



Годишен финансов отчет
и доклад за дейността
на **ГЕО ФАСИЛИТИС ЕООД**
за 2018 година



Име на дружеството:

"ГЕО ФАСИЛИТИС" ЕООД

**Изпълнителен директор/
Управители:**

ЕМИЛ АТАНАСОВ

Главен счетоводител:

НЕВЯНА ГАЛЕВА

Адрес на управление:

София, ул. "Бесарабия" № 108

Одитори:

АФА ООД

Съдържание:

1. ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА	9 страници
2. ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР	4 страници
3. ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ	60 страници

ГОДИШЕН ДОКЛАД

За дейността на дружеството
през 2018 г.

гр. София

28.03.2019 г.

СЪДЪРЖАНИЕ

I. ПРАВЕН СТАТУТ И ОБЩА ХАРАКТЕРИСТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО

1. Юридически статут
2. Собственост и управление
3. Предмет на дейност

II. ПРЕГЛЕД НА РАЗВИТИЕ НА ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО ПРЕЗ ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД И ПЛАНОВЕ ЗА 2019 Г

1. Общ преглед на стопанската среда и влиянието ѝ върху дейността на дружеството.
2. Социално-битово и кадрово обезпечаване
3. Планове за развитие през 2019 г.

III. АНАЛИЗ НА РЕЗУЛТАТИТЕ ОТ ДЕЙНОСТТА ПРЕЗ 2018 Г.

1. Анализ на финансовите показатели

- 1.1. Приходи и разходи по периоди
- 1.2. Активи
- 1.3. Собствен и привлечен капитал

2. Съпоставка на някои ключови показатели за 2018 г.

- 2.1. Показатели за рентабилност
- 2.2. Показатели за ликвидност
- 2.3. Показатели за ефективност

IV. УПРАВЛЕНИЕ НА РИСКА

V. ВАЖНИ СЪБИТИЯ , НАСТЪПИЛИ СЛЕД ДАТАТА НА ОТЧЕТА

VI. ДЕЙСТВИЯ В ОБЛАСТТА НА НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКАТА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ

I. ПРАВЕН СТАТУТ И ОБЩА ХАРАКТЕРИСТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО

1. Юридически статут

С решение на едноличния собственик на капитала през 2012 г. е променен предмета на дейност и името на дружеството от "Пътно поддържане – София" ЕООД на „Гео фасилитис“ ЕООД. Дружеството е вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 130367551.

2. Собственост и управление

Към 31.12.2018 г. едноличен собственик на капиталът на дружеството е „ГЕОТЕХМИН“ ООД

Към датата на издаване на този отчет за дейността през 2018 г., дружеството се представлява и управлява от Емил Димитров Атанасов –Управител.

3. Предмет на дейност

„Гео фасилитис“ ЕООД извършва фасилити мениджмънт; управление на недвижими имоти; поддръжка на сгради и съоръжения; управление на договори за нива на услуги; предоставяне на консултантски услуги; управление на проекти.

Услугите, които дружеството предлага са :

- ✓ Хелпдеск система за подаване на заявки от клиентите;
- ✓ Корективна и Превантивна поддръжка на инсталации и системи в сградите: , като ВиК инсталации, термопомпени инсталации, Електро инсталации, климатици и др.;
- ✓ Почистване – вътрешно и външно на прилежащи територии;
- ✓ Техническа поддръжка със собствени ресурси;
- ✓ Гаранционен и извънгаранционен мениджмънт на технически съоръжения;
- ✓ Техническа поддръжка с подизпълнители;
- ✓ Консултиране на проекти в областта на фасилити мениджмънт
- ✓ Наемане и отдаване под наем на недвижими имоти;
- ✓ Управление на разделното събиране на отпадъците.

„Гео фасилитис“ ЕООД няма разкрити клонове и представителства.

Към 31.12.2018 г. общият брой на персонала в дружеството е 53 работници и служители (31.12.2017 г.: 43).

II. ПРЕГЛЕД НА РАЗВИТИЕ НА ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО ПРЕЗ ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД И ПЛАНОВЕ ЗА 2019 Г.

През 2018 год. основната дейност на дружеството беше концентрирана върху структурирането и реализацията на фасилити мениджмънт услуги по договорите с клиенти.

Усилията на ръководството на дружеството бяха насочени в следните направления:

- Осигуряване на непрекъсната (24 x 7) и бърза реакция на услугата хелпдеск с три точки за контакт с клиентите – заявките се подават по телефон, на имейл или чрез тикети към специализиран софтуер;
- Комплексна грижа за обектите, за здравословна и комфортна среда на служителите;
- Извършване на ремонти на сградите и съоръженията при достигане на високи нива на качество и бързина;
- Енергиен мениджмънт на обекти – анализ на разходите за енергия и изготвяне на предложения за подобрена енергийна ефективност; разпределяне на разходите за енергия по разходни центрове.
- Сключени бяха нови договори с клиенти извън групата
- Разширено беше портфолиото от предлагани услуги, както за вътрешни клиенти, така и за клиенти извън групата.

Социално-битово и кадрово обезпечаване

През 2018 г. дружеството е спазвало изискванията на Кодекса на труда, Кодекса за социално осигуряване и приложимите нормативни разпоредби, свързани с управление на персонала. Спазвани са трудовата и технологичната дисциплина, гарантирано е трудовото възнаграждение на работещите, според личния им принос.

Планове за развитие през 2019 година

Ръководството на дружеството предвижда да увеличи обема на предоставяните фасилити мениджмънт услуги през 2019 г. Ще добавя нови услуги в своето портфолио, ще предоставя на външни клиенти и клиенти от дружествата в групата по-високо качество на извършваните дейности, в по-голяма цялост и завършеност на крайния продукт. Предприети са активни действия за привличане на нови външни клиенти за фасилити мениджмънт услуги чрез участия в търгове. Предвид пазарните промени през 2018 г., отчитайки развитието на пазара на фасилити услуги, Гео фасилитис ще се стреми :

1. Да развива техническата поддръжка и специализираните технически услуги, като поддръжка на ОВиК, сградна автоматизация и др. Ще се опита да изградим звено „техническа поддръжка“, отговарящо на съвременните изисквания на пазара на ФМ услуги.
2. В областта на почистването ще създадем мобилна група за почистване - основно, стъклари и комплексно, за да отговорим на пазарното търсене на този вид услуги.
3. Ще насочим усилията си към Офис сгради и отделни офиси за техническа поддръжка и почистване на този тип площи.
4. Ще направим пълен преглед на състоянието на имотите, които обслужваме и програма за подобряване на тяхното състояние и повишаване на тяхната стойност.
5. Ще участваме на тръжните процедури за почистване и техническа поддръжка за два от най-големите Търговски центрове.
6. Ще работим за документалното обезпечаване на имотите собственост на дружеството.
7. Ще развиваме и оптимизираме наемните отношения с външни наематели в имотите на дружеството с намалено търсене от страна на външни клиенти.

III. АНАЛИЗ НА РЕЗУЛТАТИТЕ ОТ ДЕЙНОСТТА ПРЕЗ 2018 Г.

1. Анализ на финансовите показатели

1.1. Приходи и разходи по периоди

Година Хил. лв.	2018	2017 г.
Приходи	1 640	1 486
Разходи	1 615	1 637
Печалба/(Загуба) преди данъци	25	(151)

Основната дейност на дружеството през 2018 г. и 2017 г. е фасилити мениджмънт.

Приходите от дейността през 2018 г. са 1 637 х. лв. (за 2017 г. 1 486 х. лв.), в т.ч. приходи от наеми 544 х. лв.(2017 г. - 541 х. лв.); приходи от предоставени услуги по почистване на офиси и други помещения в размер на 462 х. лв.(2017 г. – 353 х. лв.); и приходи от други фасилити мениджмънт услуги в размер на 631 х. лв.(2017 г. – 592 х. лв.). През 2018 г. е реализирана печалба от продажбата на активи в размер на 3 х.лв.

Увеличението от 151 х. лв. в 2018 г., се дължи на изпълнен по-голям обем услуги, и привлечени нови клиенти, включително външни такива.

Разходите за дейността през 2018 г. са 1 615 х. лв.(2017 г. - 1 637 х. лв.), в т.ч. свързани с фасилити мениджмънт дейността в размер на 1 547 х. лв., (за 2017 г. - 1 507 х. лв.) Увеличението основно се дължи на по-висок разход за труд, свързан с увеличението на персонала. Нивото на

разходите за външни услуги е без съществена промяна (2018 г. – 749 х. лв.; 2017 г. 755 х. лв.) . Разходите за наем за 2018 г. са в размер на 540 х. лв.(2017 г. – 562 х. лв.), като е отчетено намаление в размер на 22 х. лв.

Резултатът на дружеството за 2018 г. е печалба в размер на 25 х. лв., в т.ч. отчетените допълнителни разходи във връзка с поддръжка на имотите, собственост на дружеството. За 2018 г. тези разходи са в размер на 69 х. лв. (за 2017 г. – 130 х. лв.), свързани основно с отписване на имот от баланса на дружеството

1.2. Активи

Дълготрайните активи на дружеството към 31.12.2018 г. са в размер на 305 х. лв. спрямо 348 х. лв. за 2017 г. Промяната се дължи основно на отписан имот 56 х. лв., разходите за амортизация през 2018 г. са в размер на 20 х. лв. и ново придобити активи в размер на 33 х. лв.

Нематериалните активи на дружеството включват счетоводен софтуер и софтуер за обработка на работни заплати и са напълно амортизирани.

Включените в отчета за финансовото състояние към 31.12.2018 г. инвестиционни имоти в размер на 133 х. лв. (31.12.2017 г. - 133 х. лв.) представляват земи на стойност 97 х. лв. (31.12.2017 г. - 96 х. лв.) и сгради на стойност 36 х. лв. (31.12.2017 г. - 37 х. лв.). Инвестиционните имоти са представени по справедлива стойност, определена към 31.12.2018 г. от независими лицензирани оценители.

Съществен дял в краткотрайните активи към 31.12.2018 г. заемат вземанията от свързани лица в размер на 146 х. лв. (31.12.2017 г. – 186 х. лв.).

Търговските вземания към 31.12.2018 г. са 34 х. лв. спрямо 31.12.2017 г. – 23 х. лв., и са краткосрочни вземания от клиенти в рамките на едномесечен падеж.

1.3. Собствен и привлечен капитал

Година	Привлечен капитал	Собствен капитал
2018 г.	284 х. лв.	845 х. лв.
2017 г.	231 х. лв.	822 х. лв.

Структурата на привлечения капитал към 31.12.2018 г. е както следва:

➤ Текущи задължения, в размер на 284х. лв., както следва:

✓ търговски задължения в размер на 170 х. лв., в т.ч. към свързани лица - 148 х. лв. (31.12.2017 г.: съответно 136 х. лв. и 114 х. лв.), задължения към персонала и за социално осигуряване – 72 х. лв. (31.12.2017 г. – 57 х. лв.) Увеличението от 26% е към персонал, нает за предоставяне на услуги по договори с клиенти;

✓ задължения за данъци – 21 х. лв. (31.12.2017 г. – 19 х. лв.), в т.ч. ДДС – 16 х. лв. (31.12.2017 г. – 15 х. лв.);

✓ други задължения – 21 х. лв. (31.12.2017 г. – 19 х. лв.) включват основно получени парични депозити от наематели на помещения, отдадени от дружеството под наем.

2. Съпоставка на някои ключови показатели за 2018 г.

Ръководството наблюдава и анализира следните финансови показатели:

2.1. Показатели за рентабилност

Показател	2018 г.	2017 г.	Изменение
На приходи от продажби	0.02	(0.10)	0.12
На собствения капитал	0.03	(0.18)	0.21

2.2. Показатели за ликвидност

Показател	2018 г.	2017 г.	Изменение
Обща ликвидност	2.54	2.59	(0.04)
Бърза ликвидност	2.52	2.58	(0.06)
Незабавна ликвидност	1.88	1.68	0.21

2.3. Показатели за ефективност

Показател	2018 г.	2017 г.	Изменение
Ефективност на приходите	0.99	1.10	(0.11)
Ефективност на разходите	1.01	0.91	0.10

IV. УПРАВЛЕНИЕ НА РИСКА

В хода на обичайната си дейност дружеството е изложено на различни финансови рискове, най-важните от които са: пазарен риск (включващ валутен риск, риск от промяна на справедливата стойност и ценови риск), кредитен риск, ликвиден риск и риск на лихвено-обвързани парични потоци. Общото управление на риска е фокусирано върху трудностите при прогнозиране на финансовите пазари и постигане минимизиране на потенциалните отрицателни ефекти, които могат да се отразят върху финансовите резултати и състояние на дружеството.

Управлението на риска в дружеството се осъществява текущо от управителя на дружеството съгласно политиката, определена от компанията-майка.

Валутен риск

Дружеството не е изложено на пряк валутен риск, тъй като всички операции и сделки са в български лева и не се очакват драстични курсови разлики от промяна на валутния курс. Косвено валутният курс оказва влияние върху стойността на горивата и някои от строителните материали и резервни части.

Ценови риск

Дружеството не е изложено на значителен ценови риск за негативни промени в цените на услугите, обект на неговите операции, защото съгласно договорните отношения с клиентите/доставчиците те са обект на периодичен анализ и обсъждане за преразглеждане и актуализиране спрямо промените на пазара.

Кредитен риск

При осъществяване на своята дейност дружеството е изложено на кредитен риск, който е свързан с това, някой от контрагентите му – макар и повечето свързани лица да не е в състояние да изпълни изцяло и в предвидените срокове задълженията си към него. Към 31.12.2018 г. финансовите активи на дружеството представляват основно парични средства в брой и в разплащателни сметки и търговски вземания, в т.ч. от свързани предприятия. Събираемостта на вземанията се контролира текущо и стриктно, съгласно установената политика на дружеството. За целта ежеседмично се прави преглед на откритите позиции по клиенти, както и получените постъпления, като се извършва текущ анализ на неплатените суми и състоянието на клиентите.

Ликвиден риск

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения, съгласно техния падеж. Дружеството генерира достатъчно собствени оборотни средства, поради което не ползва привлечени средства под формата на търговски заеми. Управлението на този риск се извършва съгласно политиката, определена от дружеството за планиране и текущо наблюдение на паричните потоци от управителя и главния счетоводител за гарантиране на своевременно събиране на вземанията и погасяване на задълженията.

Риск на паричния поток

За нуждите на оперативното управление на финансовата дейност на предприятието, Ръководството на дружеството извършва сравнителен анализ на изменението на паричните наличности в рамките на отчетния период. Анализът показва увеличение на паричните средства, което е свързано с повишен размер на вземанията от клиенти. Ръководството не пренебрегва риска

от допълнителни ликвидни затруднения, свързани с възможността партньори, клиенти или доставчици на дружеството да излязат от бизнеса.

Риск на лихвоносни парични потоци

Дружеството няма лихвоносни активи и пасиви, затова приходите и оперативните парични потоци са независими от промените в пазарните лихвени равнища.

V. ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД ДАТАТА НА ОТЧЕТА

В периода между датата на отчета за финансовото състояние и датата на оторизация за публикуване на годишния финансов отчет и доклада за дейността не сме установили никакви събития, които биха изисквали корекция или оповестяване във финансовия отчет за 2018 г. или в приложенията към него.

VI. ДЕЙСТВИЯ В ОБЛАСТТА НА НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКАТА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ

През 2018 г. дружеството не е извършвало действия в областта на научноизследователската и развойна дейност.

Управител:



/Емил Атанасов/

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

ДО ЕДНОЛИЧНИЯ СОБСТВЕНИК НА ГЕО ФАСИЛИТИС ЕООД

Квалифицирано мнение

Ние извършихме одит на финансовия отчет на ГЕО ФАСИЛИТИС ЕООД (Дружеството), съдържащ отчета за финансовото състояние към 31 декември 2018 година и отчета за всеобхватния доход, отчета за промените в собствения капитал и отчета за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към финансовия отчет, съдържащи и обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики.

По наше мнение, с изключение на възможния ефект от въпроса, описан в раздела от нашия доклад „База за изразяване на квалифицирано мнение“, приложеният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2018 година и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС).

База за изразяване на квалифицирано мнение

В отчета за финансовото състояние към 31 декември 2018 година е включен имот, придобит в процеса на приватизация, по балансова стойност за 96 хил. лв. (31 декември 2017 година: 96 хил. лв.), за който Дружеството продължава действията за набавяне на необходимите документи, които биха потвърдили правото му на собственост върху него (Приложение № 10 към финансовия отчет). Ръководството на Дружеството е представило пред нас етапа на развитие на процеса по оформянето на тези документи. Неговата преценка е за положителен резултат. Този процес е свързан със спазването на множество административни изисквания и процедури, доказване на необосновани претенции, кадастрални спорове, вкл. и със срокове за извършване. Поради това ние не бяхме в състояние, чрез други одиторски процедури, да се убедим в достатъчна степен на сигурност дали дружеството не би претърпяло загуби при уреждане статута за собствеността на този имот. Съответно, ние не бяхме в състояние да определим дали не биха били необходими и в какъв размер някакви корекции по отношение на представената балансова стойност на имотите и натрупаните загуби в отчета за финансовото състояние към 31 декември 2018 година и/или в резултатите от дейността за годината, завършваща на тази дата.

Аналогична квалификация по този въпрос е била включена и в нашия одиторски доклад за предходната 2017 година, с дата на издаване 10 април 2018 година.



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

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

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

Както е описано в раздела „База за изразяване на квалифицирано мнение“ по-горе, ние не бяхме в състояние да получим достатъчни и уместни одиторски доказателства относно балансовата стойност на притежавана от Дружеството земя в размер на 96 х.лв. към 31 декември 2018 година. Съответно, ние не бяхме в състояние да достигнем до заключение дали другата информация не съдържа във връзка с този въпрос съществено неправилно докладване на финансовите показатели и съпътстващите оповестявания за този обект.

Допълнителни въпроси, които поставя за докладване Законът за счетоводството

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, по отношение на доклада за дейността, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискваните по МОС, съгласно „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 доклада за дейността за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, съответства на финансовия отчет, върху който сме изразили квалифицирано мнение в раздела „База за изразяване на квалифицирано мнение“ по-горе.

б) Докладът за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството.

Отговорности на ръководството за финансовия отчет

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

При изготвяне на финансовия отчет ръководството носи отговорност за оценяване способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие, оповестявайки, когато това е приложимо, въпроси, свързани с предположението за действащо предприятие и използвайки счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие, освен ако ръководството не възнамерява да ликвидира Дружеството или да преустанови дейността му, или ако ръководството на практика няма друга алтернатива, освен да постъпи по този начин.

Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет

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

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

- идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени неправилни отчитания във финансовия отчет, независимо дали дължащи се на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено неправилно отчитане, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено неправилно отчитане, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол.

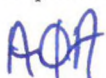
- получаваме разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Дружеството.

- оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството.

- достигахме 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.


АФА ООД

Одиторско дружество

Валя Йорданова Йорданова

Управител

Рени Георгиева Йорданова

Регистриран одитор, отговорен за одита



9 май 2019 година

ул. "Оборище" 38

гр. София 1504, България

ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД	1
ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ	2
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ	3
ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНите В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ	4

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО	5
2. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО	6
3. ПРИХОДИ ОТ ПРОДАЖБИ	33
4. ДРУГИ ДОХОДИ/(ЗАГУБИ) ОТ ДЕЙНОСТТА, НЕТНО	34
5. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ	34
6. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ	34
7. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА	35
8. ДРУГИ РАЗХОДИ	35
9. ДАНЪЧНО ОБЛАГАНЕ	36
10. ИМОТИ, МАШИНИ И ОБОРУДВАНЕ	37
11. НЕМАТЕРИАЛНИ АКТИВИ	38
12. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ	39
13. ТЪРГОВСКИ ВЗЕМАНИЯ	42
14. ВЗЕМАНИЯ ОТ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ	43
15. ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ И ПРЕДПЛАТЕНИ РАЗХОДИ	44
16. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ	45
17. СОБСТВЕН КАПИТАЛ	45
18. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ПЕРСОНАЛА ПРИ ПЕНСИОНИРАНЕ	46
19. (ПАСИВИ) / АКТИВИ ПО ОТСРОЧЕНИ ДАНЪЦИ	49
20. ТЪРГОВСКИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ	50
21. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ	51
22. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ЗА ДАНЪЦИ	51
23. ДРУГИ ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ	52
24. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ПЕРСОНАЛА И ЗА СОЦИАЛНО ОСИГУРЯВАНЕ	52
25. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА	52
26. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК	54
27. ПОТЕНЦИАЛНИ ЕФЕКТИ ОТ ПРИЛОЖЕНИЕТО НА НОВИ МСФО	59

"ГЕО ФАСИЛИТИС" ЕООД

ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД

за годината, завършваща на 31 декември 2018 година

	Приложения	2018 BGN'000	2017 * BGN'000
Приходи			
Приходи	3	1 637	1 486
Други доходи/(загуби) от дейността, нетно	4	3	(2)
Разходи за суровини и материали	5	(48)	(37)
Разходи за външни услуги	6	(749)	(755)
Разходи за персонала	7	(734)	(619)
Разходи за амортизация	10, 11	(20)	(212)
Други разходи за дейността	8	(64)	(12)
Печалба/ (загуба) от оперативна дейност		25	(151)
Разход за данък върху печалбата	9	(3)	2
Нетна печалба / (загуба) за годината		22	(149)
Други компоненти на всеобхватния доход:			
<i>Компоненти, които няма да бъдат рекласифицирани в печалбата или загубата</i>			
Последващи преоценки на имоти, машини и оборудване		-	128
Последващи оценки на пасиви/ активи на пенсионни планове с дефинирани доходи	7	1	-
Данък върху дохода, свързан с компонентите на другия всеобхватен доход, които няма да бъдат рекласифицирани		-	(13)
		1	115
<i>Компоненти, които могат да бъдат рекласифицирани в печалбата или загубата</i>			
		-	-
Друг всеобхватен доход за годината, нетно от данъци		1	115
ОБЩО ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД ЗА ГОДИНАТА		23	(34)

Приложенията на страници от 5 до 60 са неразделна част от финансовия отчет.

Управител:

Гл. счетоводител (съставител):



* Модифицирано ретроспективно приложение на МСФО 9 и МСФО 15 (Приложение № 2.21)

"ГЕО ФАСИЛИТИС" ЕООД
ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
 към 31 декември 2018 година

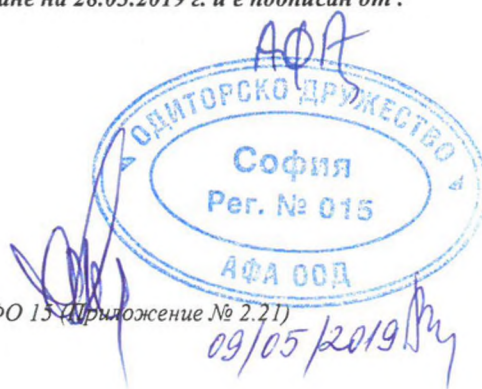
	Приложения	31 декември 2018 BGN'000	31 декември * 2017 BGN'000
АКТИВИ			
Нетекущи активи			
Имоти, машини и оборудване	10,11	305	348
Инвестиционни имоти	12	133	133
		<u>438</u>	<u>481</u>
Текущи активи			
Материални запаси		5	3
Вземания от свързани предприятия	14	146	186
Търговски вземания	13	34	23
Други вземания и предплатени разходи	15	25	8
Парични средства и парични еквиваленти	16	510	379
		<u>720</u>	<u>599</u>
ОБЩО АКТИВИ		<u>1,158</u>	<u>1,080</u>
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
Основен акционерен капитал		247	247
(Натрупани загуби)/Неразпределени печалби		(59)	(151)
Резерви		657	726
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	17	<u>845</u>	<u>822</u>
ПАСИВИ			
Нетекущи задължения			
Пасиви по отсрочени данъци	19	4	9
Задължения към персонала при пенсиониране	18	25	18
		<u>29</u>	<u>27</u>
Текущи задължения			
Търговски задължения	20	22	22
Задължения към свързани предприятия	21	148	114
Задължения към персонала и за социално осигуряване	24	72	57
Задължения за данъци	22	21	19
Други текущи задължения	23	21	19
		<u>284</u>	<u>231</u>
ОБЩО ПАСИВИ		<u>313</u>	<u>258</u>
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		<u>1,158</u>	<u>1,080</u>

Приложенията на страници от 5 до 60 са неразделна част от финансовия отчет.

Финансовият отчет на страници от 1 до 60 е одобрен за издаване на 28.03.2019 г. и е подписан от :

Управител:

Гл. счетоводител (съставител):



* Модифицирано ретроспективно приложение на МСФО 9 и МСФО 15 (Приложение № 2.21)

"ГЕО ФАСИЛИТИС" ЕООД**ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ**

за годината, завършваща на 31 декември 2018 година

Приложения	2018 BGN'000	2017 BGN'000
Парични потоци от оперативна дейност		
Постъпления от клиенти	2 289	1 831
Плащания на доставчици	(1 220)	(1 151)
Плащания на персонала и за социално осигуряване	(711)	(606)
Платени данъци (без данъци върху печалбата)	(179)	(130)
Платени / Възстановени данъци върху печалбата	(8)	-
Други постъпления/(плащания), нетно	(7)	(1)
Нетни парични потоци от/(използвани в) оперативна дейност	164	(57)
Парични потоци от инвестиционна дейност		
Покупки на имоти, машини и оборудване	(33)	(1)
Нетни парични потоци използвани в инвестиционна дейност	(33)	(1)
Нетно увеличение/(намаление) на паричните средства и паричните еквиваленти	131	(58)
Парични средства и парични еквиваленти на 1 януари	379	437
Парични средства и парични еквиваленти на 31 декември	510	379

16

Приложенията на страници от 5 до 60 са неразделна част от финансовия отчет.

Управител:

Гл. счетоводител (Съставител):



ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНЕТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

за годината, завършваща на 31 декември 2018 година

Приложения	Основен капитал	(Натрупани загуби)/неразпределени печалби	Други резерви	Преоценъчен резерв на имоти, машини и оборудване	Общо собствен капитал
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Салдо към 1 януари 2017 година	247	(2)	531	80	856
Промени в собствения капитал за 2017 година					
Общ всеобхватен доход за годината, в т.ч.:	-	(149)	-	115	(34)
* нетна загуба за годината	-	(149)	-	-	(149)
* други компоненти на всеобхватния доход, нетно от данъци	-	-	-	115	115
Салдо към 31 декември 2017 година*	247	(151)	531	195	822
Промени в собствения капитал за 2018 година					
Общ всеобхватен доход за годината, в т.ч.:	-	23	-	-	23
* нетна печалба за годината	-	22	-	-	22
* други компоненти на всеобхватния доход, нетно от данъци	-	1	-	-	1
Прехвърляне към неразпределената печалба, в т.ч.	-	69	(25)	(44)	-
* от преоценъчен резерв на ИМО	-	69	(25)	(44)	-
Салдо към 31 декември 2018 година	247	(59)	506	151	845

Приложенията на страници от 5 до 60 са неразделна част от финансовия отчет.

Управител:

Гл. счетоводител (Съставител):



* Модифицирано ретроспективно приложение на МСФО 9 и МСФО 15 (Приложение № 2.21)

1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

“Гео фасилитис“ ЕООД („Дружеството“) е със седалище и адрес на управление България, гр. София, район Подуене, ул. “Бесарабия” № 108. Дружеството е вписано в Търговския регистър при Агенция по вписванията с ЕИК 130367551.

1.1. Собственост и управление

Към 31.12.2018 г. едноличен собственик на капитала на “Гео фасилитис” ЕООД е “Геотехмин“ ООД.

Към датата на издаване на този финансов отчет дружеството се представлява и управлява от управителя Емил Димитров Атанасов.

Дружеството е част от Групата ГЕОТЕХМИН.

Към 31.12.2018 г. общият брой на персонала в дружеството е 47 работници и служители (31.12.2017 г. – 43 души).

1.2. Предмет на дейност

„Гео фасилитис“ ЕООД извършва фасилити мениджмънт, което включва:

- Управление на проекти и договори на ниво услуги;
- Почистване – вътрешно и външно на прилежащи територии;
- Техническа поддръжка със собствени ресурси;
- Наемане и отдаване под наем на недвижими имоти;
- Техническа поддръжка с подизпълнители.

1.3. Основни показатели на стопанската среда

Основните показатели на стопанската среда, които оказват влияние върху дейността на дружеството, за периода 2016 – 2018 г. са представени в таблицата по-долу:

Показател	2016	2017	2018
БВП в млн. лева	94,130	101,043	107,987 *
Реален растеж на БВП	3.9 %	3.8%	3.2 %*
Инфлация в края на годината	-0.5 %	1.8 %	2.3%
Среден валутен курс на щатския долар за годината	1.77	1.73	1.66
Валутен курс на щатския долар в края на годината	1.86	1.65	1.72
Основен лихвен процент в края на годината	0.00	0.00	0.00
Безработица (в края на годината)	8.0%	7.1%	6.1%

* Прогноза на БНБ за 2018 г., източник: БНБ;

2. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО

2.1.База за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият отчет на „Гео фасилитис“ ЕООД е изготвен в съответствие с всички Международни стандарти за финансово отчитане (МСФО), които се състоят от: стандарти за финансови отчети и от тълкувания на Комитета за разяснения на МСФО (КРМСФО), одобрени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС), и Международните счетоводни стандарти и тълкуванията на Постоянния комитет за разясняване (ПКР), одобрени от Комитета по Международни счетоводни стандарти (КМСС), които ефективно са в сила на 1 януари 2018 г., и които са приети от Комисията на Европейския съюз. МСФО, приети от ЕС, е общоприетото наименование на рамката с общо предназначение-счетоводна база, еквивалентна на рамката, въведена с дефиницията съгласно § 1, т. 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството под наименованието „Международни счетоводни стандарти“ (МСС).

За текущата финансова година дружеството е приело всички нови и/или ревизирани стандарти и тълкувания, издадени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС) и респ. от Комитета за разяснения на МСФО, които са били уместни за неговата дейност.

От възприемането на тези стандарти и/или тълкувания, *практически приложими за годишни периоди*, започващи най-рано на 1 януари 2018 г. за предприятия в Република България, са настъпили промени в счетоводната политика на дружеството, относно принципите, правилата и критериите за отчитане на следните отчетни обекти, както и на представянето и оповестяването на финансова информация за тях: Приходи от договори с клиенти (*Приложения № 2.21 и № 2.4.1.1*), Търговски вземания (*Приложения № 2.10 № 13 и № 14.*), Парични средства и парични еквиваленти (*Приложение № 2.11*), Финансови инструменти (*Приложение № 2.16*).

Промените произтичащи от прилагането на следните стандарти и тълкувания:

- *МСФО 9 Финансови инструменти* (в сила за годишно периоди от 01.01.2018 г., приет от ЕК). Този стандарт е нов стандарт за финансовите инструменти. Крайното му предназначение е да замести изцяло МСС 39. Ръководството е направило проучване и е определило, че промените чрез новия стандарт оказват влияние върху счетоводната политика на дружеството за следните обекти -Търговски вземания (*Приложения № 13, № 10 и № 14*), Парични средства и парични еквиваленти (*Приложение № 2.11*), Финансови инструменти (*Приложение № 2.16*). Ръководството на дружеството е избрало да приложи модифицирано ретроспективно приложение за първи път на МСФО 9 и да не преизчислява сравнителните данни. Няма съществен ефект върху началните салда от направните промени (*Приложение 2.21*).
- *МСФО 15 Приходи по договори с клиенти* (в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г., приет от ЕК). Този стандарт е изцяло нов стандарт за признаване и оценяване на приходите на предприятията от всички видове браншове. Той въвежда нова концепция и на тази основа цялостен комплекс от нови принципи, правила и подходи за признаването, отчитането и оповестяването на информация относно вида, сумата,

периода и несигурностите във връзка с приходите и паричните потоци, произхождащи от договори с клиенти. Стандартът изцяло подменя действащите до този момент стандарти, свързани с признаването на приходи, основно МСС 18 и МСС 11 и свързаните с тях тълкувания. Ръководството е направило проучване и е определило, че промените чрез новия стандарт оказват влияние върху счетоводната политика на дружеството за следните обекти - Приходи по договори с клиенти и пасиви по договори с клиенти (*Приложения № 2.4.1 и № 2.17.2*). Ефектите от направените от него преизчисления и рекласификации са оповестени в *Приложение 3*. Ръководството е избрало да приложи модифицирано ретроспективно приложение за първи път на МСФО 15 и да не преизчислява сравнителните данни.

- *МСФО 7 (променен) Финансови инструменти: Оповестявания* – относно облекчението за преизчислението на сравнителни периоди и свързаните с тях оповестявания при прилагането на МСФО 9 (в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г., приет от ЕК). Ръководството е избрало да приложи модифицирано ретроспективно приложение за първи път на МСФО 9 и да не преизчислява сравнителните данни (*Приложение 2.21*).

За останалите стандарти и тълкувания, посочени по-долу, ръководството е проучило възможния им ефект и е определило, че те не биха имали ефект върху счетоводната политика, респ. активите, пасивите, операциите и резултатите на дружеството поради това, че то не разполага/оперира с такива обекти и/или не реализира подобни сделки и трансакции:

- .
- *МСФО 2 (променен) Плащане на базата на акции* – Класификация и оценяване на трансакциите базирани на плащания с акции (в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г., приет от ЕК).
- *МСФО 4 (променен) Застрахователни договори* (в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г., приет от ЕК).
- *Подобрения в МСФО Цикъл 2014-2016 (м. декември 2016 г.)* – подобрения в МСФО 1 и МСС 28 (в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г., приети от ЕК).
- *МСС 40 (променен) – Инвестиционни имоти* – относно трансфери на инвестиционни имоти (в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г., приет от ЕК).
- *КРМСФО 22 – Сделки с чуждестранна валута и авансови плащания* (в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г., прието от ЕК).

Към датата на издаване за одобряване на този финансов отчет са издадени, но не са все още в сила за годишни периоди, започващи на 1 януари 2018 г., няколко нови стандарти и разяснения, както и променени стандарти и разяснения, които не са били приети за по-ранно приложение от дружеството. От тях ръководството е преценило, че следните биха имали потенциален ефект в бъдеще за промени в счетоводната политика и класификацията и

стойностите на отчетни обекти във финансовите отчети на дружеството за следващи периоди, а именно:

- *МСФО 16 Лизинги* (в сила за годишни периоди от 01.01.2019 г. – приет от ЕК). Този стандарт е с изцяло променена концепция. Той въвежда нови принципи за признаване, измерване и представяне на лизинга чрез налагане на нов модел с цел да осигури по-достоверно и адекватно представяне на тези сделки както за лизингополучателя, така и за лизингодателя. Стандартът ще замени действащия до този момент стандарт за лизинга – МСС 17. Ръководството на дружеството е анализирано влиянието, което този стандарт ще окаже върху финансовите отчети на дружеството. Ефектите от направените от него анализи, са оповестени в Приложение № 27;
- *КРМСФО 23 (променен) Несигурности при третирането на данъци върху дохода* (в сила за годишни периоди от 01.01.2019 г., прието от ЕК).
- *Промени в Концептуалната рамка за финансово отчитане* (в сила за годишни периоди от 01.01.2020 г., не са приети от ЕК).
- *Промени в МСС 1 Представяне на финансови отчети и МСС 8 Счетоводна политика, промени в приблизителните оценки и грешки* (в сила за годишни периоди от 01.01.2020 г. – не са приети от ЕК).
- *МСС 19 (променен) – Доходи на наети лица* (в сила за годишни периоди от 01.01.2019 г., не е приет от ЕК).

Допълнително, за посочените по-долу нови стандарти, променени стандарти и приети тълкувания, които са издадени, но все още не са в сила за годишни периоди започващи на 1 януари 2018 г., ръководството е преценило, че следните не биха имали потенциален ефект за промени в счетоводната политика и класификацията и стойностите на отчетни обекти във финансовите отчети на дружеството, а именно:

- *МСФО 17 Застрахователни договори* (в сила за годишни периоди от 01.01.2021 г. - не приет от ЕК).
- *МСФО 9 (променен) – Финансови инструменти* – относно случаи на негативни компенсации при предсрочно погасяване и модификации на финансови пасиви (в сила за годишни периоди от 01.01.2019 г., приет от ЕК).
- *МСС 28 (променен) – Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия* – относно дългосрочни участия в асоциирани и съвместни предприятия (в сила за годишни периоди от 01.01.2019 г. не е приет от ЕК).
- *МСФО 10 (променен) – Консолидирани финансови отчети и МСС 28 (променен) – Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия* – относно продажби или апорт на активи между инвеститор и негови асоциирани или съвместни предприятия (с отложена ефективна дата на влизане в сила, подлежаща на определяне от СМСС).

- *Подобрения в МСФО Цикъл 2015-2017 (м. декември 2017 г.)* – подобрения в МСС 23, МСС 12 и МСФО 3 във връзка с МСФО 11 (в сила за годишни периоди от 01.01.2019 г., не са приети от ЕК).
- *МСФО 3 (променен) – Бизнес комбинации* (в сила за годишни периоди от 01.01.2020 г., не е приет от ЕК).

Настоящият годишен финансов отчет е изготвен при спазване на принципа на историческата цена, с изключение на имотите, машините и оборудването и инвестиционните имоти, които са оценени по справедлива стойност. Имотите (земи и сгради), за които документите за собственост, получени при учредяване на дружеството са все още в процес на правно доуточняване и оформяне, са представени по стойност, определена в съответствие с изискванията на Правилника за прилагане на Закона за държавната собственост. (Приложение № 10).

Дружеството води своите счетоводни регистри в български лев (BGN), който приема като негова отчетна валута за представяне. Данните в отчета и приложенията към него са представени в хиляди лева, освен ако нещо друго изрично не е указано.

Представянето на финансов отчет съгласно Международните стандарти за финансови отчети изисква ръководството да направи най-добри приблизителни оценки, начисления и разумно обосновани предположения, които оказват ефект върху отчетените стойности на активите и пасивите, на доходите, 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 финансовия отчет, са оповестени в Приложение № 2.20.

2.2. Сравнителни данни

Дружеството представя сравнителна информация в този финансов отчет за една предходна година.

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

Изключение от това правило е представянето на ефектите от приложението за първи път на МСФО 15 Приходи от договори с клиенти и МСФО 9 Финансови инструменти. Дружеството е избрало модифицирано ретроспективно прилагане за първи път на МСФО 15 Приходи от договори с клиенти. При приемането на МСФО 9 Финансови инструменти дружеството е приложило изключенията (облекченията) при първоначалното му прилагане. Прилагането на МСФО 9 *Финансови инструменти* и МСФО 15 *Приходи от договори с клиенти* е довело до промени в концепциите, класификациите и моделите, заложили в счетоводните политики, но те не са наложили съществени корекции на сумите по съответните статии, отразяващи засегнатите отчетни обекти, признати във финансовия отчет, поради което не са отчетени корекции в собствения капитал („неразпределената печалба“) към 1 януари 2018 г. Сравнителната информация за 2017 г. не е преизчислена. Тя е

представена и оповестена съгласно изискванията на МСС 39 Финансови Инструменти: Признаване и Оценяване (отменен), МСФО 7 Финансови Инструменти: Оповестяване, МСС 18 Приходи (отменен) и МСС 11 Договори за строителство (отменен) и свързаните с тях разяснения.

Ефектите от първоначалното прилагане на новите МСФО 15 Приходи от договори с клиенти и МСФО 9 Финансови инструменти са представени в Приложение № 2.21.

2.3. Функционална и отчетна валута и признаване на курсови разлики

Функционална и отчетна валута на представяне на финансовия отчет на дружеството е българският лев. Българският лев е фиксиран към еврото по Закона за БНБ в съотношение BGN 1.95583:EUR 1.

При първоначално признаване, сделка в чуждестранна валута се записва във функционалната валута, като към сумата в чуждестранна валута се прилага обменният курс към момента на сделката или операцията. Паричните средства, вземанията и задълженията, като монетарни отчетни обекти, деноминирани в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута като се прилага обменният курс, публикуван от БНБ за последния работен ден на съответния месец. Към 31 декември те се оценяват в български лева като се използва заключителният обменен курс на БНБ.

Немонетарните отчетни обекти в отчета за финансовото състояние, първоначално деноминирани в чуждестранна валута, се отчитат във функционалната валута като се прилага историческият обменен курс към датата на операцията и последващо не се преоценяват по заключителен курс.

Ефектите от курсовите разлики, свързани с уреждането на сделки в чуждестранна валута, или отчитането на сделки в чуждестранна валута по курсове, които са различни, от тези, по които първоначално са били признати, се включват в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината) в момента на възникването им, като се третира като “финансови приходи / разходи”.

2.4. Приходи

2.4.1. Счетоводна политика, приложима от 1 януари 2018 година

2.4.1.1. Признаване на приходи по договори с клиенти

Обичайните приходи в Дружеството са от фасилити мениджмънт; управление на недвижими имоти; поддръжка на сгради и съоръжения и управление на проекти.

Приходите в дружеството се признават, когато контролът върху обещаните в договора с клиента услуги се прехвърли на клиента. Контролът се прехвърля на клиента при удовлетворяване на задълженията за изпълнение по договора чрез предоставяне на обещаните услуги.

Оценка на договор с клиент

Договор с клиент е налице само когато при влизането му в сила той:

- а. има търговска същност и мотив;
- б. страните са го одобрили (устно, писмено или на база „установена и общопризната стопанска практика“) и се ангажирали да го изпълнят;

в. правата на всяка страна и условията за плащане могат да бъдат идентифицирани; и
г. съществува вероятност възнаграждението, на което дружеството има право при изпълнение задълженията си за изпълнение, да бъде получено. При оценка на събираемостта се вземат предвид всички релевантни факти и обстоятелства по сделката, вкл. минал опит и обичайни бизнес практики.

Договор, за който някой от горепосочените критерии все още не е изпълнен, подлежи на нова оценка през всеки отчетен период. Получените възнаграждения по такъв договор се признават като задължение (*пасив по договор*) в отчета за финансовото състояние, докато:

- а. всички критерии за признаване на договор с клиент не бъдат изпълнени;
- б. дружеството изпълни задълженията си за изпълнение и е получило цялото или почти цялото възнаграждение (което не подлежи на възстановяване); и/или
- в. когато договорът е прекратен и полученото възнаграждение не подлежи на възстановяване.

При първоначалната оценка на договорите си с клиенти дружеството прави допълнителен анализ и преценка дали два или повече договора трябва да бъдат разглеждани в тяхната комбинация и да бъдат отчетени като един, и респ. дали обещаните стоки и/или услуги във всеки отделен и/или комбиниран договор трябва да бъдат отчетени като едно и/или повече задължения за изпълнение.

Всяко обещание за прехвърляне на услуги, които са разграничими (сами по себе си и в контекста на договора), и/или на поредица (серия) от разграничими услуги, които по същество са еднакви и имат същия модел на прехвърляне на клиента се отчита като едно задължение за изпълнение.

Дружеството признава приход за всяко *отделно задължение за изпълнение* на ниво *индивидуален договор с клиент* като се анализират вида, срока и условията за всеки конкретен договор.

2.4.1.2. Измерване на приходите по договори с клиенти

Приходите се измерват въз основа на определената за всеки договор *цена на сделката*.

Цената на сделката е размерът на възнаграждението, на което дружеството очаква да има право, с изключение на сумите, събрани от името на трети страни. При определянето на цената на сделката, дружеството взема предвид условията на договора и обичайните си търговски практики, вкл. влиянието на променливи възнаграждения, наличието на съществен финансов компонент, непарични възнаграждения и възнаграждения, дължими на клиента (ако има такива). При договори с повече от едно задължение за изпълнение цената на сделката се разпределя към всяко задължение за изпълнение на база индивидуалните продажни цени на всяка стока и/или услуга, определени по един от допустимите в МСФО 15 методи, като приоритет се дава на метода на „наблюдаемите продажни цени”.

Промяната в обхвата или цената (или и в двете) на договора се отчита като отделен договор и/или като част от съществуващия договор в зависимост от това дали промяната е свързана с добавяне на стоки и/или услуги, които са разграничими, и от определената за тях цена. В зависимост от това:

а) модификацията се отчита като отделен договор, ако обхвата на договора се разширява поради добавянето на стоки и/или услуги, които са разграничими, и промяната в договорната цена отразява индивидуалните продажни цени на добавените стоки и/или услуги;

б) модификацията се отчита като прекратяване на съществуващия договор и сключване на нов договор (прилагане в бъдещето), ако оставащите стоки и/или услуги са разграничими от прехвърлените преди модификацията, но промяната в договорната цена не отразява индивидуалните продажни цени на добавените стоки и/или услуги;

в) модификацията се отчита като част от съществуващия договор (кумулятивно коригиране), ако оставащите стоки и/или услуги не са разграничими от прехвърлените преди модификацията и следователно са част от едно задължение за изпълнение, което уредено частично.

2.4.1.3. Задължения за изпълнение по договори с клиенти

Приходите, генерирани в дружеството са от услуги.

Като цяло дружеството е достигнало до заключение, че действа като принципал при договореностите си с клиентите, освен ако изрично не е оповестено друго за определени транзакции, тъй като обичайно дружеството контролира услугите преди да ги прехвърли към клиента.

Предоставяните от дружеството услуги включват фасилити мениджмънт; управление на недвижими имоти; поддръжка на сгради и съоръжения и управление на проекти.

Предоставяните от дружеството услуги са рутинни и се консумират паралелно с изпълнението им. Контролът върху услугите се прехвърля в течение на времето като не е необходимо извършената до момента работа да се преповтори, ако друго предприятие трябва да извърши оставащата част от заявените услуги. Приходите от продажби се признават в течение на времето чрез измерване на степента на изпълнение на задълженията. За измерването на напредъка дружеството използва метода на изхода на база изминало време (на линейна база – месечно) за регулярните услуги, а за нерегулярните услуги (управление на проекти) на база извършена към съответната дата дейност. . Този метод е определен като най-подходящ, тъй като най-точно описва схемата на прехвърляне на контрола и удовлетворяване на задълженията, респ. нивото на незавършеност. Извършените дейности се обобщават в ежемесечни протоколи, които се приемат от възложителя чрез подписването им. На база на тези протоколи се отчита приходът за съответния месец.

Цена на сделката и условия за плащане

Цената на сделката по договори с клиенти за продажба на услуги за фасилити мениджмънт; управление на недвижими имоти; поддръжка на сгради и съоръжения се определя на база договорени месечни единични цени за отделните дейности.

Цената на сделката по договори с клиенти за продажбата на услуги за управление на проекти обичайно включва фиксирана продажна цена, съгласно обща ценова листа.

Обичайният кредитен период към клиентите е от 30 до 360 дни.

В определени случаи, при продажбата на услуги (управление на проекти), дружеството събира краткосрочни аванси от клиентите, които нямат съществен компонент на

финансиране. Дружеството е направило анализ и е определило, че продължителността на срока между момента, в който клиента плаща за обещаните и/или получени услуги и момента на прехвърляне на контрола върху тези услуги е в рамките на дванадесет месеца и договореното възнаграждение няма съществен компонент на финансиране. Събираните авансово плащания от клиенти се представят в отчета за финансовото състояние като пасиви по договори с клиенти (*Приложение № 23*)

За договори, при които очакването е периодът между прехвърлянето на контрола върху обещаните стоки и услуги и плащането от клиента да е до 12 месеца, дружеството не коригира цената на сделката за въздействието на значителния компонент на финансиране.

2.4.1.4. Салда по договори с клиенти

Търговски вземания и активи по договори

Търговските вземания представляват безусловно право на дружеството да получи възнаграждение по договори с клиенти и други контрагенти (т.е. то е обвързано само с изтичане на време преди изплащането на възнаграждението).

Първоначалното оценяване, последващата оценка и обезценката на търговските вземания са оповестени в *Приложение № 2.16*.

Активът по договор е правото на дружеството да получи възнаграждение в замяна на услугите, които е прехвърлило на клиента, но което не е безусловно (начисление за вземане). Ако чрез предоставянето на услугите дружеството изпълни задължението си преди клиента да заплати съответното възнаграждение и/или преди плащането да стане дължимо, актив по договор се признава за заработеното възнаграждение (което е под условие). Признатите активи по договор се рекласифицират като търговско вземане, когато правото на възнаграждение стане безусловно. Правото на възнаграждение се счита за безусловно, ако единственото условие за това, плащането на възнаграждението да стане дължимо, е изтичането на определен период от време.

Пасиви по договори

Като пасив по договор дружеството представя получените от клиента плащания и/или безусловно право да получи плащане, преди да е изпълнило задълженията си за изпълнение по договора. Пасивите по договор се признават като приход, когато (или като) удовлетвори задълженията за изпълнение.

Активите и пасивите по договор се представят към другите вземания и задължения в отчета за финансовото състояние и се оповестяват отделно. Те се включват в групата на текущите активи, когато матуритетът им е в рамките на 12 месеца или в обичаен оперативен цикъл на дружеството, а останалите – като нетекущи. Активите и пасивите, произтичащи от един договор се представят нетно в отчета за финансовото състояние, дори ако те са резултат от различни договорни задължения по изпълнението на договора.

След първоначалното признаване, търговските вземания и активите по договора се подлагат на преглед за обезценка в съответствие с правилата на МСФО 9 *Финансови инструменти*. Загубите от обезценка в резултат от договори с клиенти се представят отделно от други загуби от обезценка към Други разходи за дейността.

2.4.2. Счетоводна политика, приложима до 31 декември 2017 година

Приходите в дружеството се признават на база принципа за начисляване и до степента, до която стопанските изгоди се придобиват от дружеството и доколкото приходите могат надеждно да се измерят.

При предоставянето на услуги, приходите се признават, отчитайки етапа на завършеност на сделката към датата на отчета за финансовото състояние, ако този етап може да бъде надеждно измерен, както и разходите, извършени по сделката и разходите за приключването ѝ, вкл. като се вземат под внимание всички допълнителни условия по приемането на услугата от страна на клиента.

При продажби на изплащане, приходът се признава на датата на продажбата без инкорпорираните лихви.

Приходите се оценяват на база справедливата цена на продадените стоки и услуги, нетно от косвени данъци (данък добавена стойност).

Финансовите приходи се включват в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината), когато възникнат и се състоят от: лихвени приходи по разплащателни сметки и положителни курсови разлики от валутни операции.

Разликите от промяна на валутни курсове, свързани с парични средства, търговски вземания и задължения, деноминирани в чуждестранна валута, се включват в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината), когато възникнат, като се представят към „финансови приходи” или „финансови разходи”.

2.5. Разходи

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

Разходите за бъдещи периоди се отлагат за признаване като текущ разход за периода, през който договорите за които се отнасят, се изпълняват.

Финансовите разходи се включват в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината), когато възникват и се състоят от: лихвени разходи по кредити, такси по банкови гаранции и лихви по финансов лизинг.

2.6. Имоти, машини, съоръжения и оборудване

Имотите, машините и оборудването, с изключение на част от земите и сградите и стопанския инвентар, са представени в отчета за финансовото състояние по преоценена стойност, намалена с натрупаната амортизация и загубите от обезценка. Част от земите и сградите са представени по стойност, определена в съответствие с изискванията на Правилника за прилагане на Закона за държавната собственост, намалена с натрупаната амортизация и загубите от обезценка (*Приложение № 10*). Стопанският инвентар е представен по историческа цена на придобиване (себестойност), намалена с натрупаната амортизация и загубите от обезценка.

Първоначално оценяване

При първоначално придобиване имотите, машините и оборудването се оценяват по цена на придобиване (себестойност), която включва покупната цена, митническите такси и всички други преки разходи, необходими за привеждане на актива в работно състояние. Преките разходи основно са: разходи за подготовка на обекта, разходи за първоначална доставка и обработка, разходите за монтаж, разходи за хонорари на лица, свързани с проекта, невъзстановяеми данъци и др.

При придобиване на имоти, машини и оборудване при условията на разсрочено плащане, покупната цена е еквивалентна на сегашната стойност на задължението, дисконтирано на база на лихвеното равнище по привлечените от дружеството кредитни ресурси.

Дружеството е определило стойностен праг от 500 лв., под който придобитите активи независимо, че притежават характеристиката на дълготраен актив, се изписват като текущ разход в момента на придобиването им.

Последващо оценяване

Избраният от дружеството подход за последваща балансова оценка на имотите, машините и оборудването (с изключение на стопанския инвентар) е моделът на преоценената стойност по МСС 16 Имоти, машини и оборудване, намалена с начислените амортизации и натрупаните загуби от обезценка. Подходът за последваща балансова оценка на стопанския инвентар е моделът на себестойността.

Справедливите стойности на имотите, машините и оборудването (с изключение на стопанския инвентар) се определят с помощта на независими лицензирани оценители, обичайно, на период от 5 години. Когато тяхната справедлива стойност се променя съществено на по-кратки интервали от време, преоценката може се извършва и на по-кратки периоди.

Последната оценка на справедливите стойности в съответствие със счетоводната си политика дружеството е извършило към 31 декември 2015 година. Ръководството счита, че справедливите стойности към 31 декември 2018 г. не се отличават съществено от техните балансови стойности.

Последващи разходи

Разходите за ремонти и поддръжка се признават за текущи в периода, през който са направени. Извършени последващи разходи, свързани с имоти, машини и оборудване, които имат характер на подмяна на определени възлови части и агрегати, или на преустройство и реконструкция, се капитализират към балансовата стойност на съответния актив и се преразглежда остатъчният му полезен живот към датата на капитализация. Същевременно, неамортизираната част на заменените компоненти се изписва от балансовата стойност на активите и се признава в текущите разходи за периода на преустройството.

Методи на амортизация

Дружеството използва линеен метод на амортизация на имотите, машините и оборудването. Амортизирането на активите започва, когато те са на разположение за употреба. Земята не се амортизира. Полезният живот по групи активи е съобразен с

физическото износване, спецификата на оборудването, бъдещите намерения за употреба и с предполагаемото морално остаряване. Усредненият полезен живот по групи активи е както следва:

- сгради – от 3 до 8 г. (в зависимост от предназначението и конструкцията);
- машини и оборудване – 5 г.
- компютри – 5 г.
- автомобили от 4 – 10 г.
- стопански инвентар – 7 г.

Определеният срок на годност на дълготрайните активи се преглежда в края на всяка година и при установяване на значителни отклонения спрямо бъдещите очаквания за срока на използването на активите, същият се коригира перспективно.

Обезценка на активи

Балансовите стойности на дълготрайните материални активи подлежат на преглед за обезценка, когато са налице събития или промени в обстоятелствата, които показват, че балансовата стойност би могла да се отличава трайно от възстановителната им стойност. Ако са налице такива индикатори, че приблизително определената възстановителна стойност е по-ниска от тяхната балансова стойност, то последната се коригира до възстановителната стойност на активите. Възстановителната стойност на дълготрайните материални активи е по-високата от двете: нетна пазарна цена или стойност в употреба. За определянето на стойността в употреба на активите бъдещите парични потоци се дисконтират до тяхната настояща стойност като се прилага дисконтов фактор преди данъци, който отразява текущите пазарни условия и оценки на времевата стойност на парите и рисковете специфични за съответния актив. Загубите от обезценка се отчитат в отчета за всеобхватния доход, освен ако за дадения актив не е формиран преоценъчен резерв. Тогава обезценката се третира като намаление на този резерв, освен ако тя не надхвърля неговия размер, и надвишението се включва като разход в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината).

Печалби и загуби от продажба

Материалните дълготрайни активи се отписват от отчета за финансовото състояние когато се извадят трайно от употреба и не се очакват от тях бъдещи стопански изгоди или се продадат. Печалбите или загубите от продажби на отделни активи от групата на “имоти, машини и оборудване” се определят чрез сравняването на приходите от продажбата и балансовата стойност на актива към датата, на която получателят получава контрол върху него. Те се посочват нетно, към “други доходи/ (загуби) от дейността” на лицевата страна на отчета за всеобхватния доход. Частта от компонента “преоценъчен резерв”, отнасяща се за продадения актив, се прехвърля директно към компонента “неразпределена печалба” в отчета за промените в собствения капитал.

2.7. Нематериални активи

Нематериалните активи са представени във финансовия отчет по цена на придобиване (себестойност), намалена с натрупаната амортизация и загубите от обезценка.

Цената на придобиване представлява справедливата стойност на съответния актив към датата на придобиване и тя включва покупната стойност и всички други преки разходи по сделката. В техния състав са включени програмни продукти, използвани в дружеството.

В дружеството се прилага линеен метод на амортизация на нематериалните активи при определен полезен живот 4 г.

Балансовата стойност на нематериалните активи подлежи на преглед за обезценка, когато са налице събития, или промени в обстоятелствата, които посочват, че балансовата стойност би могла да надвишава възстановителната им стойност. Загубите от обезценка се отчитат в отчета за всеобхватния доход и/или за сметка на формирания преоценъчен резерв за съответните активи.

Нематериалните активи се отписват от отчета за финансовото състояние когато се извадят трайно от употреба и не се очакват от тях бъдещи стопански изгоди или се продадат. Печалбите или загубите от продажби на отделни активи от групата на “нематериалните активи” се определят чрез сравняването на приходите от продажбата и балансовата стойност на актива към датата, на която получателят получава контрол върху него. Те се представят нетно, към “други доходи/ (загуби) от дейността” на лицевата страна на отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината).

2.8. Инвестиционни имоти

Инвестиционни имоти са тези имоти, които дългосрочно се държат от дружеството за получаване на доходи от наеми и/или заради вътрешното увеличение на стойността на капитала, вложен в тях. Те се представят във финансовия отчет по справедлива стойност (Приложение № 2.19.)

Печалбите или загубите, възникващи от промяната в справедливата стойност на инвестиционните имоти се включва в “други доходи/(загуби) от дейността, нетно” в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината) за периода, през който възникват. Реализираните приходи от инвестиционни имоти се представят в същата статия от отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината).

Инвестиционните имоти се отписват от отчета за финансовото състояние когато се извадят трайно от употреба и не се очакват от тях бъдещи стопански изгоди или продадат. Печалбите или загубите от продажби на отделни активи от групата на “инвестиционните имоти” се определят чрез сравняването на приходите от продажбата и балансовата стойност на актива към датата, на която получателят получава контрол върху него. Те се посочват нетно, към “други доходи/(загуби) от дейността, нетно” в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината).

Трансфери от и към групата “инвестиционните имоти” се прави когато има промяна в употребата на даден имот. В случай на прехвърляне от инвестиционни имоти към имоти за използване в собствената дейност активът се завежда в новата си група по намерена историческа цена, която представлява справедливата му стойност към датата на прехвърлянето. Обратно, когато от “имоти за използване в собствената дейност” има прехвърляне към “инвестиционни имоти”, активът се оценява по справедливата му стойност към датата на прехвърлянето, като разликата до балансовата му стойност се третира като

преоценен резерв и се представя като компонент на “другите всеобхватни доходи” в отчета за всеобхватния доход (в собствения капитал). (Приложение № 12).

Инвестиционните имоти не се амортизират. Начислението на тяхната амортизация спира при прехвърлянето на съответния имот в групата на инвестиционните имоти.

Дружеството класифицира обичайно като инвестиционни имоти земи и сгради, притежавани с неопределено към настоящия момент бъдещо използване.

2.9. Материални запаси

Материалните запаси са оценени по по-ниската от себестойност и нетната реализуема стойност. Разходите, които се извършват, за да доведат даден продукт в неговото настоящо състояние и местонахождение, се включват в цената на придобиване (себестойност)

При употребата на материалните запаси се използва методът на средно претеглена цена .

Нетната реализуема стойност представлява приблизително определената продажна цена на даден актив в нормалния ход на стопанска дейност, намалена с приблизително определените разходи по довършването в търговски вид на този актив и приблизително определените разходи за реализация.

2.10. Търговски вземания

Търговските вземания представляват безусловно право на дружеството да получи възнаграждение по договори с клиенти и други контрагенти (т.е. то е обвързано само с изтичане на време преди изплащането на възнаграждението).

Първоначално оценяване

Търговските вземания се представят и отчитат първоначално по справедлива стойност на база цената на сделката, която стойност е обичайно равна на фактурната им стойност, освен ако те съдържат съществен финансиращ компонент, който не се начислява допълнително. В този случай те се признават по сегашната им стойност, определена при дисконтова норма в размер на лихвен процент, преценен за присъщ на длъжника.

Последващо оценяване

Дружеството държи търговските вземания единствено с цел събиране на договорни парични потоци и ги оценява последващо по амортизирана стойност, намалена с размера на натрупаната обезценка за очаквани кредитни загуби. (Приложение № 2.20.1).

Обезценка

Счетоводна политика, прилагана от 1 януари 2018 годинна

Дружеството прилага модела на очакваните кредитни загуби за целия срок на всички търговски вземания, използвайки опростения подход, определен от МСФО 9, и на база матричен модел за процента на загубата (Приложение № 2.20.2).