да се подкрепи заключението, че такива оценки отговарят на изискванията на МСФО, включително нивото в йерархията на справедливите стойности, в което такива оценки трябва да бъдат класифицирани.

Значими въпроси, свързани с оценките, се докладват на Ръководството на Дружеството.

Когато оценява справедливата стойност на актив или пасив, Дружеството използва наблюдаеми данни, доколкото е възможно. Справедливите стойности се категоризират в различни нива в йерархията на справедливите стойности на базата на входящите данни в техниките за оценка, както следва:

- Ниво 1: котирани цени (некоригирани) на активни пазари за сходни активи или пасиви.
- Ниво 2: входящи данни различни от котирани цени, включени в Ниво 1, които, пряко (т.е. като цени) или косвено (т.е. получени от цени), са достъпни за наблюдаване за актива или пасива.
- Ниво 3: входящи данни за актива или пасива, които не са базирани на наблюдаеми пазарни данни (ненаблюдаеми входящи данни).

Ако входящите данни, използвани за оценка на справедливата стойност на актива или пасива, могат да се категоризират в различни нива от йерархията на справедливите стойности, тогава оценката на справедливата стойност се категоризира в нейната цялост в това ниво от йерархията на справедливите стойности, чиято входяща информация е от значение за цялостната оценка.

Дружеството признава трансфери между нивата на йерархията на справедливите стойности към края на отчетния период, през който е станала промяната.

5. Разходи за материали

Разходите за материали за 2019 година представляват разходи за активи с ниска стойност в размер на 1 хил. лв.

6. Разходи за външни услуги

	2019 хил. лв.	17 декември-31 декември 2018 хил. лв.
Консултации, одит и обучение	1	-
Такси и комисионни	1	-
	2	**-**

7. Разходи за персонала

Разходите от персонала през 2019 година се състоят от възнаграждения на наети лица по договори за консултантски услуги в размер на 2 хил.лв.

8. Други разходи

През 2019 година Дружеството отчита други разходи в размер на 17 хил.лв., които представляват разходи за местни данъци и такси.

9. Финансови разходи

Финансовите разходи за 2019 година представляват разходи за лихви по търговски заеми в размер на 61 хил. лв.

През 2018 година Дружеството не отчита разходи.

10. Данъчно облагане

10.1. Разходи за данъци

Разходът за данък, признат в печалбата или загубата, включва сумата на текущите разходи за данъци върху печалбата и отсрочените разходи/приходи за данъци върху печалбата, съгласно изискванията на МСС 12 *Данъци върху дохода*.

	2019 хил. лв.	17 декември-31 декември 2018 хил. лв
Изменение в отсрочените данъци, в т.ч.:	(8)	-
От възникнали през годината временни разлики	*(8)*	-
Приход за данък	**(8)**	**-**

10.2. Ефективна данъчна ставка

Съпоставката между счетоводната печалба/загуба и разхода за данък, както и изчисленията на ефективния данъчен процент към 31 декември 2019 и 2018 година са представени в следната таблица:

	2019 хил. лв.	17 декември-31 декември 2018 хил. лв
Загуба за годината	(83)	-
Приложима данъчна ставка	10%	10%
Корпоративен данък при използване на приложимата данъчна ставка	(8)	-
Приход за данък	(8)	-
Ефективна данъчна ставка	**9.64%**	**10.00%**

До изтичането на 5 години от края на годината, за които Дружеството е подало или е следвало да подаде декларация, съответните данъчни периоди могат да бъдат обект на проверка от данъчните органи. В следствие на такива проверки е възможно да бъдат наложени допълнителни данъчни задължения или глоби съобразно интерпретирането на данъчното законодателство. На ръководството на Дружеството не са известни обстоятелства, които биха могли да доведат до възникване на допълнителни съществени задължения в тази област.

10.3. Признати отсрочени данъчни активи и пасиви

През 2019 година Дружеството е признало отсрочен данъчен актив в размер на 8 хил. лв. върху данъчна загуба за пренасяне в размер на 83 хил. лв., която може да се пренася до 2024 година.

11. Инвестиционни имоти

	31 декември 2019 хил. лв.	31 декември 2018 хил. лв.
Отчетна стойност		
Салдо в началото на годината	**2,444**	-
Нараствания в резултат на придобивания	1,922	2,444
Нараствания в резултат на последващи разходи, признати като актив	38	-
Салдо в края на годината	**4,404**	**2,444**
Преносна стойност в началото на годината	**2,444**	-
Преносна стойност в края на годината	**4,404**	**2,444**

12. Вземания, данъци за възстановяване

Към 31 декември 2019 година в отчета за финансовото състояние са представени като текущи активи вземания във връзка с данъци за възстановяване (данък добавена стойност) в размер на 374 хил.лв.

12. Вземания, данъци за възстановяване (продължение)

През декември 2019 година на Дружеството е връчен Ревизионен акт от ТД на НАП Велико Търново с отказ за възстановяване на 32 хил. данък добавена стойност за проверявания период: месец април – юни 2019 година.

През ноември 2019 година започва Данъчната ревизия за възстановяване на данък добавена стойност в размер на 82 хил.лв. за периода: юли – септември 2019 година, която не е приключила към дата на издаване на настоящия финансов отчет.

13. Парични средства

Паричните средства представени в отчета за финансовото състояние към 31 декември 2019 година в размер на 10 хил.лв. са налични по банкови сметки.

14. Регистриран капитал

Регистрираният капитал е представен по неговата номинална стойност. Внесеният напълно регистриран капитал, в размер на 2,444 хил. лв., е разпределен в 2,443,938 броя поименни акции, всяка с номинална стойност от 1 лев.

Към края на отчетния период акционери в Дружеството са:

Акционер	31 декември 2019 хил. лв.	31 декември 2018 хил. лв.
Петрол България АД	99,999959%	-
Физическо лице	0.000041%	
Грифон Пауър АД	-	99,999959%
КАМ Финанси ЕООД	-	0.000041%
	100.00%	**100.00%**

15. Заеми и кредити

	31 декември 2019 хил. лв.	31 декември 2018 хил. лв.
Краткосрочни задължения		
Търговски заеми от свързани лица	917	-
Търговски заеми от несвързани лица	1,287	-
	2,204	-

Задълженията за получени заеми от свързани лица са оповестени в бележка 18.

Допълнителна информация за лихвения и ликвидния риск, на които получените заеми и кредити излагат Дружеството, е представена в бележка 17.

16. Търговски и други задължения

	31 декември 2019 хил. лв.	31 декември 2018 хил. лв.
Задължения към доставчици	210	-
Данъчни задължения	13	-
	223	**-**

Ръководството на Дружеството счита, че стойността, по която краткосрочните задължения са представени в отчета за финансовото състояние на Дружеството, е разумно приближение на тяхната справедлива стойност към 31 декември 2019 година, категоризирана в ниво 3.
Експозицията на Дружеството към ликвиден риск свързан с търговски и други задължения е оповестена в бележка 17.

17. Финансови инструменти и управление на рисковете

17.1. Счетоводни класификации и справедливи стойности

Таблицата показва преносните и справедливите стойности на финансовите активи и финансовите пасиви, включително нивата им в йерархията на справедливите стойности. Не е включена информация за справедливите стойности, ако преносната стойност е разумно приближение на справедливата стойност.

31 декември 2019, хил. лв.	*Бел.*	Финансови активи и пасиви: Дългови инстр. по амортизира на стойност	Пасиви по амортизирана стойност	Общо	Справедлива стойност Ниво 3
Финансови активи					
Парични средства	*13*	10	-	10	10
		10	**-**	**10**	**10**
Финансови пасиви					
Търговски и други задължения	*16*	-	(210)	(210)	(210)
Заеми и кредити	*15*	-	(2,204)	(2,204)	(2,204)
		-	**(2,414)**	**(2,414)**	**(2,414)**

17.2. Съпоставяне на промените във финансовите пасиви и собствения капитал с паричните потоци от финансови операции и други, непарични изменения

31 декември 2019,	Финансови пасиви	Собствен капитал		
хил. лв	Търговски заеми	Основен капитал	Финансов резултат	Общо
Преносна стойност на 31 декември 2018 година	-	**2,444**	-	**2,444**
Промени в резултат на парични потоци от финансова дейност				
Получени заеми и кредити	(795)	-	-	(795)
Общо промени в резултат на парични потоци от финансова дейност	**(795)**	-	-	**(795)**
Други, непарични изменения				
Начислени като разход лихви по получени заеми, кредити.	(61)	-	-	(61)
Други промени, свързани със задълженията	(1,348)			(1,348)
Други промени, свързани със собствения капитал	-	-	(75)	(75)
Общо други, непарични изменения	**(1,409)**		**(75)**	**(1,484)**
Преносна стойност на 31 декември 2019 година	**(2,204)**	**2,444**	(75)	**165**

17.3. Оценяване на справедливи стойности

Търговски и други вземания

Определянето на справедливата стойност на търговски и други вземания включва следното:

- анализ на аналитичните ведомости и отчитане на вътрешни трансформации;
- разграничаване на вземания от задължения, изключвайки презумпцията за бъдещо прихващане при вземания с различен адресат;
- оценка на вземанията с оглед на тяхната събираемост;
- преостойностяване на валутните вземания по валутен курс на съответната валута към датата на отчета.

Търговски и други задължения

Определянето на справедливата стойност на търговски и други задължения включва следното:

- пълна инвентаризация на задълженията към датата на оценка;
- откроряване на просрочените задължения и определяне на дължимите лихви и неустойки;
- преостойностяване на валутните задължения по валутен курс на съответната валута към датата на отчета.

Задължения по търговски заеми

Справедливите стойности на получените търговски заеми се определят за целите на оповестяването и се изчисляват на базата на настоящата стойност на бъдещи парични потоци на главници и лихви, дисконтирани с пазарен лихвен процент към датата на отчета.

17.4. Управление на финансовия риск

17.4.1. Общи положения за управление на риска

Използването на финансови инструменти излага Дружеството на пазарен, кредитен и ликвиден риск. В настоящата бележка е представена информация за целите, политиките и процесите по управлението на тези рискове.

В резултат на глобалната финансова и икономическа криза, в българската икономика се наблюдава спад в икономическо развитие, който засяга широк кръг от индустриални сектори. Това води до забележимо влошаване на паричните потоци и намаляване на доходите и в крайна сметка – до съществено влошаване на икономическата среда, в която Дружеството оперира. В допълнение, нарастват съществено, пазарния, кредитния, ликвидния и другите рискове, на които Дружеството е изложено.

В резултат, нараства несигурността относно способността на клиентите да погасяват задълженията си в съответствие с договорените условия. Поради това, размерът на загубите от обезценка на вземания по продажби, а също така и стойностите на другите счетоводни приблизителни оценки, в последващи отчетни периоди биха могли съществено да се отличават от определените и отчетени в настоящия финансов отчет. Ръководството на Дружеството прилага необходимите процедури за управление на тези рискове.

17.4.2. Пазарен риск

Пазарен риск е рискът при промяна на пазарните цени, като курс на чуждестранна валута, лихвени проценти или цени на капиталови инструменти, доходът на Дружеството или стойността на неговите инвестиции да бъдат засегнати. Целта на управлението на пазарния риск е да се контролира експозицията към пазарен риск в приемливи граници като се оптимизира възвръщаемостта.

17.4.3. Кредитен риск

Кредитният риск е рискът едната страна по финансовия инструмент да не успее да изпълни задължението си и по този начин да причини загуба на другата. Финансовите активи, които потенциално излагат Дружеството на кредитен риск, са предимно вземания по продажби.

Търговски и други вземания

Основно Дружеството е изложено на кредитен риск, в случай че клиентите не изплатят своите задължения в съответния срок и размер.
Към 31 декември 2019 година Дружеството все още няма договорни отношения с клиенти и вземания от тях.

Парични средства

Кредитният риск на паричните средства по банкови сметки е минимален, тъй като Дружеството работи само с банки с висок кредитен рейтинг.

17.4.4. Ликвиден риск

Ликвидният риск е рискът Дружеството да не може да изпълни финансовите си задължения, тогава когато те станат изискуеми. Политиката в тази област е насочена към гарантиране наличието на достатъчно ликвидни средства, с които да бъдат обслужени задълженията, когато същите станат изискуеми, включително в извънредни и непредвидени ситуации.

В следващата таблица са представени договорените падежи на финансовите пасиви на база на най-ранната дата, на която Дружеството може да бъде задължено да ги изплати. В таблицата са посочени недисконтираните парични потоци, включващи главници и лихви, изключващи ефекта от договорености за нетиране:

	31 декември 2019	
	Преносна стойност	Договорени парични потоци с падеж до една година
	хил. лв.	хил. лв.
Търговски заеми	2,204	2,204
Търговски и други задължения	223	223
	2,427	**2,427**

Дружеството не очаква паричните потоци включени в таблицата да възникнат значително по-рано или на значително различни суми.

17.5. Управление на капитала

В съответствие с разпоредбите от Търговския закон, Дружеството следва да поддържа стойността на нетните си активи над стойността на регистрирания капитал. Към 31 декември 2019 година нетните активи на Дружеството са съответно 2,369 хил. лв. и с 75 хил. лв. по-малко от стойност на регистрирания капитал, поради реализирания отрицателен финансов резултат за финансовата година. Това се дължи на факта, че е първа пълна отчетна година за Дружеството, което все още не развива дейност и извършва инвестиционни разходи.

18. Оповестяване на свързаните лица и сделките с тях

Дружество майка към 31 декември 2019 година е Петрол България АД.
Собственик на капитала или контролиращо лице на Дружеството майка или контролиращо лице към 31 декември 2019 година е Алеко Пенчев Ангелов.

Свързано лице

Алеко Пенчев Ангелов	Собственик на капитала или контролиращо лице на Дружеството майка или контролиращо лице от юни 2019 година, Акционер от октомври 2019
Петрол България АД	Дружество-майка от юни 2019 година
Кристъл Асет Мениджмънт ЕООД	Контролиращо дружество до юни 2019 година
Грифон Пауър АД	Дружество-майка до юни 2019 година

Извършените сделки се отнасят до получени парични заеми и разходи за лихви по тях.

18. Оповестяване на свързаните лица и сделките с тях (продължение)

Разходите за лихви за 2019 година са в общ размер на 29 хил. лв., като 22 хил. от тях възникват във връзка с получен заем от Дружеството-майка от юни 2019 година - Петрол България АД, а 7 хил.лв. от Дружеството-майка до юни 2019 година - Грифон Пауър АД.

Към 31 декември 2019 година Дружеството има задължения по получени заем към Дружеството-майка от юни 2019 година - Петрол България АД в размер на 917 хил. лв.

През 2019 и 2018 години Дружеството не начислява възнаграждения на ключовия ръководен персонал.

През 2018 година не са осъществявани сделки със свързани лица.

19. Събития след края на отчетния период

През януари 2020 година Дружеството подава жалба до Административен съд Велико Търново срещу отказа в Ревизионен акт на ТД на НАП Велико Търново от месец декември 2019 година за възстановяване на 32 хил. данък добавена стойност за периода: месец април – юни 2019 година.
Към датата на съставяне на годишния финансов отчет не може да се направи преценка за изхода от делото.

През февруари 2020 година Дружеството получава Акт за прихващане или възстановяване, издаден от ТД на НАП Велико Търново за възстановяване на данък добавена стойност за периода: месец октомври – декември 2019 година в размер на 35 хил. лв.

В началото на месец март 2020 година СЗО обяви официално разпространението на вируса SARS-CoV-2 и причиняваното от него заболяване „COVID-19" за пандемия. На 13 март 2020 г. Народното събрание на Република България обяви извънредно положение в страната заради коронавируса и бяха въведени засилени противоепидемични мерки и ограничения.
Пандемията и обявеното в тази връзка извънредно положение в страната предизвикват чувствително намаляване на икономическата активност и пораждат значителна несигурност и неизвестност за бъдещите макроикономически процеси.
На този етап в резултат на пандемията няма прекратени договори с доставчици на Дружеството, както и няма забавени постъпления и плащания в резултат на въведеното извънредно положение в страната. Няма предоговорени договори за получени и предоставени заеми.
В зависимост от продължителността на предприетите ограничения, бързината на намиране на лечение/ваксина и възобновяване на нормалния икономически живот ефектите биха били различни в бъдещите действия на Дружеството. При по-дългосрочни ограничения това би довело до трайно влошаване на икономическите показатели и би рефлектирало върху всички икономически субекти.
Ръководството смята разпространението на заразата за некоригиращо събитие, настъпило след датата на баланса. Тъй като ситуацията се развива изключително бързо, практически е невъзможно да се направи надеждно измерима преценка на потенциалния ефект на пандемията върху пазарната ликвидност и справедливата стойност на активите на Дружеството. Ръководството ще продължи да следи развитието на ситуацията и ще предприеме всички необходими мерки да намали възможните последствия.
Не са настъпили други събития след отчетната дата до датата, на която финансовият отчет е одобрен за издаване, които да налагат допълнителни корекции и/или оповестявания във финансовия отчет на Дружеството за годината, приключваща на 31 декември 2019 г.