

Годишен доклад за дейността
Доклад на независимия одитор
Финансов отчет

Ринг Истейтс Къмпани ЕАД

31 декември 2019 г.

Съдържание

	Страница
Годишен доклад за дейността	-
Доклад на независимия одитор	-
Счетоводен баланс	1
Отчет за приходите и разходите	2
Отчет за собствения капитал	3
Отчет за паричните потоци	4
Приложение към финансовия отчет	5

Годишен доклад за дейността на Ринг Истейтс Къмпани ЕАД за 2019 г.

1. Обща информация. Собственост и управление

Основната дейност на Ринг Истейтс Къмпани ЕАД („Дружеството“) се състои в изграждане и стопанисване на сгради, предоставяне под наем на офиси, участие в други индустриални и търговски дейности, незабранени от българското законодателство.

Дружеството не извършва научноизследователска и развойна дейност.

Ринг Истейтс Къмпани ЕАД е регистрирано като еднолично акционерно дружество в Софийски градски съд с ЕИК 203846146. Седалището и адресът на управление на Дружеството е гр. София, р-н Връбница, бул. Сливница № 425. Дружеството няма регистрирани клонове в страната и чужбина.

Дружеството има едностепенна система на управление състояща се от Съвет на директорите в следния състав:

- Георги Николаев Дойчев - Изпълнителен Директор;
- Радостина Лъчезарова Куленска - Председател на Съвета на директорите;
- Станимира Георгиева Динева - Член на Съвета на директорите.

Дружеството се представлява от изпълнителния директор – Георги Дойчев.

Към 31 декември 2019 г. участията на членовете на Съвета на директорите в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети, са както следва:

- Георги Дойчев е съдружник с 50 % и управител на Интеграл – ИГ ООД;
- Радостина Куленска – не участва в други дружества;
- Станимира Динева – не участва в други дружества.

През 2019 г. възнагражденията на членовете на Съвета на директорите включват:

	2019 хил. лв.
Краткосрочни възнаграждения	
- заплати	(30)
- разходи за социални осигуровки	(8)
- неизползвани отпуски	(1)
	<u>(39)</u>

Към 31 декември 2019 г., задълженията към ключовия управленски персонал за възнаграждения, осигуровки в т.ч. неизползвани отпуски възлизат на 2 хил. лв.

През годината не са сключвани договори по чл. 240б от Търговския закон - членовете на Съвета на директорите, респ. техни свързани с тях лица, не са сключвали с Дружеството договори, които излизат извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия.

Акционерният капитал на Дружеството се състои от 1 501 обикновени акции с номинална стойност в размер на 1 000 лв. за акция. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от Общото събрание на акционерите на Дружеството. Акции на Дружеството не се търгуват на фондова борса.

Дружеството не притежава собствени акции и не е извършвало сделки с такива през периода.

Едноличен акционер в Дружеството е МВБ Имоти ЕООД, чийто едноличен собственик е МВБ Трак енд Бъс България АД, 90 % от акциите на което са притежавани от М Тракс България ЕООД – дружество регистрирано в България, чийто инструменти на собствения капитал не се търгуват на фондова борса. То е еднолична собственост на Ескана АД, чийто консолидирани финансови отчети могат да бъдат намерени на електронната страница на Търговския регистър - <http://www.brra.bg/>. Крайни собственици са физически лица.

Членовете на Съвета на директорите нямат специални права за придобиване на акции на Дружеството.

Никой от членовете на Съвета на директорите не притежава и не е сключвал сделки с акции на Дружеството през периода.

2. Основни рискове, пред които е изправено Дружеството. Използвани от предприятието финансови инструменти. Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

Дружеството е изложено на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. 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 ръководството, чийто приоритет е да осигури краткосрочните и средносрочни парични потоци.

Дружеството не е използвало деривативни финансови инструменти в дейността си. Основните финансови инструменти са търговски и други вземания, задължения по заеми, търговски и други задължения, парични средства.

Повече информация относно най-съществените финансови рискове, на които е изложено Дружеството, е представена в пояснение 15 към финансовия му отчет.

3. Финансово състояние и резултати от дейността

През 2019 г. Дружеството продължава да отдава на имоти под наем, като отчита приходи от тези услуги в размер на 1 028 хил. лв. и реализира нетна печалба от дейността си в размер на 485 хил. лв., с което бележи ръст спрямо 2018 г., когато същата достига едва 29 хил. лв. Причината за значителния ръст е ръст в приходите от наеми с 274 хил. лв. поради сключени договори с нови наематели и условия на договорите.

През периода е извършена и ежегодна оценка по справедлива стойност на инвестиционните имоти на Дружеството, в резултат на което е отчетена нетна печалба от промяна в стойността им в размер на 175 хил. лв. спрямо 32 хил. лв. през 2018 г.

Вземанията на Дружеството бележат ръст спрямо 2018 г. с 233 хил. лв. главно поради дължими към края на 2019 г. суми за местни данъци и такси от наематели.

Задълженията към финансови институции бележат спад със 637 хил. лв. (6 %) поради погашения по заеми, а задълженията по получени заеми от нефинансови предприятия отчитат ръст с 348 хил. лв. (34 %) поради новополучени такива през 2019 г.

През 2019 г. Дружеството отчита ръст в рентабилността на приходите от продажби, които достигат 0.47 спрямо 0.04 през сравнимия период.

Налице е ниска обща ликвидност (0.11), главно поради значителните по размер текущи задължения по търговски и банкови заеми.

Нетният оборотен капитал на Дружеството е отрицателен в размер на 2 044 хил. лв. (2018 г.: 4 463 хил. лв.), но той е следствие от разчети по получени заеми, чиито срокове за погасяване се следят от ръководството и заплащането им текущо се обезпечава с парични средства. Дружеството има инвестиционни имоти с висока стойност, която нараства през 2019 г., натрупани печалби от дейността в размер на 961 хил. лв., текуща печалба за

финансовата година в размер на 485 хил. лв. и положителен паричен поток от оперативна дейност в размер на 727 хил. лв.

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 Съветът на директорите очаква, че то 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.

4. Бъдещо развитие на Дружеството

През 2020 г. Дружеството предвижда да продължава да извършва своята дейност по отдаване на собствени недвижими имоти под наем, съобразявайки се с пазарните равнища.

Основна цел на ръководството е Дружеството да работи дългосрочно на пазарна основа и да се положат усилия за изплащане на задълженията към кредиторите. Дружеството управлява капитала си с цел да осигури осъществяването на дейността си като действащо предприятие и да максимизира възвращаемостта чрез оптимизиране на отношението дълг към капитал.

5. Събития след края на отчетния период

Не са възникнали значителни коригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата, на която е оторизиран за издаване.

Идентифицирано е следното значително 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 март 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 (който в последствие беше удължен до 13 май 2020 г.) 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. Тъй като ситуацията и предприетите мерки от държавните власти са изключително динамични, ръководството на Дружеството не е в състояние към този момент да направи точна оценка на влиянието на коронавирус пандемията върху бъдещото финансово състояние и резултатите от дейността му, но счита, че въздействието ще доведе до волатилност на пазара на имотите в България и е възможно да има негативен ефект върху справедливата стойност на инвестиционните имоти, притежавани от Дружеството, който не може да бъде конкретно дефиниран, към момента на изготвяне на настоящия финансов отчет.

14 юли 2020 г.
гр. София

Георги Дойчев
Изпълнителен директор



Грант Торнтон ООД
адрес: бул. Черни връх № 26, 1421 София
адрес: ул. Параскева Николау № 4, 9000 Варна
тел.: (+3592) 987 28 79, (+35952) 69 55 44
факс: (+3592) 980 48 24, (+35952) 69 55 33
ел. поща: office@bg.gt.com
уеб сайт: www.grantthornton.bg

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До едноличния акционер на
РИНГ ИСТЕЙТС КЪМПАНИ ЕАД
гр. София, р-н Връбница, бул. Сливница № 425

Доклад относно одита на финансовия отчет

Мнение

Ние извършихме одит на финансовия отчет на Ринг Истейтс Къмпани ЕАД („Дружеството“), съдържащ счетоводния баланс към 31 декември 2019 г. и отчета за приходите и разходите, отчета за паричните потоци и отчета за собствения капитал за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към финансовия отчет, включващи и обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики.

По наше мнение, приложеният финансов отчет дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2019 г., неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Националните счетоводни стандарти (НСС) и българското законодателство.

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 „Международния етичен кодекс на професионалните счетоводители (включително Международни стандарти за независимост) на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС)“, заедно с етичните изисквания на Закона за независимия финансов одит, приложим в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с тези изисквания. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.

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

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

Отговорност на ръководството за финансовия отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с Националните счетоводни стандарти (НСС) и българското законодателство, както 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 на способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие, оповестявайки, когато това е приложимо, въпроси, свързани с предположението за действащо предприятие и използвайки счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие, освен ако ръководството не възнамерява да ликвидира Дружеството или да преустанови дейността му, или ако ръководството на практика няма друга алтернатива, освен да постъпи по този начин.

Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет

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

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

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

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

Доклад във връзка с други закони и регулаторни изисквания

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него“ по отношение на доклада за дейността, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискванията по МОС, съгласно Указанията на професионалната организация на дипломираните експерт-счетоводители и регистрираните одитори в България – Институт на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС). Тези процедури касаят проверки за наличието, както и проверки на формата и съдържанието на тази друга информация с цел

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

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

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

- (а) информацията, включена в доклада за дейността за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, съответства на финансовия отчет.
- (б) докладът за дейността е изготвен в съответствие с приложимите законови изисквания; и
- (в) в резултат на придобитото познаване и разбиране на дейността на Дружеството и средата, в която то функционира, не сме установили случаи на съществено невярно представяне в доклада за дейността.

Марий Апостолов
Управител

Грант Торнтон ООД
Одиторско дружество

21 юли 2020 г.

България, гр. София, бул. Черни връх, № 26

Гергана Михайлова

Регистриран одитор, отговорен за одита



Счетоводен баланс към 31 декември 2019 г.

АКТИВ				ПАСИВ			
РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ	Пояснение	Сума (в хил. лв.)	Сума (в хил. лв.)	РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ	Пояснение	Сума (в хил. лв.)	Сума (в хил. лв.)
		Текуща год.	Предходна год.			Текуща год.	Предходна год.
а		1	2	а		1	2
А. Нетекущи активи				А. Собствен капитал			
I. Дълготрайни материални активи				I. Записан капитал		1 501	1 501
1. Машини, производствено оборудване и апаратура	4	150	165	II. Натрупана печалба (загуба) от минали години, в т.ч.:		961	932
Общо за група I:		150	165	- неразпределена печалба		5 536	5 507
II. Дългосрочни финансови активи				- непокрита загуба		(4 575)	(4 575)
1. Дългосрочни инвестиции	5.1	17 581	17 406	Общо за група II:		961	932
Общо за група II:		17 581	17 406	III. Текуща печалба		485	29
Общо за раздел А:		17 731	17 571	Общо за раздел А:		2 947	2 462
Б. Текущи активи				Б. Провизии и сходни задължения			
I. Вземания				1. Провизии за данъци, в т.ч.:	6	869	826
1. Вземания от клиенти и доставчици	7	103	13	- отсрочени данъци		869	826
2. Вземания от предприятия от група	14.3	145	-	Общо за раздел Б:		869	826
3. Други вземания		-	2	В. Задължения			
Общо за група I:		248	15	1. Задължения към финансови предприятия, в т.ч.:	9	9 903	10 540
II. Парични средства, в т.ч.:				до 1 година		720	720
- в брой		1	1	над 1 година		9 183	9 820
- в безсрочни сметки (депозити)		-	47	2. Получени аванси, в т.ч.:		-	120
Общо за група II:		1	48	до 1 година		-	120
Общо за раздел Б:		249	63	3. Задължения към доставчици, в т.ч.:		2	-
				до 1 година		2	-
				4. Задължения към предприятия от група, в т.ч.:	14.3	2 688	2 603
				до 1 година		-	2 603
				над 1 година		2 688	-
				5. Други задължения	10	1 571	1 083
				- до 1 година		1 571	1 083
				- към персонала, в т.ч.:	10.1	5	8
				до 1 година		5	8
				- осигурителни задължения, в т.ч.:	10.1	-	2
				до 1 година		-	2
				- данъчни задължения, в т.ч.:	10.2	195	38
				до 1 година		195	38
				- получени заеми от нефинансови предприятия, в т.ч.:	10.3	1 365	1 017
				до 1 година		1 365	1 017
				- други задължения, в т.ч.:		6	18
				до 1 година		6	18
				Общо за раздел В, в т.ч.:		14 164	14 346
				до 1 година		2 293	4 526
				над 1 година		11 871	9 820
СУМА НА АКТИВА (А+Б)		17 980	17 634	СУМА НА ПАСИВА (А+Б+В)		17 980	17 634

Съставил:  /Сателит Х АД, Станислав Арсов – представляващ и Председател на Съвета на директорите/

Изпълнителен директор:  /Георги Дойчев/

Дата: 14 юли 2020 г.

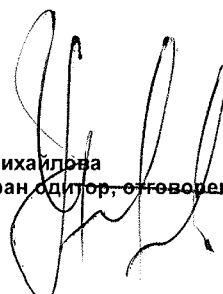
Заверил съгласно одиторски доклад от 21 юли 2020 г.:

Грант Торнтон ООД
Одиторско дружество

Марий Апостолов
Управител



Гергана Михайлова
Регистриран одитор, отговорен за одита



Отчет за приходите и разходите за годината, приключваща на 31 декември 2019 г.

НАИМЕНОВАНИЕ НА РАЗХОДИТЕ	Пояснение	Сума (в хил. лв.)		НАИМЕНОВАНИЕ НА ПРИХОДИТЕ	Пояснение	Сума (в хил. лв.)	
		Текуща год.	Предходна год.			Текуща год.	Предходна год.
а		1	2	а		1	2
А. Разходи				Б. Приходи			
1. Разходи за суровини, материали и външни услуги, в т.ч.:		31	20	1. Нетни приходи от продажби, в т.ч.:		1 028	754
а) външни услуги	11	31	20	а) услуги	5.1	1 028	754
2. Разходи за персонала, в т.ч.:		75	88	2. Други приходи		5	-
а) разходи за възнаграждения		61	72	Общо приходи от оперативна дейност (1 + 2)		1 033	754
б) разходи за осигуровки, в т.ч.:				3. Приходи от други инвестиции и заеми, признати като нетекущи (дългосрочни) активи	5.1	175	32
- осигуровки, свързани с пенсии		9	11	Общо финансови приходи (3)		175	32
3. Разходи за амортизация и обезценка, в т.ч.:	4	15	15	Общо приходи (1 + 2 + 3)		1 208	786
а) разходи за амортизация и обезценка на дълготрайни материални и нематериални активи, в т.ч.:		15	15				
-разходи за амортизация		15	15				
4. Други разходи		2	3				
Общо разходи за оперативна дейност (1 + 2 + 3 + 4)		123	126				
5. Разходи за лихви и други финансови разходи, в т.ч.:	12	557	602				
а) разходи, свързани с предприятия от група		85	84				
Общо финансови разходи		557	602				
Общо разходи (1 + 2 + 3 + 4 + 5)		680	728				
6. Счетоводна печалба (общо приходи—общо разходи)		528	58				
7. Разходи за данъци от печалбата	13	43	29				
8. Печалба		485	29				
Всичко (Общо разходи + 7 + 8)		1 208	786	Всичко (Общо приходи)		1 208	786

Съставил: _____
 /Сателит Х АД, Станислав Арсов – представляващ и Председател на Съвета на директорите/

Изпълнителен директор: _____
 /Георги Дойчев/

Дата: 14 юли 2020 г.

Заверил съгласно одиторски доклад от 21 юли 2020 г.:

Грант Торнтон ООД
 Одиторско дружество

Марий Апостолов
 Управител



Гергана Михайлова
 Регистриран одитор, отговорен за одита

Отчет за собствения капитал за годината, приключваща на 31 декември 2019 г.

Показатели	Записан капитал	Финансов резултат от минали години		Текуща печалба/загуба	Общо собствен капитал
		Неразпределена печалба	Напокрита загуба		
а	1	2	3	4	5
1. Салдо в началото на отчетния период	1 501	6 304	(4 575)	58	3 288
2. Грешки	-	(797)	-	(29)	(826)
3. Салдо след грешки	1 501	5 507	(4 575)	29	2 462
4. Финансов резултат за текущия период	-	-	-	485	485
5. Разпределения на печалба	-	29	-	(29)	-
6. Салдо към края на отчетния период	1 501	5 536	(4 575)	485	2 947
7. Собствен капитал към края на отчетния период (6)	1 501	5 536	(4 575)	485	2 947

Съставил: _____
 /Сателит Х АД, Станислав Арсов – представляващ и Председател на Съвета на директорите/

Изпълнителен директор: _____
 /Георги Дойчев/

Дата: 14 юли 2020 г.

Заверил съгласно одиторски доклад от 21 юли 2020 г.

Грант Торнтон ООД
 Одиторско дружество

Марий Апостолов
 Управител



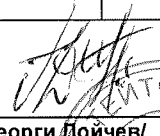
Гергана Михайлова
 Регистриран одитор, отговорен за одита



Отчет за паричните потоци за годината, приключваща на 31 декември 2019 г.

Наименование на паричните потоци	Текущ период			Предходен период		
	Постъпления	Плащания	Нетен поток	Постъпления	Плащания	Нетен поток
а	1	2	3	4	5	6
А. Парични потоци от основна дейност						
1. Парични потоци, свързани с търговски контрагенти	1 114	109	1 005	1 939	34	1 905
2. Парични потоци, свързани с трудови възнаграждения	-	81	(81)	-	80	(80)
3. Платени и възстановени данъци, различни от данъци върху печалбата	-	196	(196)	-	304	(304)
4. Други парични потоци от основна дейност	-	1	(1)	-	15	(15)
Всичко парични потоци от основна дейност (А)	1 114	387	727	1 939	433	1 506
Б. Парични потоци от финансова дейност						
1. Парични потоци, свързани с получени или предоставени заеми	373	720	(347)	1 008	1 887	(879)
2. Парични потоци от лихви, комисионни, дивиденди и други подобни	-	427	(427)	-	581	(581)
Всичко парични потоци от финансова дейност (Б)	373	1 147	(774)	1 008	2 468	(1 460)
В. Изменение на паричните средства през периода (А+Б)	1 487	1 534	(47)	2 947	2 901	46
Г. Парични средства в началото на периода			48			2
Д. Парични средства в края на периода			1			48

Съставил: 
 /Сателит Х АД, Станислав Арсов – представляващ и
 Председател на Съвета на директорите/

Изпълнителен директор: 
 /Георги Дойчев/

Дата: 14 юли 2020 г.

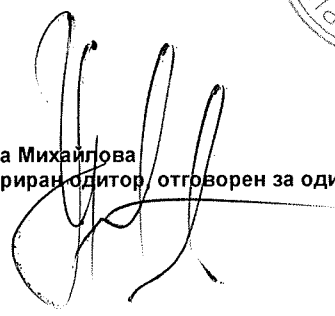
Заверил съгласно одиторски доклад от 21 юли 2020 г.:

Грант Торнтон ООД
 Одиторско дружество

Марий Апостолов
 Управител



Гергана Михайлова
 Регистриран одитор, отговорен за одита




Приложение към финансовия отчет

1 Обща информация

Основната дейност на Ринг Истейтс Къмпани ЕАД („Дружеството“) се състои в изграждане и стопанисване на сгради, предоставяне под наем на офиси, участие в други индустриални и търговски дейности, незабранени от българското законодателство.

Ринг Истейтс Къмпани ЕАД регистрирано като еднолично акционерно дружество в софийски градски съд с ЕИК 203846146. Седалището и адресът на управление на Дружеството е гр. София, р-н Връбница, бул. Сливница № 425.

Акциите на Дружеството не са регистрирани на фондова борса.

Дружеството има едностепенна система на управление състояща се от Съвет на директорите в състав:

- Георги Николаев Дойчев - Изпълнителен Директор;
- Радостина Лъчезарова Куленска - Председател на Съвета на директорите;
- Станимира Георгиева Динева - Член на Съвета на директорите.

Дружеството се представлява от изпълнителния директор – Георги Дойчев.

Средносписъчният брой на персонала през 2019 г. е 4 души, от които трима души – ключов управленски персонал.

Едноличен акционер в Дружеството е МВБ Имоти ЕООД, чийто едноличен собственик е МВБ Трак енд Бъс България АД, 90 % от акциите на което са притежавани от М Тракс България ЕООД – дружество регистрирано в България, чийто инструменти на собствения капитал не се търгуват на фондова борса. То е еднолична собственост на Ескана АД, чийто консолидирани финансови отчети могат да бъдат намерени на електронната страница на Търговския регистър - <http://www.brra.bg/>. Крайни собственици са физически лица.

2 Счетоводна политика

2.1 Основа за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият отчет на Дружеството е изготвен в съответствие с Националните счетоводни стандарти и изискванията на Закона за счетоводството.

Финансовият отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди лева (хил. лв.) (включително сравнителната информация за 2018 г.), освен ако не е посочено друго.

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

Нетният оборотен капитал на Дружеството е отрицателен в размер на 2 044 хил. лв. (2018 г.: 4 463 хил. лв.), но той е следствие от разчети по получени заеми, чиито срокове за погасяване се следят от ръководството и заплащането им текущо се обезпечават с парични средства. Дружеството има инвестиционни имоти с висока стойност, която нараства през 2019 г., натрупани печалби от дейността в размер на 961 хил. лв., текуща печалба за финансовата година в размер на 485 хил. лв. и положителен паричен поток от оперативна дейност в размер на 727 хил. лв.

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 Съветът на директорите 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.

2.2 Общи положения

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

Финансовият отчет е изготвен при спазване на принципа на историческата цена, модифициран в определени случаи с преоценката на някои активи и пасиви. Базите за оценката са оповестени подробно 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.

През 2019 г. Дружеството е извършило корекция на грешки от предходни периоди. Повече информация относно ефекта от корекция на грешки е представена в пояснение 3.

2.3 Сделки в чуждестранна валута

Сделките в чуждестранна валута се отразяват при спазване изискванията на СС 21 „Ефекти от промени във валутните курсове“.

Финансовият отчет на Дружеството е изготвени в български лева (лв.) и това е отчетната валута на Дружеството.

Сделките в чуждестранна валута, с изключение на тези за покупко-продажба на чуждестранна валута, се отчитат при първоначалното им признаване в отчетната валута на Дружеството по официалния обменен курс за деня на сделката, (обявения фиксинг на Българска народна банка). Закупената валута се оценява по валутния курс на придобиването, а продадената по валутния курс на продажбата. Приходите и разходите от курсови разлики, които възникват при уреждането на тези сделки и преоценяването на паричните позиции в чуждестранна валута в края на периода, са отразени в Отчета за приходи и разходи като финансови приходи или финансови разходи.

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

2.4 Приходи и разходи

Приходите се оценяват по справедлива стойност на полученото или подлежащото на получаване плащане или възмездяване, като се отчита сумата на всички търговски отстъпки и количествени рабати, направени от Дружеството. При замяна на сходни активи, които имат сходна цена, размяната не се разглежда като сделка, която генерира приходи.

Продажба на стоки

При продажба на стоки, приходът се признава, когато са изпълнени следните условия:

- е вероятно предприятието да има икономическа изгода, свързана със сделката;
- сумата на прихода може да бъде надеждно изчислена;
- направените разходи или тези, които ще бъдат направени във връзка със сделката, могат надеждно да бъдат измерени;
- приходите за всяка сделка се признават едновременно с извършените за нея разходи (принцип на съпоставимост между приходите и разходите).

Предоставяне на услуги

Услугите, предоставяни от Дружеството, включват отдаване под наем на инвестиционни имоти.

Приходът, свързан със сделка по предоставяне на услуги, се признава в зависимост от етапа на завършеност на сделката към датата на съставянето на счетоводния баланс и когато резултатът от сделката може надеждно да се оцени.

Оперативните разходи се признават в отчета за приходите и разходите в момента на ползване на услугата или към датата на тяхното възникване на базата на принципа на

начислението и съпоставимостта. Разходите по гаранции се признават и се отразяват срещу направената провизия при признаване на съответния приход.

Приходи и разходи за лихви се отчитат текущо на принципа на начислението по метода на ефективния лихвен процент. Получените дивиденди, с изключение на тези от инвестиции в асоциирани дружества, се признават, когато се установи правото им за получаване.

2.5 Данъци от печалбата

Разходите за данъци от печалбата включват сумата на текущия данък от печалбата, измененията на активите и пасивите по отсрочени данъци от печалбата и преизчисленията, признати през текущия период на текущи данъци от печалбата за предходни отчетни периоди.

Текущият данък от печалбата е сумата на данъците от печалбата, които се определят като дължими (възстановими) по отношение на данъчната печалба (загуба) за периода. Данъчната печалба (загуба) за периода се определя на база счетоводната печалба (загуба) за периода при прилагане изискванията и правилата на действащото данъчно законодателство.

Размерът на дължимите (възстановимите) данъци се определя на базата на данъчната печалба (загуба). Те представляват тези задължения или вземания от бюджета, които се отнасят за текущия период и които не са платени към датата на баланса. Те са изчислени в съответствие с приложимата данъчна ставка и данъчни правила за облагане на печалбата за периода, за който се отнасят, на база на облагаемия финансов резултат за периода.

Отсрочените данъци се изчисляват по данъчните ставки съгласно данъчното законодателство, които се очаква да бъдат валидни през периода на тяхната реализация. Това включва сравнение между балансовата сума на активите и пасивите и тяхната съответна данъчна основа. Съществуващи данъчни загуби се оценяват по отношение на налични критерии за признаване във финансовия отчет преди да бъде отразен актив по отсрочени данъци. Такъв се признава, когато съществува вероятност за реализирането му посредством бъдещи данъчни печалби.

Активите по отсрочени данъци са сумите на данъците от печалбата, възстановими в бъдещи периоди, по отношение на:

- а) намаляеми временни разлики;
- б) пренасяне напред на неизползвани данъчни загуби, и
- в) пренасяне напред на неизползвани данъчни кредити.

Активи по отсрочени данъци се признават, само ако съществува вероятност те да бъдат усвоени чрез бъдещи данъчни печалби.

Пасивите по отсрочени данъци са сумите на дължимите данъци от печалбата, платими в бъдещи периоди, по отношение на облагаеми временни разлики. Пасиви по отсрочени данъци се признават в пълен размер.

Отсрочени данъчни активи и пасиви се представят компенсирани.

Промяната в отсрочените данъчни активи или пасиви се признава като компонент от данъчния приход или разход в отчета за приходите и разходите на ред Други данъци, алтернативни на корпоративния, освен ако те не са свързани с позиции, признати директно в собствения капитал, при което съответният отсрочен данък се признава в собствения капитал.

2.6 Дълготрайни материални активи

Дълготрайните материални активи се оценяват първоначално по себестойност, включваща цената на придобиване, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно състояние.

Последващото оценяване се извършва по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в отчета за приходи и разходи за съответния период.

Последващи разходи свързани с определен дълготраен материален актив, се прибавят към балансовата сума на актива, когато е вероятно предприятието да има икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената ефективност на съществуващия актив. Всички други последващи разходи се признават за разход за периода, в който са направени.

Амортизацията на материалните дълготрайни активи се начислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен живот на отделните групи активи, както следва:

- Машини, съоръжения и оборудване – 10 - 25 години

Не е налице отписване на дълготрайни материални активи, когато се извеждат временно от употреба - за ремонтване, за подобрения, за консервиране и т.н. Разходите за консервиране (извеждане от употреба за определен период и последващо въвеждане в употреба) се отчитат като текущи разходи за периода, през който са възникнали. В края на всеки отчетен период Дружеството проверява временно изведените дълготрайни материални активи за обезценка по реда на СС 36 „Обезценка на активи“.

Избраният праг на същественост за дълготрайните материални активи на Дружеството е в размер на 700 лв.

2.7 Отчитане на лизинговите договори

В съответствие с изискванията на СС 17 „Лизинг“ лизингов договор се класифицира като финансов лизинг, когато наемодателят прехвърля на наемателя всички рискове и изгоди, свързани със собствеността върху актива.

При експлоатационните лизингови договори Дружеството:

- представя в своя счетоводен баланс активите, които са обект на експлоатационен лизинг;
- разходите, включително тези за амортизации на активи, обект на лизингови договори, извършени във връзка с генерирането на приходи от лизинг, се признават текущо в отчета за приходите и разходите;
- извършените първоначално преки разходи от наемодателя във връзка с договарянето и уреждането на експлоатационния лизинг се отчитат като разходи за текущия период;
- приходите от наем (лизинг) по договори за експлоатационния лизинг (с изключение на приходите от извършени услуги, като застраховки, поддръжка, ремонти, охрана, почистване, консумативни разходи и др.) Дружеството признава по линейния метод за целия срок на лизинговия договор, включително когато постъпленията не се получават на тази база, освен ако друга системна база е по-представителна и отразява по-точно времевия модел, по който се извлича ползата от лизинговия актив.
- отразява начислените в негова полза наемни вноски като постъпления от продажби в текущия период.

Извършените от Дружеството разходи, свързани с подготовката и сключването на лизинговия договор (комисионни, такси и др.) се отчитат като разходи за дейността за текущия период. Когато в лизинговия договор освен наемните плащания (наемът) се предвиждат и допълнителни плащания - например за извършване на ремонти и подобрения, за изплащане на застраховки на отдадения под наем актив и други, се отчитат отделно от наема.

2.8 Дългосрочни инвестиции в инвестиционни имоти

Дружеството отчита като инвестиционни имоти земя и сгради, които се държат по-скоро за получаване на приходи от наем или за увеличаване на стойността на капитала, или и за двете, отколкото за:

- използване при производствена дейност или оказването на услуги;
- доставката на материали, стоки или услуги;
- административни цели;
- от персонала - независимо дали персоналет плаща наем по пазарни цени;
- продажба в рамките на обичайната икономическа дейност.

Инвестиционните имоти се признават като актив във финансовите отчети на Дружеството, само при условие че са изпълнени следните две изисквания:

- вероятно е да бъдат получени бъдещи икономически изгоди от инвестиционните имоти;
- стойността на инвестиционните имоти може надеждно да бъде оценена.

Те се отчитат като дългосрочни финансови активи и са представени на ред „Дългосрочни инвестиции“ в счетоводния баланс.

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по цена на придобиване, 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.

След първоначалното им признаване инвестиционните имоти, се отчитат като се използва модела на справедливата цена. Справедливата цена представлява най-вероятната цена, която може да бъде получена на пазара към датата на баланса.

Промени в справедливата цена на инвестиционните имоти или стойността на продажбата на инвестиционния имот се отразяват в отчета за приходите и разходите за периода.

Последващите разходи свързани с инвестиционни имоти, които могат надеждно да бъдат измерени и съотнесени към инвестиционния имот, се прибавят към балансовата стойност на имотите, когато е вероятно Дружеството да получи бъдещи икономически изгоди, 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 освобождаването 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 освобождаването им, се признават в отчета за приходите и разходите и се определят като разлика между нетните постъпления от продажбата или освобождаването и балансовата стойност на актива.

2.9 Финансови активи

Финансовите активи включват парични суми (парични средства) или договорно право за получаване на парични суми или друг финансов актив от друго предприятие или размяна на финансов инструмент с друго предприятие при потенциално благоприятни условия или инструмент на собствения капитал на друго предприятие или компенсаторен инструмент по смисъла на чл. 2 от Закона за сделките с компенсаторни инструменти.

Финансовите активи се класифицират в зависимост от целта на придобиване, а когато са част от портфейл, се класифицират в зависимост от целта, която предприятието си е поставило за постигане с портфейла в една от следните категории:

- кредити и вземания, възникнали първоначално в Дружеството;
- финансови активи, държани за търгуване;
- финансови активи, държани до настъпване на падеж;
- финансови активи, обявени за продажба.

Финансовите инструменти се оценяват при първоначалното придобиване по цена на придобиване, която включва справедливата стойност на даденото (при финансов актив) или полученото (при финансов пасив) за него вложение и разходите по извършване на сделка с финансови инструменти (хонорари, комисиони и други възнаграждения, изплатени на агенти, брокери, консултанти, дилъри и други, пряко ангажирани със сделката лица; данъци, такси, разрешения и други, изплатени на борси и на регулационни органи; трансферни данъци и мита и други). Не се включват получените премии и отбиви, финансираните и разпределения на административни и други общи разходи.

Финансовите активи се признават на датата на уреждането.

Категорията на даден финансов инструмент определя метода му на последващо оценяване и ефекта в печалбата или загубата за периода или в резервите на Дружеството.

След първоначалното признаване предприятието оценява по справедлива стойност, която не се коригира с очакваните разходи по продажбата или друг вид освобождавания на финансовите активи, класифицирани като:

- финансови активи, държани за търгуване;
- финансови активи, обявени за продажба.

След първоначалното признаване предприятието оценява по амортизируема стойност с помощта на метода на ефективната лихва финансовите активи, класифицирани като:

- инвестиции, държани до настъпване на падеж, и
- заеми и вземания, предоставени от предприятието и недържани за търгуване, които имат фиксиран падеж.

След първоначалното признаване предприятието оценява по себестойност финансовите активи, класифицирани като заеми и вземания, предоставени от предприятието, които нямат фиксиран падеж. Всички финансови активи подлежат на тест за обезценка към датата на финансовия отчет. Финансовите активи се обезценяват, когато съществуват обективни доказателства за това.

Отписването на финансов актив се извършва, когато Дружеството загуби контрол върху договорните права, които съставляват финансовия актив, т.е. когато са изтекли правата за получаване на парични потоци или е прехвърлена значимата част от рисковете и изгодите от собствеността. Тестове за обезценка се извършват към всяка отчетна дата, за да се определи дали са налице обективни доказателства за наличието на обезценка на конкретни финансови активи или групи финансови активи.

Кредити и вземания

Кредити и вземания, възникнали първоначално в Дружеството, са финансови активи създадени от предприятието посредством директно предоставяне на пари, стоки или услуги на дадени дебитори. Те са недеривативни финансови инструменти и не се котират на активен пазар. Кредитите и вземанията последващо се оценяват по амортизирана стойност с помощта на метода на ефективната лихва, намалена с размера на обезценката. Обезценката се отчита като финансов разход в отчета за приходите и разходите.

Търговските вземания се обезценяват когато е налице обективно доказателство че Дружеството няма да е в състояние да събере сумите, дължими му в съответствие с оригиналните условия по сделката. Сумата на обезценката се определя като разлика между преносната стойност на вземането и настоящата стойност на бъдещите парични потоци.

2.10 Парични средства

Дружеството отчита като парични средства наличните пари в брой и парични средства по банкови сметки.

И през двата сравними периода Дружеството няма блокирани парични средства.

2.11 Обезценка на активите на Дружеството

Балансовата стойност на активите на Дружеството се преразглежда към датата на изготвяне на баланса с цел да се определи дали има индикации, че стойността на даден актив е обезценена.

За целите на определяне на обезценката, активите на Дружеството са групирани на най-малката разграничима група активи, за които могат да бъдат разграничени парични потоци – единица генерираща парични потоци. В резултат на това някои от активите са преглеждани за наличие на обезценка на индивидуална база, а други на база единица генерираща парични потоци.

Индивидуалните активи или единиците генериращи парични потоци се преглеждат за наличие на обезценка на стойността им веднъж годишно към датата на изготвяне на баланса, както и тогава когато събития или промяна в обстоятелства показват, че преносната стойност на активите може да не бъде възстановена.

В случаите, в които възстановимата стойност на даден актив е по-ниска от неговата балансова стойност, балансовата сума на актива следва да бъде намалена до размера на възстановимата стойност на актива. Това намаление представлява загуба от обезценка.

Възстановимата стойност представлява по-високата от нетната продажна цена на даден актив, базирана на пазарни условия, и стойността в употреба.

2.12 Собствен капитал

Акционерният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните акции.

Неразпределената печалба включва текущия финансов резултат и натрупаните печалби и непокрити загуби от минали години.

2.13 Финансови пасиви

Финансовите пасиви са всички пасиви, които представляват договорно задължение за предоставяне на парични суми или финансов актив на друго предприятие или размяна на финансови инструменти с друго предприятие при потенциално неблагоприятни условия.

Финансовите пасиви се класифицират в зависимост от целта при поемането им, а когато са част от портфейл, се класифицират в зависимост от целта, която предприятието си е поставило за постигане с портфейла в една от следните категории:

- финансови пасиви, възникнали първоначално в предприятието
- финансови пасиви, държани за търгуване;
- финансови пасиви, държани до настъпване на падеж;
- финансови активи, обявени за продажба.

Финансовите пасиви на Дружеството включват пасиви, възникнали първоначално в предприятието посредством директно получаване на пари, стоки или услуги от дадени кредитори и те са класифицирани като задължения към финансови институции, задължения по получени заеми, задължения към доставчици и други задължения, в т.ч. към свързани лица.

Финансовите пасиви се признават, когато съществува договорно задължение за плащане на парични суми или друг финансов актив на друго предприятие или договорно задължение за размяна на финансови инструменти с друго предприятие при потенциално неблагоприятни условия.

Финансовите инструменти се оценяват при първоначалното придобиване по цена на придобиване, която включва справедливата стойност на даденото (при финансов актив) или полученото (при финансов пасив) за него вложение и разходите по извършване на сделка с финансови инструменти (хонорари, комисиони и други възнаграждения,

изплатени на агенти, брокери, консултанти, дилъри и други, пряко ангажирани със сделката лица; данъци, такси, разрешения и други, изплатени на борси и на регулационни органи; трансферни данъци и мита и други). Не се включват получените премии и отбиви, финансираня и разпределения на административни и други общи разходи.

Всички разходи, свързани с лихви, и промени в справедливата стойност на финансови инструменти, ако има такива, се признават в печалбата или загубата на като финансови разходи или финансови приходи.

Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, като се използва методът на ефективната лихва, с изключение на финансови инструменти, държани за търгуване, които се оценяват по справедлива стойност с отчитане на промените в печалбата или загубата.

Всички разходи по заеми се отразяват в момента на възникването им. При първоначалното им признаване заемите се отразяват по справедлива стойност, нетно от разходите по сделката. Последващото оценяване на заемите се извършва по амортизирана стойност. Разликите между сумата на получените заеми, нетно от разходите по сделката, и стойността на изплащане се признават в отчета за приходите и разходите за периода на заема, като се използва методът на ефективната лихва.

Търговските задължения се признават първоначално по номинална стойност и впоследствие се оценяват по амортизирана стойност, намалена с плащания по уреждане на задължението.

Дивидентите, платими на едноличния акционер, се признават, когато те са одобрени с негово решение.

2.14 Други задължения

Другите задължения на Дружеството са нефинансови пасиви, произтичащи от законови или подзаконови изисквания, които нямат договорен характер за Дружеството (данъците, такси, възнаграждения на персонала, осигурителни задължения и т. н.).

2.15 Задължения към персонала

Дружеството отчита краткосрочни задължения по компенсиреми 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 заплати и социални осигуровки.

Съгласно изискванията на Кодекса на труда при прекратяване на трудовото правоотношение, след като служителят е придобил право на пенсия за осигурителен стаж и възраст, Дружеството е задължено да му изплати обезщетение в размер до шест брутни работни заплати. Към 31 декември и на двата сравними периода Дружеството не е начислило правно задължение за изплащане на обезщетения на наетите лица при пенсиониране в съответствие с изискванията на СС 19 „Доходи на персонала“ на база на прогнозираните плащания за следващите пет години, дисконтирани към настоящия момент с дългосрочен лихвен процент на безрискови ценни книжа, поради факта, че няма лица от персонала, които предстои да се пенсионира през следващите 5 години.

Краткосрочните доходи на служителите, включително и полагаемите се отпуски, са включени в краткосрочните пасиви на ред „Други задължения“ (към персонала и осигурителни задължения) по недисконтирана стойност, която Дружеството очаква да изплати.

3 Ефект от корекция на грешки

Дружеството е направило корекция на грешка в размер на 826 хил. лв., отразена в неразпределената печалба към 1 януари 2019 г., произтичаща от неначислен отсрочен данъчен пасив във връзка с разлика между счетоводна и данъчна балансова стойност на инвестиционни имоти.

3.1. Ефект към 31 декември 2018 г.

Счетоводен баланс

В позициите на актива на счетоводния баланс не са извършени корекции, а корекциите в позициите от пасива са представени както следва:

РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ	Пояснение	31 декември 2018 '000 лв.	Корекция на грешка '000 лв.	31 декември 2018 '000 лв. Преизчислен
Активи				
СУМА НА АКТИВА (А+Б)		17 634	-	17 634
Пасиви				
А. Собствен капитал				
I. Записан капитал		1 501	-	1 501
II. Натрупана печалба (загуба) от минали години, в т.ч.:		1 729	-	932
- неразпределена печалба	3.1.1	6 304	(797)	5 507
- непокрита загуба		(4 575)	-	(4 575)
Общо за група II:	3.1.1	1 729	(797)	932
III. Текуща печалба	3.1.1	58	(29)	29
Общо за раздел А:	3.1.1	3 288	(826)	2 462
Б. Провизии и сходни задължения				
1. Провизии за данъци, в т.ч.:	3.1.1	-	826	826
- отсрочени данъци	3.1.1	-	826	826
Общо за раздел Б:	3.1.1	-	826	826
В. Задължения				
1. Задължения към финансови предприятия, в т.ч.:		10 540	-	10 540
до 1 година		720	-	720
над 1 година		9 820	-	9 820
2. Получени аванси, в т.ч.:		120	-	120
до 1 година		120	-	120
3. Задължения към предприятия от група, в т.ч.:		2 603	-	2 603
до 1 година		2 603	-	2 603
4. Други задължения		1 083	-	1 083
до 1 година		1 083	-	1 083
- към персонала, в т.ч.:		8	-	8
до 1 година		8	-	8
- осигурителни задължения, в т.ч.:		2	-	2
до 1 година		2	-	2
- данъчни задължения, в т.ч.:		38	-	38
до 1 година		38	-	38
- получени заеми от нефинансови предприятия, в т.ч.:		1 017	-	1 017
до 1 година		1 017	-	1 017
- други задължения, в т.ч.:		18	-	18
до 1 година		18	-	18
Общо за раздел В, в т.ч.:		14 346	-	14 346
до 1 година		4 526	-	4 526
над 1 година		9 820	-	9 820
СУМА НА ПАСИВА (А+Б+В)		17 634	-	17 634

3.1.1. Намаляване на неразпределената печалба с 797 хил. лв., текущата печалба с 29 хил. лв. и отчитане на отсрочени данъци в размер на 826 хил. лв., в резултат на ефект от начисляване на отсрочен данъчен пасив и свързаната временна разлика във връзка с инвестиционни имоти.

3.2. Ефект през 2018 г.

Отчет за приходите и разходите

	Пояснение	2018 ‘000 лв.	Корекция на грешка ‘000 лв.	2018 ‘000 лв. Преизчислен
А. Разходи				
1. Разходи за суровини, материали и външни услуги, в т.ч.:		20	-	20
а) външни услуги		20	-	20
2. Разходи за персонала, в т.ч.:		88	-	88
а) разходи за възнаграждения		72	-	72
б) разходи за осигуровки, в т.ч.:		16	-	16
- осигуровки, свързани с пенсии		11	-	11
3. Разходи за амортизация и обезценка, в т.ч.:		15	-	15
а) разходи за амортизация и обезценка на дълготрайни материални и нематериални активи, в т.ч.:		15	-	15
- разходи за амортизация		15	-	15
4. Други разходи		3	-	3
Общо разходи за оперативна дейност (1 + 2 + 3 + 4)		126	-	126
5. Разходи за лихви и други финансови разходи, в т.ч.:		602	-	602
а) разходи, свързани с предприятия от група		84	-	84
Общо финансови разходи		602	-	602
Общо разходи (1 + 2 + 3 + 4 + 5)		728	-	728
6. Счетоводна печалба (общо приходи-общо разходи)		58	-	58
7. Разходи за данъци от печалбата	3.2.1	-	29	29
8. Печалба	3.2.1	58	(29)	29
Всичко (Общо разходи + 7 + 8)		786	-	786
Б. Приходи				
1. Нетни приходи от продажби, в т.ч.:		754	-	754
а) услуги		754	-	754
Общо приходи от оперативна дейност (1)		754	-	754
2. Приходи от други инвестиции и заеми, признати като нетекущи (дългосрочни) активи		32	-	32
Общо финансови приходи (2)		32	-	32
Общо приходи (1+2)		786	-	786
Всичко (Общо приходи)		786	-	786

3.2.1. Увеличение на разходи за данъци с 29 хил. лв. и намаляване на печалбата за 2018 г. с 29 хил. лв., в резултат на възникване на временна разлика във връзка с инвестиционни имоти.

4 Справка за нетекущите (дълготрайните) активи към 31 декември 2019 г.

Показатели	Отчетна стойност на нетекущите активи		Последваща оценка	Преоценена стойност (2+3)	Амортизация			Преоценена амортизация в края на периода	Балансова стойност в края на периода (4 - 8)
	В началото на периода	В края на периода	Увеличение		В началото на периода	Начислена през периода	В края на периода (5+6)		
A	1	2	3	4	5	6	7	8	9
I. Дълготрайни материални активи									
1. Машини, производствено оборудване и апаратура	246	246	-	246	81	15	96	96	150
Общо за група I:	246	246	-	246	81	15	96	96	150
II. Дългосрочни финансови активи									
1. Дългосрочни инвестиции	17 406	17 406	175	17 581	-	-	-	-	17 581
Общо за група II:	17 406	17 406	175	17 581	-	-	-	-	17 581
Общо нетекущи (дълготрайни) активи (I + II)	17 652	17 652	175	17 827	81	15	96	96	17 731

Дружеството няма дълготрайни материални активи с ограничения върху правото на собственост, поети ангажименти за придобиване на дълготрайни материални активи, ползвани в дейността дълготрайни материални активи - чужда собственост, напълно амортизирани дълготрайни материални активи и такива, които временно са изведени от употреба.

5 Дългосрочни финансови активи

5.1 Дългосрочни инвестиции в инвестиционни имоти

Дружеството отчита като инвестиционни имоти земи, сгради и прилежаща инфраструктура, представени като дългосрочни инвестиции в счетоводния баланс.

Промените в балансовите стойности, представени в счетоводния баланс, могат да бъдат обобщени, както следва:

	Инвестиционни имоти хил. лв.
Балансова стойност	
Салдо към 1 януари 2019 г.	17 406
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	175
Салдо към 31 декември 2019 г.	17 581
Балансова стойност към 31 декември 2019 г.	17 581

Следните суми, които са свързани с отчитането на инвестиционните имоти, са отразени в отчета за приходите и разходите:

	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.
Приходи от наеми	1 028	754

И през двата сравними периода, Дружеството не отчита преки оперативни разходи, свързани с притежаваните инвестиционни имоти.

Дружеството няма договорни задължения за покупка, изграждане или разработване на инвестиционни имоти или за ремонт, поддържане или подобрения на такива.

6 Отсрочени данъци

Отсрочените данъци, които възникват в резултат на временни разлики, са оценени по данъчна ставка в размер на 10% (2018 г.: 10 %). Те могат да бъдат представени, както следва:

	2019 Размер на временните разлики	2019 Отсрочени данъчни пасиви	31 декември 2019 Отсрочени данъчни пасиви
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Нетекущи активи			
Дългосрочни финансови активи	453	43	869
Общо		43	869

	2018 Размер на временните разлики	2018 Отсрочени данъчни пасиви	31 декември 2018 Отсрочени данъчни пасиви
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Нетекущи активи			
Дългосрочни финансови активи	293	29	826
Общо		29	826

Сумата на неизползваните данъчни загуби, за които не е бил признат актив по отсрочен данък, възлиза на 3 220 хил. лв. Причината да не бъде признат, е наличието на несигурност за реализиране на бъдещи облагаеми печалби в рамките на периода, в който съгласно приложимото законодателство е допустимо тези неизползвани данъчни загуби да бъдат използвани за редуциране на потенциалните данъчни задължения.

7 Вземания от клиенти и доставчици

	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.
Търговски вземания	45	13
Вземания по префактурирани местни данъци и такси	58	-
	103	13

Нетната балансова стойност на търговските и други вземания се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

8 Акционерен капитал

И през двата сравними периода акционерният капитал на Дружеството се състои от 1 501 обикновени акции с номинална стойност в размер на 1 000 лв. за акция. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от Общото събрание на акционерите на Дружеството.

Към 31 декември и на двата сравними периода едноличен акционер на Дружеството е МВБ Имоти ЕООД.

9 Задължения към финансови предприятия

	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.
Над 1 година	9 183	9 820
До 1 година	720	720
	9 903	10 540

Дружеството е страна по два банкови кредита, както следва:

- кредит с първоначален размер от 15 400 хил. лв., погасяван на вноски съгласно погасителен план, последната от които дължима през декември 2025 г. и лихвен процент формиран от референтния лихвен процент на банката плюс надбавка, но

не по-малко от 2.8 %. Обезпечение са първа по ред ипотека на имоти на Дружеството и залог на търговско предприятие.

- овърдрафт, със срок на погасяване август 2020 г., лимит в размер на 1 200 хил. лв. и променлив лихвен процент не по-малък от 3.5 %. Обезпечение са втора по ред ипотека на имоти на Дружеството и залог на всички настоящи и бъдещи вземания по договор за наем.

Задълженията на Дружеството към финансови предприятия са и задълженията му, за които са предоставени обезпечения към края на двата сравними периода.

10 Други задължения

Другите задължения на Дружеството, представени в баланса включват задължения към персонал и осигурителни предприятия, данъчни задължения и други, описани по-долу.

10.1 Задължения към персонал и осигурителни предприятия

	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.
Компенсирани отпуски	5	4
Заплати	-	4
Осигуровки	-	2
	5	10

10.2 Данъчни задължения

	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.
Местни данъци и такси	183	-
Данък добавена стойност	12	37
Други	-	1
	195	38

10.3 Получени заеми от нефинансови предприятия

	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.
Главници и лихви	1 365	1 017
	1 365	1 017

Получените заеми от нефинансови предприятия са необезпечени, със срок на погасяване до една година към края и на двата сравними периода, и отпуснати при лихвени проценти в размер на 4.5 % и 5 %.

11 Разходи за външни услуги

	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.
Одиторски услуги	(8)	(3)
Счетоводно обслужване	(7)	(8)
Пазарна оценка	(7)	(1)
Застраховки	(6)	(6)
Други	(3)	(2)
	(31)	(20)

12 Финансови приходи и разходи

	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност на инвестиционни имоти	175	32
Финансови приходи, в т.ч.	175	32
Приходи от други инвестиции и заеми, признати като нетекущи (дългосрочни) актив	175	32
Разходи за лихви в т.ч.:	(537)	(589)
- свързани с предприятия от група	(85)	(84)
Други финансови разходи	(20)	(13)
Финансови разходи, в т.ч.	(557)	(602)
Разходи за лихви и други финансови разходи	(557)	(602)

13 Разходи за данъци от печалбата

Разходите за данъци се определят на базата на приложимата данъчна ставка в България в размер на 10 % за 2019 г. (2018 г.: 10 %).

	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.
Печалба преди данъчно облагане	528	58
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван разход за данъци върху дохода	(53)	(6)
Данъчен ефект от:		
Увеличения на финансовия резултат за данъчни цели	(76)	(22)
Намаления на финансовия резултат за данъчни цели	129	192
Текущ разход за данъци върху дохода	-	-
Отсрочени данъчни разходи:		
Възникване и обратно проявление на временни разлики	(43)	(29)
Разходи за данъци върху дохода	(43)	(29)

Пояснение 6 предоставя информация за отсрочените данъчни пасиви.

Изчисление на непризнат отсрочен данъчен актив, отнасящ се до пренесени данъчни загуби

Година на произход	Период на пренасяне на данъчна загуба	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.
2015 г.	2015 - 2020	2 485	2 577
2017 г.	2017 - 2022	623	623
2018 г.	2018 - 2023	112	112
Общо пренесена данъчна загуба		(3 220)	(3 312)
Приложима данъчна ставка		10%	10%
Непризнат отсрочен данъчен актив		322	331

14 Свързани лица

Свързаните лица на Дружеството включват едноличният акционер, неговият собственик и крайните собственици, лица в тяхната икономическа група, ключов управленски персонал и дружества притежавани и управлявани от ключов управленски персонал.

Транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия и никакви гаранции не са били предоставяни или получавани.

14.1 Сделки със собственици

	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.
МВБ Имоти ЕООД:		
Начислени лихви по получени заеми	(85)	(84)
Получени заеми	-	50
Погасени заеми, в т.ч. лихви	-	(207)
МБВ Трак енд Бъс България АД:		
Продажба на услуги, в т.ч. префактурирани суми	704	659

14.2 Сделки с членовете на органите на управление и административния персонал

	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.
Краткосрочни възнаграждения		
- заплати	(30)	(31)
- разходи за социални осигуровки	(8)	(8)
- неизползвани отпуски	(1)	-
	<u>(39)</u>	<u>(39)</u>

14.3 Неуредени разчети със свързани лица в края на годината

	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.
Вземания от собственици - МБВ Трак енд Бъс България АД до 1 година:	145	-
Задължения към собственици - МВБ Имоти ЕООД:		
до 1 година	-	2 603
над 1 година	2 688	-

Вземанията от МБВ Трак енд Бъс България АД са по префактурирани местни данъци и такси по имот, отдаван под наем.

Задълженията към МВБ Имоти ЕООД са по два необезпечени заема със следните параметри:

- заем с главница в размер на 2 489 хил. лв., към края и на двата сравними периода, годишен лихвен процент 3.3 % и срок на погасяване 31 декември 2022 г. (2018 г.: 31 декември 2019 г.)
- заем с главница в размер на 50 хил. лв., към края и на двата сравними периода, годишен лихвен процент 3 % и срок на погасяване 31 декември 2022 г. (2018 г.: 31 декември 2019 г.)

Задълженията към ключовия управленски персонал за възнаграждения, осигуровки в т.ч. неизползвани отпуски в размер на 2 хил. лв. (2018 г.: 5 хил. лв.), са представени в пояснение 10.1.

15 Политика на ръководството по отношение управление на финансовия риск

15.1 Валутен риск

Дружеството няма активи и пасиви деноминирани в чуждестранна валута и не е било страна по сделки с такава през представените периоди, поради което не е изложено на валутен риск.

15.2 Лихвен риск

Лихвеният риск представлява рискът стойността на лихвоносните заеми на Дружеството да варира вследствие на промени на пазарните лихвени проценти. Лихвените заеми, както са описани в пояснение 9, включват заеми с плаващ лихвен процент и поради това Дружеството е изложено на лихвен риск, но предвид формирането на лихвения процент чрез надбавка и долна граница на равнището му, не са идентифицирани значими флукутации, които да породят съществен лихвен риск за Дружеството.

15.3 Кредитен 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 възникване на вземания от клиенти, депозирани на средства и други. Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период.

По отношение на търговските и други вземания Дружеството не е изложено на по-значителен кредитен риск към нито един контрагент или група от контрагенти, които имат сходни характеристики. Търговските вземания се състоят от малък брой клиенти в различни индустрии. На базата на исторически показатели, ръководството счита, че кредитната оценка на търговски вземания, които не са с изтекъл падеж, е добра.

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.

15.4 Ликвиден риск

Ликвидният риск представлява рискът Дружеството да не може да погаси своите задължения. Дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи плащанията по погасителните планове на дългосрочните финансови задължения, както и входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят на базата на 30-дневни прогнози. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план се определят месечно. Нуждите от парични средства се сравняват със заемите 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 и по банкови сметки, за да посреща ликвидните си нужди за периоди до 30 дни. Средства за дългосрочните ликвидни нужди се осигуряват предимно чрез заеми в съответния размер.

16 Събития, настъпили след датата на годишния финансов отчет

Не са възникнали значителни коригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата, на която е оторизиран за издаване.

Идентифицирано е следното значително 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 март 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 (който в последствие беше удължен до 13 май 2020 г.) 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. Тъй като ситуацията и предприетите мерки от държавните власти са изключително динамични, ръководството на Дружеството не е в състояние към този момент да направи точна оценка на влиянието на коронавирус пандемията върху бъдещото финансово състояние и резултатите от дейността му, но счита, че въздействието ще доведе до волатилност на пазара на имотите в България и е възможно да има негативен ефект върху справедливата стойност на инвестиционните имоти, притежавани от Дружеството, който не може да бъде конкретно дефиниран, към момента на изготвяне на настоящия финансов отчет.

17 Одобрение на годишния финансов отчет

Финансовият отчет към 31 декември 2019 г. (включително сравнителната информация) е утвърден за издаване от Съвета на директорите на 14 юли 2020 г.