

Годишен консолидиран доклад за дейността
Доклад на независимия одитор
Годишен консолидиран финансов отчет

Бернард Инвестмънтс ООД

31 декември 2024 г.

Съдържание

Страница

Годишен консолидиран доклад за дейността	-
Доклад на независимия одитор	-
Консолидиран счетоводен баланс	1
Консолидиран отчет за приходите и разходите	2
Консолидиран отчет за паричните потоци /пряк метод/	3
Консолидиран отчет за собствения капитал	4
Приложение към годишния консолидиран финансов отчет	5

Годишен консолидиран доклад за дейността

„Бернард Инвестмънтс“ ООД (Дружеството) е регистрирано в Република България на 29 март 2011 г. Дружеството е регистрирано в Търговския регистър и регистър на ЮЛНЦ към Агенцията по вписвания с ЕИК: 201509073.

Седалището и адресът на управление е гр. София, ул.Славянска № 11, вх.В, ет.3, ап.11. Дружеството няма учредени клонове.

Към 31 декември 2024 г. Групата има 41 служители. Към 31 декември 2023 г. броят на служителите е бил 41 души.

Съдружници в „Бернард Инвестмънтс“ ООД са „Sofī Kapital“ Ltd. (ПИК: 36060) и „Лолтон“ ЕООД (ЕИК: 131440454).

Основният капитал на Дружеството към 31.12.2024 г. е в размер на 47,920,000 лв., разпределен в 1,198 равни дяла всеки от тях на стойност 40,000 лв.

Основната дейност на „Бернард Инвестмънтс“ ООД се състои от: Придобиване на застроени и незастроени недвижими имоти, както и управлението и реализирането им, по-специално чрез отчуждаване, отдаване под наем /с включени паркоместа за леки автомобили/ или отдаване под аренда; управление на собствени незастроени или застроени недвижими имоти; придобиване, отчуждаване и отдаване под наем на движимо имущество; придобиване, реализиране и управление на участия, съответно предприятия със същия или сходен предмет на дейност; строителство и финансиране изграждането и управлението на недвижими имоти; консултантски услуги.

„Бернард Инвестмънтс“ ООД осъществява контрол върху десет дъщерни дружества. Предприятията включени в консолидацията, са както следва:

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване	Основна дейност	2024	участие	2023	участие
			‘000 лв.	%	‘000 лв.	%
Бернард Изток Тауър ООД	България	Недв. имоти	3,319	90	3,319	90
Билдинг Индустриал Груп ЕООД	България	Недв. иимоти	6,806	100	6,806	100
Тетрикс ООД	България	Недв. имоти	10,095	90	10,095	90
ПроГрафикс ООД	България	Недв. иимоти	3,893	90	4,325	90
Офис Център Младост 2 ООД	България	Недв. иимоти	7,855	90	7,855	100
Риджънт Ивестмънтс ЕООД	България	Недв. имоти	3,587	100	3,587	100
Рубикс ООД	България	Недв. имоти	1,548	90	1,548	90
BernardGR Single Member P.C.	Гърция	Недв. имоти	2,934	100	2,934	100
Белгравия Инвестмънтс ЕООД	България	Недв. имоти	20,050	100	20,050	100
Оксия	България	Недв. имоти	5	90	5	90
			60,092		60,092	

Група „Бернард Инвестмънтс“
Годишен консолидиран финансов отчет
31 декември 2024 г.

Към 31 декември 2024 г. Групата е собственик на офис сгради разположени в различни райони на гр.София. Сред активите са сграда „Grafix“, сградата „Iztok Tower“, сграда „Europark“, сграда „Tetrix“.

През 2024 г. Групата продължава дейността си основно в управлението и поддръжката на офис сградите си. През 2024 г. продължават строителните дейности по бизнес сграда „Oxia“.

Дружеството се управлява и представлява от управителя Виктор Георгиев Сергиев.

Управителят Виктор Георгиев Сергиев е управител на „Билдинг Индустриал Груп“ ЕООД, „Тетрикс“ ООД, „ПроГрафикс“ ЕООД, „Офис Център Младост 2“ ООД, „Бернард Изток Тауър“ ООД, „Рубикс“ ООД, „Риджънт Инвестмънтс“ ЕООД, „Оксия“ ЕООД, „Макроадванс Дет Мениджмънт“ ЕООД, „Белгравия Инвестмънтс“ ЕООД, член на Съвета на директорите на „Макроадванс“ АД, съдружник във „Викмарк“ ООД, едноличен собственик на капитала на „Виквижън“ ЕООД и „Лолтон“ ЕООД.

ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ

Паричните средства и еквиваленти към 31.12.2024 г. възлизат на 5,670 хил. лева и се състоят от парични средства в разплащателни сметки и в брой. За сравнение към 31.12.2023 г. паричните средства са били 6,557 хил. лева.

Групата поддържа парични средства в лева и евро поради факта, че краткосрочните му задължения възникват в подобна валута. Така се управлява рискът от промяна на валутни курсове и се минимизират свързаните с него потенциални загуби.

През периода Групата реализира печалба в размер на 4,392 хил. лв., а през 2023 г. Групата е реализирала печалба в размер на 4,276 хил. лв.

Групата има значима експозиция, свързана с кредитен риск. Групата е установила политика, подsigуряваща извършването на продажби на клиенти със съответната кредитна история. Рискът насрещната страна да не изплати задълженията си, се контролира чрез предварителното фактуриране на услуги, периодични тримесечни плащания и защитни клаузи в договорите със своите контрагенти, с клаузи за предсрочно прекратяване при просрочия.

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация груоата да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. Групата не изпитва недостиг на ликвидни средства. Вътрешен източник на ликвидни средства за групата е основната му стопанска дейност – управление на недвижими имоти. Външни източници на финансиране са банките и други постоянни партньори. С цел изолиране евентуалния ликвиден риск, групата работи със система от алтернативни механизми за действие и прогнози, крайният ефект от което е поддържането на добра ликвидност, респективно способност за финансиране на стопанската си дейност. Това се допълва от текущо наблюдение на падежите на активите и пасивите и контрол върху изходящите парични потоци.

Паричните потоци от оперативна дейност за 2024 година са положителни, в размер на 16,448 хил. лв. (положителна сума в размер на 13,708 хил. лв. за 2023 година). Паричните потоци реализирани от финансовата дейност за 2024 г. са отрицателна величина в размер на 6,355 хил.лв. (отрицателни в размер на 3,963 хил. лв. за 2023 г.)

Група „Бернард Инвестмънтс“
Годишен консолидиран финансов отчет
31 декември 2024 г.

ПРИХОДИ

Приходите от продажби за 2024 г. възлизат на 22,362 хил. лева, като през 2023 г. те са били 21,432 хил. лева. През 2024 г. Групата не реализира приходи от лихви (22 хил. лева за 2023 г.)

Показатели	2024 /хил.лв./	%	2023 /хил.лв./	%
Нетни приходи от продажби в т.ч.:	22,362	98.47%	21,432	99.29%
Приходи от продажба на стоки	-		-	
Приходи от продажба на услуги	22,362		21,432	
Други приходи	348	1.53%	131	0.61%
Финансови приходи, в т.ч.:	-	0.00%	22	0.10%
Приходи от лихви	-		22	
Общо приходи	22,710	100.00%	21,585	100%

РАЗХОДИ

Оперативните разходи, включително разходите за амортизации, през 2024 г. възлизат на 13,555 хил. лв., като през 2023 г. те са били 12,745 хил. лв.

Показатели	2024 /хил.лв./	%	2023 /хил.лв./	%
Разходи за оперативна дейност в т.ч.:	13,555	78.50%	12,745	78.20%
Разходи за суровини и материали	244		164	
Разходи за външни услуги	3,451		3,120	
Разходи за заплати	2,230		2,025	
Разходи за социални осигуровки	231		190	
Разходи за амортизации и обезценки	6,790		6,625	
Други разходи	609		621	
Финансови разходи	3,713	21.50%	3,552	21.80%
Общо разходи	17,268	100.00%	16,297	100%

ИКОНОМИЧЕСКИ ПОКАЗАТЕЛИ

Въз основа на информацията, предоставена в отделните съставни части на годишния финансов отчет, реализираните резултати от дейността на Групата за 2024 г. систематизирано се представят посредством следните показатели:

Показатели	Текуща година	Предходна година
ЕВITDA		
ЕВITDA	15,945	15,443
ЕВITDA margin	0.70	0.72
Ликвидност		
Коефициент на обща ликвидност	1.21	1.31
Коефициент на бърза ликвидност	1.18	1.49
Коефициент на незабавна ликвидност	1.04	1.35
Коефициент на абсолютна ликвидност	1.04	1.35
Финансова автономност		
Коефициент на финансова автономност	0.47	0.40
Коефициент на задлъжнялост	2.12	2.53

ФИНАНСОВИ РИСКОВЕ

Дейността на Групата създава предпоставки за излагането на валутен, кредитен, ликвиден и лихвен риск. Допълнителна информация е представена в Пояснение № 21 от пояснителните приложения към годишния финансов отчет.

Валутен риск

Значителна част от сделките на Групата се осъществяват в български лева или Евро. Няма осъществени чуждестранни трансакции деноминирани в други валути. Групата не е изложена на съществен валутен риск, тъй като обменния курс на лева е фиксиран към еврото.

Лихвен риск

Политиката на Групата е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Дългосрочните заеми на Групата са с фиксиран лихвен процент, поради което лихвеният риск е сведен до минимум.

Кредитен риск

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Групата. Групата е изложена на този риск във връзка с различни финансови инструменти, като например при предоставянето на заеми, възникване на вземания от клиенти, депозирание на средства и други.

НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКА ДЕЙНОСТ

През 2024 г., както и през 2023 г., Групата не е извършвала развойна и научноизследователска дейност.

ВЕРОЯТНО БЪДЕЩО РАЗВИТИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

Фокусът на бъдещото развитие на Групата е насочен към запазване на спечелените пазарни позиции при предоставяне на своите услуги по управление и поддръжка на недвижими имоти. За постигане на тази цел ръководството на Групата се стреми към пълно изпълнение на поетите ангажименти към настоящи и бъдещи контрагенти, прозрачност, лоялност и висок професионализъм.

ВАЖНИ СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА СЪСТАВЯНЕ НА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

Не са възникнали коригиращи или подлежащи на оповестяване събития между датата на финансовия отчет и датата на одобрението му за публикуване.

Виктор Сергиев
Управител
Бернард Инвестмънтс ООД
30 юни 2025 г.
гр. София

Viktor
Georgiev
Sergiev

Digitally signed
by Viktor
Georgiev
Sergiev
Date:
2025.07.04
10:51:28 +01'00'

СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС
КОНСОЛИДИРАН
на Група Бернард Инвестмънтс
към 31.12.2024

АКТИВ				ПАСИВ			
РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ	Сума (в хил. лв.)			РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ	Сума (в хил. лв.)		
	прил.	Текуща година	Предходна година		прил.	Текуща година	Предходна година
а		1	2	а		1	2
A. Нетекущи (дълготрайни) активи				A. Собствен капитал			
I. Нематериални активи				I. Записан капитал	9	47,920	47,920
1. Концесии, патенти, лицензи, търговски	3.3	-	-	II. Натрупана печалба/(загуба) от минали години,		(31,499)	(31,499)
2. Търговска репутация	3.1	7,722	8,816	- неразпределена печалба		(6,219)	(6,219)
Общо за група I:		7,722	8,816	- непокрита загуба		(25,280)	(25,280)
II. Дълготрайни материални активи				Общо за група II:		(31,499)	(31,499)
1. Земи и сгради, в т.ч.:	3.2	202	216	IV. Текуща печалба (загуба)		14,046	9,654
-сгради	3.2	202	216	Общо собствен капитал, отнасящ се към притежателите на капитала на дружеството-майка		30,467	26,075
2. Машини, производствено оборудване и апаратура	3.2	86	153	V. Собствен капитал, непринадлежащ на Групата (малцинствено участие)		2,234	2,254
3. Съоръжения и други	3.2	-	-	Общо за раздел A:		32,701	28,329
4. Предоставени аванси и дълготрайни материални активи в процес на изграждане	3.2	12,772	6,300	B. Отсрочени данъци			
Общо за група II:		13,060	6,669	- отсрочени данъчни пасиви		205	137
III. Дългосрочни финансови активи				B. Задължения			
1. Акции и дялове в асоциирани и смесени предприятия	4.1	-	-	1. Задължения към финансови предприятия, в т.ч.:	19	64,042	66,870
2. Дългосрочни инвестиции	4.2	74,510	76,819	до 1 година		3,607	4,121
3. Други заеми	4.3	12	-	над 1 година		60,435	62,749
Общо за група III:		74,522	76,819	2. Задължения към доставчици, в т.ч.:	10	208	403
IV. Отсрочени данъци		9	9	до 1 година	10	208	403
Общо за раздел A:		95,313	92,313	3. Задължения към предприятия от група, в т.ч.:		-	-
B. Текущи (краткотрайни) активи				до 1 година		-	-
I. Материални запаси				4. Задължения по получени заеми, в т.ч.:	19	1,044	858
1. Суровини и материали		31	52	до 1 година		-	-
Общо за група I:		31	52	над 1 година		1,044	858
II. Вземания				5. Други задължения, в т.ч.:	11	4,063	3,413
1. Вземания от клиенти и доставчици, в т.ч.:	5	377	388	до 1 година		834	490
2. Данъчни вземания		420	408	над 1 година		3,229	2,923
3. Други вземания, в т.ч.:	6	407	260	-към персонала, в т.ч.:	11	216	170
Общо за група II:		1,204	1,056	до 1 година		216	170
III. Парични средства				-осигурителни задължения, в т.ч.:	11	59	29
1. В брой	7	5	6	до 1 година		59	29
2. В безсрочни сметки (депозити)	7	5,665	6,551	-данъчни задължения, в т.ч.:	11	377	264
Общо за група III:		5,670	6,557	до 1 година		377	264
Общо за раздел B:		6,905	7,665	Общо за раздел B, в т.ч.:		69,357	71,544
				до 1 година		5,693	5,014
				над 1 година		63,664	66,530
				Финансирания и приходи за бъдещи периоди, в т.ч.:		44	174
V. Разходи за бъдещи периоди	8	89	206	Г. т.ч.:			
СУМА НА АКТИВА (A + B + V)		102,307	100,184	- приходи за бъдещи периоди		44	174
				СУМА НА ПАСИВА (A + B + V+Г)		102,307	100,184

Дата на съставяне: 30.06.2025

Hristo
Ivanov
Manev
/Христо Манев/

Digitally signed by Hristo Ivanov
Date: 2025.07.04 10:46:39
E: hristo@bernardinvestments.com

Ръководител:

Viktor
Georgiev
Sergiev
Digitally signed by Viktor Georgiev
Date: 2025.07.04 09:51:58 +01'00'

В съответствие с доклад на независимия одитор
Драгомир Вучев - Регистриран одитор №0700

Dragomir
Ivanov Vuchev

Digitally signed by
Dragomir Ivanov Vuchev
Date: 2025.07.04 16:18:26 +03'00'

Приложенията към консолидирания финансов отчет представляват неразделна част от него.

Група „Бернард Инвестмънтс“
Годишен консолидиран финансов отчет
31 декември 2024 г.

ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ
КОНСОЛИДИРАН
на Група Бернард Инвестмънтс
към 31.12.2024

НАИМЕНОВАНИЕ НА РАЗХОДИТЕ	прил.	Сума (в хил. лв.)		НАИМЕНОВАНИЕ НА ПРИХОДИТЕ	прил.	Сума (в хил. лв.)	
		Текуща година	Предходна година			Текуща година	Предходна година
а		1	2	а		1	2
А. Разходи				Б. Приходи			
1. Разходи за суровини, материали и външни		3,695	3,284	1. Нетни приходи от продажби, в т.ч.:		22,362	21,432
а) суровини и материали	13	244	164	а) услуги	12	22,362	21,432
б) външни услуги	14	3,451	3,120	б) стоки	12	-	-
2. Разходи за персонала, в т.ч.:	15	2,461	2,215	2. Други приходи, в т.ч.:		348	131
а) разходи за възнаграждения	15	2,230	2,025	- обратно проявление на обезценка		-	-
б) разходи за осигуровки, в т.ч.:	15	231	190	Общо приходи от оперативна дейност (1 + 2 + 3 + 4)		22,710	21,563
3. Разходи за амортизация и обезценка, в т.ч.:	3;4	6,790	6,625	3. Други лихви и финансови приходи, в т.ч.:	17	-	22
разходи за амортизация и обезценка на дълготрайни материални и нематериални активи, в т.ч.:	3;4	6,790	6,625	Общо финансови приходи (3)		-	22
- разходи за амортизация	3;4	5,696	5,531				
- разходи за обезценка	3;4	-	-				
- амортизация на положителна репутация	3;4	1,094	1,094				
4. Други разходи, в т.ч.:	16	609	621				
а) балансова стойност на продадените активи		-	-				
- продадени стоки		-	-				
Общо разходи за оперативна дейност		13,555	12,745				
5. Разходи за лихви и други финансови разходи, в т.ч.:	17	3,713	3,552				
Общо финансови разходи (5 + 6)		3,713	3,552				
Общо разходи (1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6)		17,268	16,297				
7. Счетоводна печалба		5,442	5,288	Общо приходи (1 + 2 + 3 + 4)		22,710	21,585
8. Разходи за данъци от печалбата	18	615	555	5. Счетоводна загуба		-	-
Нетна печалба за годината (7 - 8), в т.ч.		4,827	4,733	6. Нетна загуба за годината (9 от раздел А)		-	-
9. отнасяща се към:				Притежателите на капитала на дружеството-майка		-	-
Притежателите на капитала на дружеството-майка		4,392	4,276	Малцинственото участие (печалба не принадлежаща на групата)		-	-
Малцинственото участие (печалба не принадлежаща на групата)		435	457			22,710	21,585
Всичко (Общо разходи + 8 + 9)		22,710	21,585	Всичко (Общо приходи + 6)		22,710	21,585

Hristo
Ivanov
Manev

Digitally signed by Hristo Ivanov
DN: cn=Hristo Ivanov, o=Бернард Инвестмънтс, email=Hristo.Ivanov@bernardinvestments.com, c=Bulgaria
Reason: I am the author of this document
Location: your signing location
Date: 2025.07.04 10:47:02
PDF Reader Version: 10.0.1

Viktor
Georgiev
Sergiev

Digitally signed by Viktor Georgiev Sergiev
Date: 2025.07.04 09:53:09 +01'00'

Дата на съставяне: 30.06.2025

Състави
/Христо Манев/

Ръководител:

/Виктор Сергиев /

В съответствие с доклад на независимия одитор
Драгомир Вучев - Регистриран одитор №0700

Dragomir
Ivanov
Vuchev

Digitally signed by
Dragomir Ivanov
Vuchev
Date: 2025.07.04
16:19:10 +03'00'

Приложенията към консолидирания финансов отчет представляват неразделна част от него.

ОТЧЕТ
за паричните потоци по прекия метод
КОНСОЛИДИРАН
на Група Бернард Инвестмънтс
към 31.12.2024

(хил. лв.)

Наименование на паричните потоци а	Текущ период			Предходен период		
	Постъп- ления 1	Плаща- ния 2	Нетен поток 3	Постъп- ления 4	Плаща- ния 5	Нетен поток 6
А. Парични потоци от основна дейност						
1. Парични потоци, свързани с търговски контрагенти	30,073	(7,831)	22,242	28,797	(6,766)	22,031
2. Парични потоци, свързани с ДДС	-	(1,894)	(1,894)	-	(2,815)	(2,815)
3. Парични потоци, свързани с трудови възнаграждения	-	(2,394)	(2,394)	-	(2,200)	(2,200)
4. Плащания при разпределения на печалби	-	(457)	(457)	-	(2,141)	(2,141)
5. Платени данъци върху печалбата	18	(478)	(460)	-	(549)	(549)
6. Платени и възстановени данъци	-	-	-	-	-	-
7. Други парични потоци от основна дейност	-	(589)	(589)	-	(618)	(618)
<i>Всичко парични потоци от основна дейност (А)</i>	<i>30,091</i>	<i>(13,643)</i>	<i>16,448</i>	<i>28,797</i>	<i>(15,089)</i>	<i>13,708</i>
Б. Парични потоци от инвестиционна дейност						
1. Парични потоци, свързани с дълготрайни активи	39	(11,019)	(10,980)	-	(7,142)	(7,142)
2. Парични потоци от бизнес комбинации - придобивания	-	-	-	-	-	-
<i>Всичко парични потоци от инвестиционна дейност (Б)</i>	<i>39</i>	<i>(11,019)</i>	<i>(10,980)</i>	<i>-</i>	<i>(7,142)</i>	<i>(7,142)</i>
В. Парични потоци от финансова дейност						
1. Парични потоци, свързани с получени и предоставени заеми	5,382	(7,754)	(2,372)	9,047	(9,625)	(578)
2. Парични потоци от лихви, комисионни, дивиденди и други подобни	-	(3,954)	(3,954)	2	(3,357)	(3,355)
3. Парични потоци от положителни и отрицателни валутни курсови разлики	-	-	-	-	-	-
4. Други парични потоци от финансова дейност	-	(29)	(29)	-	(30)	(30)
<i>Всичко парични потоци от финансова дейност (В)</i>	<i>5,382</i>	<i>(11,737)</i>	<i>(6,355)</i>	<i>9,049</i>	<i>(13,012)</i>	<i>(3,963)</i>
Г. Изменение на паричните средства през периода (А+Б+В)	35,512	(36,399)	(887)	37,846	(35,243)	2,603
Д. Парични средства в началото на периода			6,557			3,954
Е. Парични средства в края на периода			5,670			6,557

Дата на съставяне: 30.06.2025

**Hristo
Ivanov
Manev**
Съставител:
/Христо Манев/

**Viktor
Georgiev
Sergiev**
Ръководител:
/Виктор Сергиев /

В съответствие с доклад на независимия одитор
Драгомир Вучев - Регистриран одитор №0700

**Dragomir
Ivanov
Vuchev**
Digitally signed by
Dragomir Ivanov
Vuchev
Date: 2025.07.04
16:19:45 +03'00'

Приложенията към консолидирания финансов отчет представляват неразделна част от него.

ОТЧЕТ ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
КОНСОЛИДИРАН
на Група Бернард Инвестмънтс
2024

(хил. лв.)

Показатели	Собствен капитал, отнасящ се към притежателите на капитала на дружеството-майка					Собствен капитал, непринадлежащ на групата (малцинствени участия)	Общо собствен капитал
	Записан капитал	Неразпределена печалба	Непокрита загуба	Текуща печалба/загуба	Общо		
						2,254	28,329
1. Салдо в началото на отчетния период	47,920	(6,219)	(25,280)	9,654	26,075	435	4,827
2. Финансов резултат за текущия период	-	-	-	4,392	4,392	-	-
3. Трансфер към неразпределени печалби	-	-	-	-	-	-	-
4. Разпределяне на финансов резултат, в т.ч.	-	-	-	-	-	(455)	(455)
- разпределен дивидент	-	-	-	-	-	(455)	(455)
5. Други изменения в собствения капитал	-	-	-	-	-	-	-
6. Ефекти поети от малцинственото участие по:	-	-	-	-	-	-	-
- други (дарения на малцинствени участия)	-	-	-	-	-	-	-
7. Собствен капитал към края на отчетния период	47,920	(6,219)	(25,280)	14,046	30,467	2,234	32,701

Дата на съставяне: 30.06.2025

Съставител: **Hristo Ivanov Manev**
/Христо Манев/

Ръководител: **Viktor Georgiev v Sergiev**
/Виктор Сергиев /

В съответствие с доклад на независимия одитор
Драгомир Вучев - Регистриран одитор №0700

Dragomir Ivanov Vuchev
Digitally signed by Dragomir Ivanov Vuchev
Date: 2025.07.04 16:21:10 +03'00'

Приложенията към консолидирания финансов отчет представляват неразделна част от него.

Приложение към финансовия отчет

1 Обща информация за Групата

Групата Бернард Инвестмънтс включва дружеството-майка „Бернард Инвестмънтс“ ООД и неговите 10 дъщерни дружества. Дружеството-майка е регистрирано в Република България на 29 март 2011 г. в Търговския регистър и регистър на ЮЛНЦ към Агенцията по вписвания с ЕИК 201509073. Седалището и адресът на управление е гр. София, ул.Славянска № 11, вх.В, ет.3, ап.11.

Към 31 декември 2024 г. Групата има 41 служители.

Съдружници в „Бернард Инвестмънтс“ ООД са „Sofi Kapital“ Ltd. и „Лолтон“ ЕООД.

Основният капитал на Дружеството-майка към 31.12.2024 г. е размер на 47,920,000 лв., разпределен в 1,198 равни дяла всеки от тях на стойност 40,000 лв.

Основната дейност на групата „Бернард Инвестмънтс“ ООД се състои Придобиване на застроени и незастроени недвижими имоти, както и управлението и реализирането ми, по-специално чрез отчуждаване, отдаване под наем /с включени паркоместа за леки автомобили/ или отдаване под аренда; управление на собствени незастроени или застроени недвижими имоти; придобиване, отчуждаване и отдаване под наем на движимо имущество; придобиване, реализиране и управление на участия, съответно предприятия със същия или сходен предмет на дейност; строителство и финансиране изграждането и управлението на недвижими имоти; консултантски услуги.

„Бернард Инвестмънтс“ ООД осъществява контрол върху десет дъщерни дружества. Предприятията включени в консолидацията, са както следва:

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване	Основна дейност	2024	участ	2023	участ
			‘000 лв.	ие	‘000 лв.	ие
Бернард Изток Тауър ООД	България	Недв. имоти	3,319	90	3,319	90
Билдинг Индустриал Груп ЕООД	България	Недв. иимоти	6,806	100	6,806	100
Тетрикс ООД	България	Недв. имоти	10,095	90	10,095	90
ПроГрафикс ООД	България	Недв. иимоти	3,893	90	4,325	90
Офис Център Младост 2 ООД	България	Недв. иимоти	7,855	90	7,855	100
Риджънт Ивестмънтс ЕООД	България	Недв. имоти	3,587	100	3,587	100
Рубикс ООД	България	Недв. имоти	1,548	90	1,548	90
BernardGR Single Member P.C.	Гърция	Недв. имоти	2,934	100	2,934	100
Белгравия Инвестмънтс ЕООД	България	Недв. имоти	20,050	100	20,050	100
Оксия ЕООД	България	Недв. имоти	5	90	5	-
			60,092		60,092	

Към 31 декември 2024 г. Групата е собственик на офис сгради разположени в различни райони на гр.София. Сред активите са сградата "Grafix", сградата "Iztok Tower", сградата "EuroPark", сградата "Tetrix".

През 2024 г. Групата продължава дейността си основно в управлението и поддръжката на офис сгради като извършва фасилити и пропърти мениджмънт.

Дружеството се управлява и представлява от управителя Виктор Георгиев Сергиев.

2 Счетоводна политика

2.1 База за изготвяне на консолидирания финансов отчет

Консолидираният финансов отчет на Групата е изготвен в съответствие с Националните счетоводни стандарти (НСС) и изискванията на Закона за счетоводството.

Консолидираният финансов отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Групата. Всички суми са представени в хиляди лева ('000 лв.) (включително сравнителната информация за 2023 г.), освен ако не е посочено друго.

Финансовият отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие. Поради следните причини, ръководството счита, че няма съществена несигурност за приложението на принципа на действащо предприятие на Групово ниво:

- паричните потоци от основна дейност за годината са 16,448 хил. лева;
- всички задължения към доставчици и по банкови заеми се изплащат без просрочие;
- за 2024 г. е реализиран положителен финансов резултат преди обезценки, амортизации и финансови разходи на стойност 15,945 хил. лева (2023: 15,443 хил. лева);
- справедливите стойности на инвестиционните имоти на Групата надвишават съществено балансовите им стойности.

2.2 Общи положения

Най-значимите счетоводни политики прилагани при изготвянето на този консолидиран финансов отчет са представени в следващите страници.

Консолидираният финансов отчет е изготвен при спазване на принципа на историческата цена. Базите за оценката са оповестени подробно в счетоводната политика към консолидирания финансов отчет.

Несигурност на счетоводните приблизителни оценки

Представянето на консолидиран финансов отчет съгласно Националните счетоводни стандарти изисква ръководството да направи най-добри приблизителни оценки, начисления и разумно обосновани предположения, които оказват ефект върху отчетените стойности на активите и пасивите, приходите и разходите, и на оповестяването на условни вземания и задължения към датата на отчета. Тези приблизителни оценки, начисления и предположения са основани на информацията, която е налична към датата на финансовия отчет, поради което бъдещите фактически резултати биха могли да бъдат различни от тях. Обектите, които предполагат по-

висока степен на субективна преценка или сложност на, или където предположенията и приблизителните счетоводни оценки са съществени за консолидирания финансов отчет, са оповестени в приложенията към съответните активи и пасиви, респ. приходи и разходи.

2.3 Принципи на консолидацията

Дъщерни дружества

Консолидираният финансов отчет включва финансовите отчети на дружеството-майка „Бернард Инвестмънтс“ ООД и на неговите дъщерни дружества, като всички отчети са изготвени към 31 декември, която дата е заключителната дата на финансовата година на Групата.

В консолидирания финансов отчет, отчетите на дъщерните дружества са консолидирани на база на метода пълна консолидация, обединяване ред по ред, като е прилагана унифицирана за съществените обекти счетоводна политика. Инвестициите на дружеството-майка са елиминирани срещу неговия дял в собствения капитал на всяко дъщерно дружество към датата на придобиване/учредяване.

Вътрешно-груповите сделки, разчети и парични потоци са елиминирани, вкл. нереализираната вътрешно-групова печалба или загуба. Отчетен е и ефектът на отсрочените данъци при придобиванията (бизнескомбинации) и върху нереализираните вътрешно-групови печалби или загуби.

Дяловете на акционерите/съдружниците-трети лица, извън акционерите на дружеството-майка, са посочени отделно в консолидирания счетоводен баланс, консолидирания отчет за приходите и разходите и консолидирания отчет за собствения капитал като малцинствено участие (собствен капитал, не принадлежащ на групата). Малцинственото участие съдържа сумата на дела на акционерите/съдружниците-трети лица в собствения капитал на съответните дъщерни дружества към датата на консолидацията за първи път и делът им в сумата на изменението в собствения капитал от първата консолидация до датата на настоящия консолидиран баланс.

При придобиване на дъщерно дружество или друга форма на комбиниране към Групата, дъщерно дружество се консолидира от датата на придобиване, като неговите активи и пасиви се включват за първи път по стойностите, определени във встъпителния баланс към тази дата. При придобиване на дъщерно дружество от Групата се използва методът на покупко-продажба. Цената на придобиване включва справедливата стойност към датата на размяната, на предоставените активи, възникналите или поети задължения и инструментите на собствен капитал, емитирани от придобиващото дружество, в замяна на получаване на контрола над придобиваното дружество, плюс всички разходи пряко отнасящи се към придобиването.

Всички разграничими придобити активи и поети пасиви в бизнескомбинацията, се оценяват първоначално по тяхната справедлива стойност към датата на размяната. Всяка разлика между първоначалната стойност на придобиването и дела на дружеството-майка в справедливата стойност на разграничимите нетни активи на

дъщерното дружество към датата на придобиването, се признава и отчита като положителна или отрицателна репутация.

При поетапно придобиване на контрол в дъщерно дружество репутацията е сбор от репутациите, които биха се получили, ако всяка отделна разменна сделка се третира като придобиване.

При поетапно придобиване на контрол над дъщерно дружество разликата между първоначалната стойност на придобиването и стойността на нетните активи, получена от справедливите стойности на придобитите разграничими активи и пасиви, и първоначалната стойност на репутацията, се третира като преоценка, която се отчита като отделен компонент на неразпределените печалби.

Промени в контролното участие

При увеличаване на дела на дружеството-майка в капитала на дъщерно дружество, разликата между цената на придобиване и балансовата стойност на придобитите нетни активи от дъщерното дружество се отразява директно в собствения капитал към неразпределени (натрупани) печалби за Групата и като изменение на дела на собствениците с неконтролно (малцинствено) участие.

При намаляване на дела на дружеството-майка в капитала на дъщерно дружество, без това да води до загуба на контрол, разликата между цената на продажбата и балансовата стойност на нетни активи на дъщерното дружество към датата на промяната, увеличена/ намалена с частта от балансовата стойност на положителната/ отрицателната репутация, която се отписва съразмерно на прехвърления дял към малцинственото участие, се отразява директно в собствения капитал към неразпределени (натрупани) печалби за Групата и като изменение на дела на собствениците с неконтролно (малцинствено) участие.

В НСС няма изрични разпоредби за отчитане на сделките, при които се намалява дялът на дружеството-майка в капитала на дъщерно дружество, без това да води до загуба на контрол. Ръководството на Групата счита, че прилаганата и оповестена по-горе счетоводна политика за отчитане и представяне на резултатите от този вид сделки, отразява в най-добра степен същността на осъществените сделки и ефекта от тях върху финансовите резултати за Групата.

Загуба на контрол

При продажба или друга форма на загуба на контрол върху дъщерно дружество:

- отписват се активите и пасивите (вкл. ако има принадлежаща репутация) на дъщерното дружество по балансова стойност в консолидирания баланс към датата на загубата на контрол;
- отписва се малцинственото участие в това дъщерно дружество по балансова стойност в консолидирания баланс към датата на загубата на контрола;
- признава се полученото възнаграждение по справедлива стойност от сделката, събитието или операцията, довела до загубата на контрол;
- рекласифицират се към печалби или загуби, или се трансферират директно към натрупани печалби всички компоненти на собствения капитал, представляващи нереализирани доходи или загуби – съгласно изискванията

на съответните НСС, под чиито правила попадат тези компоненти на собствения капитал;

- признава се всяка резултатна разлика като печалба или загуба от освобождаване на дъщерно дружество в консолидирания отчет за приходи и разходи, принадлежаща на дружеството-майка.

2.4 Сделки в чуждестранна валута

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

Консолидирания финансов отчет на Групата е изготвени в български лева (лв.) и това е отчетната валута на консолидирания финансов отчет на Групата.

Сделките в чуждестранна валута, с изключение на тези за покупко-продажба на чуждестранна валута, се отчитат при първоначалното им признаване в отчетната валута на Групата 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.

Валутният борд в България е въведен на 1 юли 1997 г. в изпълнение на препоръките на Международния Валутен Фонд (МВФ) и първоначално стойността на българския лев бе фиксирана към стойността на германската марка в съотношение 1:1. След въвеждането на еврото българският лев бе фиксиран към еврото в съотношение 1EUR = 1.95583 лв.

2.5 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 Групата. При замяна на сходни активи, които имат сходна цена, размяната не се разглежда като сделка, която генерира приходи.

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

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.

Етапът на завършеност на сделката се определя, като се използва проверка на извършената работа.

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

Приходът не се признава, когато разходите не могат да бъдат надеждно изчислени. При тези обстоятелства всяко получено плащане се признава за пасив (задължение).

Когато възникне неяснота по събирането на сума, която вече е включена в прихода от продажбата, несъбираемата сума се признава за разход, а не като корекция на сумата на първоначално признатия приход.

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.

Приходи и разходи за лихви се отчитат текущо на принципа на начислението по метода на ефективния лихвен процент. Разпределените дивиденди, се признават като приход, когато се установи правото им за получаване.

2.6 Нематериални активи

Нематериалните активи се оценяват първоначално по себестойност. В случаите на самостоятелно придобиване тя е равна на покупната цена, както и всички платени мита, невъзстановими данъци и направените преки разходи във връзка с подготовка на актива за експлоатация.

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 приходите и разходите за съответния период.

Последващите разходи, които възникват във връзка с нематериалните активи след първоначалното признаване, се признават в отчета за приходите и разходите в периода на тяхното възникване, освен ако има вероятност те да спомогнат на актива да генерира повече от първоначално предвидените бъдещи икономически изгоди и когато тези разходи могат надеждно да бъдат оценени и отнесени към актива. В тези случаи разходите се добавят към себестойността на актива.

Амортизацията се изчислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен срок на годност на отделните активи, както следва:

- Търговски марки 9 години

2.7 Репутация при бизнескомбинация

Положителна репутация

Всяко превишение на първоначалната стойност на придобиването над стойността на нетните активи, получена от справедливите стойности на придобитите разграничими активи и пасиви, се отчита в консолидирания финансов отчет като положителна репутация.

Положителната репутация се амортизира на систематична база по време на очаквания й полезен живот – 20 години. Този срок е определен, тъй като положителната репутация възниква само от придобивания на инвестиционни имоти. Амортизацията за периода се признава за разход в консолидирания отчет за приходите и разходите. След първоначалното признаване положителната репутация се отчита по стойност, намалена с начислената амортизация и натрупаните загуби от обезценка.

Отрицателна репутация

Всяко превишение на стойността на нетните активи, получена от справедливите стойности на придобитите разграничими активи и пасиви в придобиващото предприятие над първоначалната стойност на придобиването, се отчита като отрицателна репутация.

Отрицателната репутация се представя в актива на консолидирания баланс като отрицателна търговска репутация, намалена с начислената й амортизация. Отрицателната репутация, определена като свързана с достатъчно надеждни бъдещи разграничими загуби и разходи, които не представляват разграничими пасиви към датата на придобиването и при наличие на подробен план по придобиването, се отчита като приход в консолидирания отчет за приходите и разходите в периода, в който се отчитат очакваните загуби и разходи. Когато отрицателната репутация не може да бъде определена като свързана с разграничими очаквани бъдещи загуби и разходи, установени надеждно към датата на придобиване, тя се отчита като приход в консолидирания отчет за приходите и разходите, както следва:

- а) сумата, надхвърляща справедливите стойности на разграничимите непарични активи, се признава веднага за приход в придобиващото дружество-майка;
- б) сумата, която не надхвърля справедливите стойности на разграничимите непарични активи, се признава (амортизира) систематично за приход в придобиващото предприятие по линеен способ за срок, определен въз основа на оставащия осреднен полезен срок на ползване на разграничимите придобити амортизируеми активи.

При поетапно придобиване на контрол в дъщерно дружество репутацията е сбор от репутациите, които биха се получили, ако всяка отделна разменна сделка се третира като придобиване.

2.8 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:

- | | |
|------------------------|------------|
| • Сгради | 25 години |
| • Машини | 3,3 години |
| • Транспортни средства | 4 години |
| • Стопански инвентар | 6,7 години |
| • Компютри | 2 години |
| • Други | 6,7 години |

2.9 Отчитане на лизинговите договори

Групата като наемател:

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.

Всички останали лизингови договори се считат за експлоатационни лизингови договори. При тях Групата отчита:

- като разходи за външни услуги начислените наемни вноски на линейна база за срока на договора;

Групата като наемодател:

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 Групата:

- отчита предоставените активи в своя счетоводен баланс и им начислява амортизация (когато те са амортизируеми);
- отразява начислените в негова полза наемни вноски като постъпления от продажби в текущия период на линейна база за срока на договора;
- начислените разходи за амортизации се отразяват за сметка на постъпленията от наема по съответния експлоатационен лизингов договор.

Извършените от Групата 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 -, те се отчитат отделно от наема.

2.10 Дългосрочни инвестиции в инвестиционни имоти

Групата отчита като инвестиционни имоти земи 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 персоналят плаща наем по пазарни цени;
- продажба в рамките на обичайната икономическа дейност.

Инвестиционните имоти се признават като актив във финансовите отчети на Групата, 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 цената на придобиване в съответствие с СС 16 „Дълготрайни материални активи“. В този случай инвестиционните имоти се отчитат по тяхната цена на придобиване, намалена с всички натрупани амортизации и загуби от обезценка.

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 Групата 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.

Амортизацията на инвестиционните имоти се изчислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен живот на сградите, който е 25 години.

Групата 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.

2.11 Финансови активи

Финансовите активи включват парични средства и финансови инструменти. Финансовите инструменти с изключение на хеджиращите инструменти могат да бъдат разделени на следните категории:

- кредити и вземания, възникнали първоначално в Групата;

Финансовите активи се разпределят към отделните категории в зависимост от целта, с която са придобити. Категорията на даден финансов инструмент определя метода му на оценяване. Всички финансови активи с изключение на тези, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, подлежат на тест за обезценка към датата на финансовия отчет. Финансовите активи се обезценяват, когато съществуват обективни доказателства за това. Прилагат се различни критерии за определяне на загубата от обезценка в зависимост от категорията на финансовите активи, както е описано по-долу.

Финансовите активи се признават на датата на уреждането.

Финансовите активи се признават първоначално по цена на придобиване, която е справедливата стойност на платеното вознаграждение и съответните разходи по сделката.

Отписването на финансов актив се извършва, когато Групата 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 Групата, 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 амортизируема 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 и отпуснатите заеми се обезценяват когато е налице обективно доказателство че Групата 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.

2.12 Обезценка на активите на Групата

Балансовата стойност на активите на Групата 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 Групата 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.

2.13 Данъци от печалбата

Текущите данъчни активи и/или пасиви 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.

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

Отсрочени данъчни активи и пасиви се представят компенсирано.

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

2.14 Парични средства

Групата отчита като парични средства наличните пари в брой, парични средства по банкови сметки, депозити.

2.15 Собствен капитал

Основният капитал на Групата отразява номиналната стойност на издадените дялове. Натрупаната загуба включва текущия финансов резултат и натрупаните печалби и непокрита загуби от минали години.

2.16 Пенсионни и други задължения към персонала

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

Съгласно изискванията на Кодекса на труда при прекратяване на трудовото правоотношение, след като служителът е придобил право на пенсия за осигурителен стаж и възраст, Групата е задължена да му изплати обезщетение в размер до шест брутни работни заплати. Групата не е начислила такова задължение, тъй като на базата на историческа информация, ръководството е направило приблизителна оценка, че тези задължения са несъществени.

2.17 Финансови пасиви

Финансовите пасиви на Групата включват търговски заеми, търговски и други задължения.

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

Получени заеми

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 амортизируема 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.

2.18 Други провизии, условни активи и условни пасиви

Провизиите, представляващи текущи задължения на Групата, произтичащи от минали събития, уреждането на което се очаква да порожи необходимост от изходящ паричен поток от ресурси, се признават като задължения на Групата. Провизиите се признават тогава, когато са изпълнени следните условия:

- Групата има сегашно задължения в резултат от минали събития;
- има вероятност за погасяване на задължението да бъде необходим поток ресурси за да бъде уредено задължението;
- може да бъде направена надеждна оценка на сумата на задължението.

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

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

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

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

3 Нетекущи (дълготрайни) активи към 31 декември 2024 г.

3.1 Положителна репутация се дължи на придобивания на следните дружества:

	Билдинг индустриал груп	Офис Център Младост 2	Рубикс	Общо
Отчетна стойност				
Салдо към 1 януари 2024 г.	4,822	8,725	7,862	21,409
Придобити	-	-	-	-
Салдо към 31 декември 2024 г.	4,822	8,725	7,862	21,409
Амортизация				
Салдо към 1 януари 2024 г.	(2,732)	(3,962)	(5,901)	(12,595)
Амортизация за периода	(241)	(436)	(417)	(1,094)
Обезценка за периода				
Обратно проявление на обезценка				
Салдо към 31.12.2024 г.	(2,973)	(4,398)	(6,318)	(13,689)
Балансова стойност към 31 декември 2024 г.	1,849	4,327	1,544	7,720

Група „Бернард Инвестмънтс“
Годишен консолидиран финансов отчет
31 декември 2024 г.

БИГ:

Придобиване на 20.09.2012 за сумата от 5,085 хил. лева

ОЦМ 2:

Придобиване на 09.12.2014 за сумата от 9,499 хил. лева

Рубикс:

Придобиване на 06.12.2016 за сумата от 2,297 хил. лева

Ръководството счита, че няма индикации за обезценка на положителната репутация към 31.12.2024 г., тъй като справедливите стойности на инвестиционните имоти на Групата, оценени от независими оценители, надвишават съществено съответните балансови стойности към тази дата.

3.2 ДМА

Показатели	Отчетна стойност на нетекущите активи				Последваща оценка		Преценена стойност (4+5-6)	Амортизация				Последваща оценка		Преценена амортизация в края на периода ((1+12-13))	Балансова стойност в края на периода (7 - 14)
	В началото на периода	На постъпили през периода	На изтекли през периода	В края на периода (1+2-3)	Увеличение	Намаление		В началото на периода	Начислена през периода	Отписана през периода	В края на периода (8+9-10)	Увеличение	Намаление		
а	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
I. Дълготрайни материални активи															
1. Земи и сгради, в т.ч.:	360	-	-	360	-	-	360	144	14	-	158	-	-	158	202
- сгради	360			360			360	144	14		158			158	202
2. Машини, производствено оборудване и апаратура	702	8	240	470			470	549	75	240	384			384	86
3. Съоръжения и други	62	-	11	51			51	62	-	11	51			51	-
4. Предоставени аванси и дълготрайни материални активи в процес на изграждане	6,300	8,271	1,799	12,772			12,772				-			-	12,772
Общо за група I:	7,424	8,279	2,050	13,653	-	-	13,653	755	89	251	593	-	-	593	13,060

4 Дългосрочни финансови активи**4.1. Дългосрочни инвестиции в инвестиционни имоти**

Групата отчита земя и сгради като инвестиционен имот, представени като дългосрочни инвестиции в счетоводния баланс.

Модел на цената на придобиване

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

	Земи	Сгради и съоръжения	Общо. ‘000 лв
Отчетна стойност			
Салдо към 1 януари 2024 г.	22,854	144,202	167,056
Придобити	-	3,299	3,299
Отписани	-	(234)	(234)
Салдо към 31 декември 2024 г.	22,854	147,267	170,121

Амортизация и обезценка

Салдо към 1 януари 2024 г.	(10,643)	(79,594)	(90,237)
Амортизация за периода	-	(5,608)	(5,608)
Обезценка за периода	-	-	-
Отписана	-	234	234
Салдо към 31.12.2024 г.	(10,643)	(84,968)	(95,611)
Балансова стойност към 31 декември 2024 г.	12,211	62,299	74,510

Отчетна стойност

Салдо към 1 януари 2023 г.	22,854	143,396	166,250
Придобити	-	806	806
Отписани	-	-	-
Салдо към 31 декември 2023 г.	22,854	144,202	167,056
Амортизация и обезценка			
Салдо към 1 януари 2023 г.	(10,643)	(74,166)	(84,809)
Амортизация за периода	-	(5,428)	(5,428)
Обезценка за периода	-	-	-
Обратно проявление на обезценка	-	-	68
Салдо към 31.12.2023 г.	(10,643)	(79,594)	(90,237)
Балансова стойност към 31 декември 2023 г.	12,211	64,608	76,819

Дружествата в групата имат сключени договори с клиенти за наем на своите инвестиционни имоти с различни срокове между 1 и 15 години.

Справедливата стойност на инвестиционните имоти на Групата, оценени от независими оценители с подходяща квалификация и опит, както и по приблизителни оценки на ръководството, е общо 194,771 хил. лева към 31.12.2024 г.

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

Преките оперативни разходи в размер на 4,680 хил. лв. за 2024 г. са отчетени на редове „Разходи за суровини, материали и външни услуги“, както и „Други разходи“.

Инвестиционните имоти на дружества „Бернард Изток Тауър“, „Офис Център Младост 2“, „ПроГрафикс“ и „Рубикс, обща балансова стойност 50,891 хил. лева са заложиени като обезпечение по получени банкови заеми.

5 Вземания от клиенти и доставчици

	2024	2023
	‘000 лв.	‘000 лв.
Търговски вземания, общо	377	388
	377	388

Матуритетна структура на вземанията от клиенти

<i>В хил лева</i>	2024	2023
Непросрочени	72	72
Просрочени между 0 и 365 дни	305	279
Просрочени над 365 дни	-	37
Общо:	377	388

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

Всички търговски вземания на Групата са прегледани относно индикации за обезценка и ръководството счита, че няма такива индикации.

6 Други вземания

	2024	2023
	‘000 лв.	‘000 лв.
Фактурирани продажби в следващ отчетен период	407	260
	407	260

7 Парични средства

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	2024	2023
	‘000 лв.	‘000 лв.
Парични средства в банки в:		
- български лева	2,719	2,479
- евро (левова равностойност)	2,951	4,078
Пари и парични еквиваленти	5,670	6,557

Групата няма блокирани пари и парични еквиваленти.

8 Разходи за бъдещи периоди

	2024	2023
	‘000 лв.	‘000 лв.
Застраховки	22	18
Посреднически услуги	39	150
Финансови разходи, такса обслужване	15	28
Абонаменти и др.	9	10
Други	4	-
	89	206

9 Собствен капитал

9.1 Основен капитал

Основен капитал на Дружеството-майка се състои от дялове с номинална стойност в размер на 40,000 лв. за дял. Всички дялове са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от общото събрание на съдружниците на Дружеството-майка.

	2024 Брой дялове	2023 Брой дялове
Брой издадени и напълно платени дялове:		
В началото на годината	1,198	1,198
Емисия на дялове	-	-
Брой издадени и напълно платени дялове	1,198	1,198
Общ брой дялове, напълно платени на 31 декември	1,198	1,198

Списъкът на основните съдружници на Дружеството-майка е представен, както следва:

	31 декември 2024 Брой дялове	31 декември 2024 %	31 Декември 2023 Брой дялове	31 декември 2023 %
Sofi Kapital Ltd., о-в Барбадос	1,078	90	1,078	90
Лолтон ЕООД	120	10	120	10
	1,198	100	1,198	100

10 Задължения към доставчици

	2024 '000 лв.	2023 '000 лв.
- Електрохолд Трейд ЕАД	141	207
- Софийска вода АД	9	2
- Топлофикация София ЕАД	3	34
- АСО Глобал Секюрити Сървисис 2014 ООД	-	6
- Вики Сървисис ЕООД	-	22
- ФМ Салюшънс ЕООД	27	-
- Кооперация панда	-	29
- Климатроник ЕООД	-	6
- Нечев-Проект ЕООД	5	-
- 4Д Дизайн ЕООД	5	-
- Имотифай ЕООД	3	3
- Арда Каза ООД	-	12
- Комео ЕООД	1	2
- Геце България ЕООД	-	2
- Електробилд ООД	-	2
- К2 Подови настилки	-	22
- Мистър Дончев ЕООД	-	8
- Мебателие 47 ООД	-	23
- ММВ Инженеринг ЕООД	-	3

Група „Бернард Инвестмънтс“
Годишен консолидиран финансов отчет
31 декември 2024 г.

- А1 България ЕАД
Други доставчици

-	1
14	19
208	403

11 Други задължения

Другите задължения на Групата, представени в баланса включват задължения към персонал и осигурителни предприятия, данъчни задължения, получени депозити от наематели 3,229 хил. лева (2023: 2,923 хил. лева) и други, описани по-долу.

11.1 Задължения към персонал и осигурителни предприятия

Задълженията към персонала, признати в счетоводния баланс, се състоят от следните суми:

	2024	2023
	'000 лв.	'000 лв.
Задължения за осигуровки на персонала	59	29
Начислени и неизплатени възнаграждения	216	170
Текущи задължения към персонала	275	199

11.2 Данъчни задължения

	2024	2023
	'000 лв.	'000 лв.
Задължения по ЗДДС	300	244
Задължения за ДДФЛ	59	15
Задължения за корпоративен данък	77	58
Данък при източника и др.	-	18
	436	335

12 Приходи от продажби и свързани услуги

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

	2024	2023
	'000 лв.	'000 лв.
Приходи от наеми	18,948	18,026
Приходи от услуги	3,414	3,406
Приходи от продажба на стоки	-	-
	22,362	21,432

13 Разходи за суровини, материали

	2024	2023
	'000 лв.	'000 лв.
Гориво автомобили	(18)	(17)
Консумативи автомобили	(4)	(13)
Офис материали и консумативи	(97)	(18)
Текущи ремонти	(112)	(104)
Рекламни материали	(9)	(9)
Инструменти и раб.облекло	(4)	(2)
	(244)	(164)

14 Разходи за външни услуги

	2024	2023
	‘000 лв.	‘000 лв.
Наеми	(166)	(132)
Телефон и интернет	(13)	(11)
Ваучери за храна	(13)	
Копирни услуги	(-)	(2)
Режийни (ел.енергия и топл.енергия)	(13)	(17)
Застраховки	(75)	(74)
Поддръжка автомобили и данъци	(8)	(7)
Абонаменти и домейн	(13)	(5)
Подизпълнители (поддръжка)	(2,355)	(2,041)
Текущи ремонти	(275)	(328)
Членски внос	(1)	(1)
Трудова медицина и подбор персонал	(2)	(2)
Счетоводно обслужване и одит	(110)	(110)
Консултантски услуги	(273)	(234)
Административни	(31)	(28)
Правни и нотариални услуги	(73)	(98)
Други наети услуги	(30)	(30)
	(3,451)	(3,120)

15 Разходи за персонала

	2024	2023
	‘000 лв.	‘000 лв.
Разходи за възнаграждения	(2,230)	(2,025)
Разходи за осигуровки	(231)	(190)
	(2,461)	(2,215)

16 Други разходи

	2024	2023
	‘000 лв.	‘000 лв.
Местни данъци и такси	(545)	(558)
Представителни разходи	(12)	(18)
Разходи за командировки	(-)	(22)
Фирмено мероприятие	(2)	(2)
Неприсъщи	(7)	(2)
Отписани	(29)	
Коефициент ДДС	(1)	(3)
Други	(13)	(16)
	(609)	(621)

17 Финансови приходи и разходи

	2024	2023
	‘000 лв.	‘000 лв.
- лихви по търговски заеми	-	-
- лихви по деп.сметки и опер с фин.активи	-	22
Финансови приходи	-	22

- лихви по банкови заеми	(3,637)	(3,494)
- лихви по търговски заеми	(36)	(8)
- банков такси и промяна на вал.курсове	(40)	(50)
Финансови разходи	(3,713)	(3,552)

18 Разходи за данъци от печалбата

Разходите за данъци се определят на базата на приложимата данъчна ставка в България в размер на 10 % за 2024 г. (2023 г.: 10 %), както и Гърция за 2024г. в размер на 24% (2023: 24 %).

	2024 ‘000 лв.	2023 ‘000 лв.
Печалба/(Загуба) преди данъчно облагане	5,442	5,288
Данък при данъчна ставка от 10%	544	529
Разходи, непризнати за данъчни цели – постоянни разлики	118	116
Разходи, непризнати за данъчни цели – временни разлики, за които не е признат дан.актив	57	35
Приспадната временни разлики от минали години (за които не е бил признаван отсрочен данъчен актив)	(104)	(125)
Разход за данък признат в печалба и загуба	615	555
Ефективна данъчна ставка	11.30%	10.50%

Групата не е признала отсрочен данъчен актив върху намаляеми временни разлики от слаба капитализация (9 хил. лева), обезценка на инвестиционни имоти (3,205 хил. лева) и данъчни загуби (81 хил. лева) поради несигурност за генериране на бъдещи данъчни печалби срещу, които тези намаляеми разлики ще могат да се приспаднат.

19 Задължения по получени заеми

Банкови заеми

<i>В хил лева</i>	2024	2023
Текущи	3,607	4,121
Нетекущи	60,435	62,749
Общо:	64,042	66,870

Групата има сключени Договори за банкови инвестиционни кредити. Като обезпечения в полза на банката са учредени залози на търговски предприятия, залози на инвестиционни имоти, както и залози на текущи и бъдещи вземания. Лихвените условия, при които са сключени договорите за кредит са 3-месечен Euribor в диапазона от + 1,80 % до + 1,90 %. Според погасителните планове, крайните срокове за изплащане са 30.06.2028 г., 31.12.2028 г., 30.06.2029 г.

Търговски заеми

	2024 ‘000 лв.	2023 ‘000 лв.
Заемодател:		
Макроаванс АД - лихви	44	8
Макроаванс АД	1,000	850
	1,044	858

По получените заеми не са предоставени обезпечения. Заемите се погасяват най-късно на последния ден от изтичане на срока на заема пълния размер на заемната сума. Заемополучателят може да върне част или цялата заемна сума предсрочно като в този случай дължи определената лихва, изчислена до датата на предсрочното погасяване. Заемите са с фиксиран годишен лихвен процент от 3,00 % като краен срок за изплащане е 15.02.2026 г.

20 Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Групата включват собствениците, дъщерни и асоциирани предприятия, ключов управленски персонал, и други описани по-долу.

20.1 Сделки с членовете на органите на управление и административния персонал

	2024 ‘000 лв.	2023 ‘000 лв.
Краткосрочни възнаграждения		
- заплати	1,082	909
- разходи за социални осигуровки	82	69

20.2 Неуредени разчети със свързани лица в края на годината

	2024 ‘000 лв.	2023 ‘000 лв.
Задължения към свързани лица:		
- текущи задължения към собственици по начислени дивиденди	-	-
- текущи вземания по заеми от дружества под общ контрол	-	-
Общо:	-	-

20.3 Дарени дялове

През 2024 г. няма направени дарения.

21 Политика на ръководството по отношение управление на финансовия риск
Дейността на Групата създава предпоставки за излагането на валутен, кредитен, ликвиден и лихвен риск.

21.1 Валутен риск

Значителна част от сделките на Групата се осъществяват в български лева или евро. Няма осъществени чуждестранни трансакции деноминирани в друга валута. Групата не е изложена на валутен риск, тъй като обменния курс на Българския лев е фиксиран към еврото.

21.2 Лихвен риск

Политиката на Групата е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Дългосрочните заеми на Групата са с фиксиран лихвен процент, поради което лихвеният риск е сведен до минимум.

21.3 Кредитен риск

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

	2024 ‘000 лв.	2023 ‘000 лв.
Групи финансови активи – балансови стойности:		
Пари и парични еквиваленти	5,670	6,557
Търговски и други вземания	1,204	1,056
Балансова стойност	6,874	7,613

Групата редовно следи за неизпълнението на задълженията на свои клиенти и други контрагенти, установени индивидуално или на групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск. Политика на Групата е да извършва трансакции само с контрагенти с добър кредитен рейтинг. Ръководството на Групата счита, че всички гореспоменати финансови активи, които не са били обезценявани или са с настъпил падеж през представените отчетни периоди, са финансови активи с висока кредитна оценка.

По отношение на търговските и други вземания Групата не е изложена на значителен кредитен риск към нито един контрагент или към група от контрагенти, които имат сходни характеристики. Търговските вземания се състоят от голям брой клиенти в различни индустриални области. 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.

21.4 Ликвиден риск

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация Групата да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. Групата не изпитва недостиг на ликвидни средства. Източници на финансиране са едноличният собственик на капитала, банките и други постоянни партньори. С цел изолиране евентуалния ликвиден риск, Групата работи със система от алтернативни механизми за действие и прогнози, крайният ефект от което е поддържането на добра ликвидност, респективно способност за финансиране на стопанската си дейност. Това се допълва от текущо наблюдение на падежите на активите и пасивите и контрол върху изходящите парични потоци.

Групата 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 за различни времеви периоди - ежедневно и ежеседмично, както и на базата на 30-дневни прогнози. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план – за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно. Нуждите от парични средства се сравняват със 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 Групата за периода.

Груоата държи пари в банкови сметки, за да посреща ликвидните си нужди за периоди до 30 дни. Средства за дългосрочните ликвидни нужди се осигуряват чрез заеми в съответния размер.

Матуритетна структура на задълженията:

31 декември 2024 г.	До 6 месеца '000 лв.	Между 6 и 12 месеца '000 лв.	От 1 до 5 години '000 лв.	Над 5 години '000 лв.
Заеми и лихви	-	-	1,044	-
Банкови заеми	-	3,607	60,435	-
Търговски задължения	208	-	-	-
Общо	208	3,607	61,479	-

31 декември 2023 г.	До 6 месеца '000 лв.	Между 6 и 12 месеца '000 лв.	От 1 до 5 години '000 лв.	Над 5 години '000 лв.
Заеми, лихви и дивиденди	-	-	858	-
Банкови заеми	-	4,121	62,749	-
Търговски задължения	403	-	-	-
Общо	403	4,121	63,607	-

22 Събития, настъпили след датата на годишния консолидиран финансов отчет

Няма последващи събития, изискващи корекция или оповестяване.

23 Одобрение на годишния консолидиран финансов отчет

Консолидираният финансов отчет към 31 декември 2024 г. (включително сравнителната информация) е одобрен и приет от Управителя на 30.06.2025 г.

Драгон Адвайзъри ЕООД
ул. „Галичица“ №33
София, България

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До съдружниците в
„Бернард Инвестмънтс“ ООД

Доклад относно одита на консолидирания финансов отчет

Мнение

Ние извършихме одит на консолидирания финансов отчет на „Бернард Инвестмънтс“ ООД и неговите дъщерни дружества („Групата“), съдържащ консолидирания счетоводен баланс към 31 декември 2024 г. и консолидирания отчет за приходите и разходите, консолидирания отчет за собствения капитал и консолидирания отчет за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и приложение към консолидирания финансов отчет, съдържащо оповестяване на съществените счетоводни политики и друга пояснителна информация.

По наше мнение, приложеният консолидиран финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, консолидираното финансово състояние на Групата към 31 декември 2024 г. и нейните консолидирани финансови резултати от дейността и консолидираните парични потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Националните счетоводни стандарти (НСС), приложими в България.

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 консолидирания финансов отчет“. Ние сме независими от Групата 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 и изразяването на сигурност по устойчивостта (ЗНФОИСУ), приложими по отношение на нашия одит на финансовия отчет в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с изискванията на ЗНФОИСУ и Кодекса на СМСЕС. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.

Друга информация, различна от консолидирания финансов отчет и одиторския доклад върху него

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

Нашето мнение относно консолидирания финансов 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.

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР
Група „Бернард Инвестмънтс“

Във връзка с нашия одит на консолидирания финансов 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 консолидирания финансов 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 консолидирания доклад за дейността, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискванията по МОС, съгласно „Указания относно нови и разширени одиторски доклади и комуникация от страна на одитора“ на професионалната организация на регистрираните одитори в България, Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС)“. Тези процедури касаят проверки за наличието, както и проверки на формата и съдържанието на тази друга информация с цел да ни подпомогнат във формиране на становище относно това дали другата информация включва оповестяванията и докладванията, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството, приложим в България.

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

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

- а) Информацията, включена в консолидирания доклад за дейността за финансовата година, за която е изготвен консолидираният финансов отчет, съответства на консолидирания финансов отчет.
- б) Консолидираният доклад за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството.

Отговорности на ръководството за консолидирания финансов отчет

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

При изготвяне на консолидирания финансов отчет ръководството носи отговорност за оценяване способността на Групата 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 Групата 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 консолидирания финансов отчет

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали консолидираният финансов отчет като цяло не съдържа съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка, и да издадем одиторски доклад, който да включва нашето одиторско мнение. Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че одит, извършен в съответствие с МОС, винаги ще разкрива съществено неправилно отчитане, когато такова съществува. Неправилни отчитания могат да възникнат в резултат на измама или грешка и се считат за съществени, ако би могло разумно да се очаква, че те, самостоятелно или като съвкупност, биха могли да окажат влияние върху икономическите решения на потребителите, вземани въз основа на този консолидиран 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 консолидирания финансов 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 Групата.
- 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 Групата 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 Групата да преустанови функционирането си като действащо предприятие.
- оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на консолидирания финансов отчет, включително оповестяванията, и дали консолидираният финансов отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР
Група „Бернард Инвестмънтс“

— получаваме достатъчни и уместни одиторски доказателства относно финансовата информация на предприятията или стопанските дейности в рамките на Групата, за да изразим мнение относно консолидирания финансов отчет. Ние носим отговорност за инструктирането, надзора и изпълнението на одита на Групата. Ние носим изключителната отговорност за нашето одиторско мнение.

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.

Dragomir
Ivanov
Vuchev

Digitally signed by
Dragomir Ivanov
Vuchev
Date: 2025.07.04
16:22:25 +03'00'

Драгомир Вучев
Регистриран одитор # 0700

Ул. Галичица 33
София