индивидуален годишен финансов отчет за 2019 г. на НИКМИ АД

гр. София, ул. „Вискяр планина“ №12

СЪДЪРЖАНИЕ

Счетоводен баланс.....стр.5

Отчет за приходите и разходите.....стр.7

Отчет за собствения капитал.....стр.9

Отчет за паричните потоци.....стр.10

Справка за нетекущите (дълготрайните) активи стр.11

ПРИЛОЖЕНИЕ

I. Правен статут.....стр.12

1. Правна форма
2. Капитал и собственици
3. Ръководство и лица, натоварени с общо управление

II. Предмет на дейност.....стр.13

III. База за изготвяне на годишния финансов отчет.....стр.13

1. Основни положения
2. Отчетна валута
3. Счетоводни принципи
4. База за оценяване
5. Операции в чуждестранна валута

IV. Прилагана счетоводна политика.....стр.15

1. Дълготрайни нематериални активи
2. Дълготрайни материални активи
3. Инвестиционни имоти
4. Инвестиции
5. Свързани лица и сделки с тях

6. Финансови инструменти

7. Материални запаси

8. Търговски и други вземания

9. Пари и парични еквиваленти

10. Обезценка на активи

11. Данъци от печалбата

12. Провизии, условни задължения и условни активи

13. Доходи на персонала

14. Лизинг

15. Търговски и други задължения

16. Приходи

17. Ефекти от промените във валутните курсове

18. Промени в приблизителните счетоводни стойности

19. Фундаментални грешки

20. Промени в счетоводната политика

21. Договори за строителство

22. Събития, настъпили след датата на годишния финансов отчет

V. Пояснителни бележки към финансовия отчет.....стр.28

1. Дълготрайни нематериални активи

2. Дълготрайни материални активи

3. Инвестиционни имоти

4. Инвестиции

5. Свързани лица и сделки с тях

6. Финансови инструменти

7. Временни разлики и отсрочени данъчни активи

8. Материални запаси

9. Търговски и други вземания

10. Лизинг (предприятието като лизингодател)

11. Пари и парични еквиваленти

12. Разходи за бъдещи периоди

13. Капитал

14. Провизии от отпуски и други подобни задължения

15. Задължения

16. Разходи

17. Данъци от печалбата

18. Приходи

19. Договори в строителството

20. Промени в приблизителните счетоводни стойности

21. Фундаментални грешки

22. Промени в счетоводната политика

23. Събития след края на отчетния период

VI . ГОДИШЕН ДОКЛАД.....стр.62

VII. ОДИТОРСКИ ДОКЛАД.....стр.79

СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС на НИКМИ АД към 31.12.2019

АКТИВ		Сума (хил.лв)	
Раздели, групи, статии	Поясне ние	Текуща година	Предходна година
Б.Нетекущи (дълготрайни) активи			
I.Нематериални активи			
1. Концесии, патенти, лицензии, търговски марки, програмни продукти и други подобни права и активи	1.2	26	16
2.Търговска репутация	1.2	0	0
Общо за група I:		**26**	**16**
II. Дълготрайни материални активи			
1. Земи и сгради в т.ч.:	2.2	974	1 166
- земи	2.2	623	623
- сгради	2.2	351	543
2. Машини, производствено оборудване и апаратура	2.2	4 465	4 349
3.Съоръжения и други	2.2	5453	988
4. Предоставени аванси и дълготрайни материални активи в процес на изграждане	2.2	477	82
Общо за група II:		11 369	6 585
III. Дългосрочни финансови активи			
1.Акции и дялове в предприятия от групата	5.1.2	7 432	7 432
2.Предоставени заеми на предприятия от групата	5.3.3	3 678	1 247
3.Дългосрочни инвестиции	3.2	34 673	38 157
Общо за група III:		**45 783**	**46 836**
IV. Отсрочени данъци	7.1	55	44
ОБЩО РАЗДЕЛ Б:		**57 233**	**53 481**
В.Текущи (краткотрайни активи)			
I.Материални запаси			
1.Суровини и материали	8.1.1	3 815	3 376
2.Незавършено производство	8.1.2	133 982	87 943
3.Продукция и стоки в т.ч.:	8.1.2	3 208	3 405
- продукция		3 208	3 405
Общо за група I:	8.2	**141 005**	**94 724**
II.Вземания			
1. Вземания от клиенти и доставчици, в т.ч.:	9	13 353	17 931
2. Вземания от предприятия от групата	5.3.5	323	32
3. Други вземания	9.1	2 339	369
- над 1 година			
Общо за група II:	9.1	**16 015**	**18 332**
IV. Парични средства, в т.ч.:			
- в брой	11.1	29	24
- безсрочни сметки (депозити)	11.1	1 197	8 282
Общо за група IV:		1 226	8 306
ОБЩО РАЗДЕЛ В:		**158 246**	**121 362**
Г. Разходи за бъдещи периоди	12	**84**	**12**
СУМА НА АКТИВА		**215 563**	**174 855**

Изготвил: Дафинка Борисова Пашова

Дата: 31.03.2020 г.

Директори : Милчо Методиев Благоев

Николай Димитров Козанов

Финансов отчет върху, който сме издали одиторски доклад с дата г.

31.03.2020 г.

Одиторско дружество Експерт М - одит ООД рег.№ 041

Варна Рег. № 041 ЕКСПЕРТ М-ОДИТ ООД

СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС на НИКМИ АД към 31.12.2019

ПАСИВ		Сума (хил.лв)	
Раздели, групи, статии	Поясне ние	Текуща година	Предходна година
А.Собствен капитал			
I.Записан капитал	13.1	2 106	2 106
II. Премии от емисии	13.2	23 498	23 498
IV. Резерви			
1.Законови резерви	13.2	219	219
2. Други резерви	13.2	753	753
Общо за група IV:	13.2.2	**972**	**972**
V. Натрупана печалба (загуба) от минали години, в т.ч.:			
- неразпределена печалба		100 819	32 511
Общо за група V:	13.3	**100 819**	**32 511**
VI. Текуща печалба (загуба)	13.3	4 296	72 308
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ А:		131 691	131 395
Б. Провизии и сходни задължения			
1.Провизии за данъци – отсрочени данъци	17.2.2	39	39
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ Б:		**39**	**39**
В.ЗАДЪЛЖЕНИЯ			
1. Задължения към финансови предприятия, в т.ч.:	15.1	41 849	28 331
- до 1 година		5 314	534
- над 1 година		36 535	27 797
2.Получени аванси, в т.ч.:	15	15 089	10 932
- до 1 година		14 276	1 286
- над 1 година		813	9 646
3. Задължения към доставчици, в т.ч.:	15	1 928	1 456
- до 1 година		1 928	1 456
4. Задължения към предприятия от група, в т.ч. :	5.3.4	44	138
- до 1 година		44	138
5. Други задължения в т.ч.:	15	24 923	2 564
- до 1 година		1 621	2 564
- над 1 година		23 302	0
- към персонала , в т.ч.:	16.1.3	865	776
- до 1 година		865	776
- осигурителни задължения, в т.ч.:		266	235
- до 1 година		266	235
- данъчни задължения, в т.ч.:		164	1 375
- до 1 година		164	1 375
ОБЩО РАЗДЕЛ В, в т.ч.:	15	**83 833**	**43 421**
- до 1 година		23 183	5 978
- над 1 година		60 650	37 443
СУМА НА ПАСИВА		**215 563**	**174 855**

Изготвил: Дафинка Борисова Пашова

Дата: 31.03.2020 г.

Директори : Милчо Методиев Благоев

Николай Димитров Козанов

Финансов отчет върху, който сме издали одиторски доклад с дата г.

07.05.2020г.

Одиторско дружество Експерт М - одит ООД рег.№ 041

Експерт М-одит ООД Варна Рег. № 041

Отчет за приходите и разходите на НИКМИ АД за годината, завършваща на 31.12.2019

А.РАЗХОДИ		**Сума (хил.лв)**	
НАИМЕНОВАНИЕ НА РАЗХОДИТЕ	**Поясне ние**	**Текуща година**	**Предходна година**
1.Намаление на запасите от продукция и незавършено производство	19.1.2		
2. Разходи за суровини и материали и външни услуги, в т.ч.:		43 521	28 757
а) суровини и материали	16.1.1	27 574	17 144
б) външни услуги	16.1.2	15 947	11 613
3.Разходи за персонала, в т.ч.:	16.1.3	9 267	8 356
а) разходи за възнаграждения		7 880	7 105
б) разходи за осигуровки, в т.ч.:		1 387	1 251
аа) осигуровки, свързани с пенсии		721	783
4.Разходи за амортизация и обезценка, в т.ч.:		2 342	4 480
- разходи за амортизация		2 324	4 452
- разходи от обезценка на текущи (краткотрайни) активи		18	28
5.Други разходи, в т.ч.:	16.1.5	2 353	47 958
а) балансова стойност на продадени активи	16.1.6	2 047	47 637
ОБЩО разходи за оперативната дейност		**57 483**	**89 551**
6.Разходи от обезценка на финансови активи, включително инвестициите, признати като текущи (краткосрочни) активи, в т.ч:	16.2	28	20
- отрицателни разлики от промяна на валутни курсове		28	20
7. Разходи за лихви и други финансови разходи, в т.ч.:		1 077	974
- разходи, свързани с предприятия от групата			
ОБЩО финансови разходи	16.2	**1 105**	**994**
ОБЩО разходи за обичайната дейност		**58 588**	**90 545**
8. Печалба от обичайната дейност		**4 756**	**78 701**
ОБЩО РАЗХОДИ		**58 588**	**90 545**
Счетоводна печалба (общо приходи –общо разходи)		**4 756**	**78 701**
10. Разходи върху данъци от печалбата	17.1	460	6 393
12.ПЕЧАЛБА		**4 296**	**72 308**
ВСИЧКО РАЗХОДИ		**63 344**	**169 246**

Изготвил: Дафинка Борисова Пашова

Директори: Милчо Методиев Благоев

Николай Димитров Козанов

Дата: 31.03.2020 г.

Финансов отчет върху, който сме издали одиторски доклад с дата 07.05.2020г.

Одиторско дружество Експерт М - одит ООД рег.№ 041

Одиторско дружество Варна Рег. № 041 Експерт М-одит ООД

Отчет за приходите и разходите на НИКМИ АД за годината, завършваща на 31.12.2019 продължение

Б.ПРИХОДИ		Сума (хил.лв)	
НАИМЕНОВАНИЕ НА ПРИХОДИТЕ	Поясне ние	Текуща година	Предходна година
1.Нетни приходи от продажби, в т.ч.:	18.1.1	8 836	14 442
а) продукция		1 815	1 083
б) услуги		7 021	13 359
2.Увеличение на запасите от продукция и незавършено производство, в т.ч.:	18.1.2	45 986	29 207
3.Разходи за придобиване на активи по стопански начин	18.1.3	2 024	1 239
.4.Други приходи, в т.ч.:	18.1.4	5 837	108 557
ОБЩО приходи от оперативната дейност		**62 683**	**153 445**
1.Приходи от участия в дъщерни, асоциирани и смесени предприятия, в т.ч:	18.2.1	380	15 791
- приходи от участия в предприятия от група		380	15 791
2.Други лихви и финансови приходи, в т.ч.:		281	10
а) приходи от предприятия от група		40	5
б)положителни разлики от промяна на валутни курсове		33	2
ОБЩО финансови приходи	18.2.1	**661**	**15 801**
ОБЩО приходи от обичайната дейност		**63 344**	**169 246**
ОБЩО ПРИХОДИ		**63 344**	**169 246**
ВСИЧКО ПРИХОДИ		**63 344**	**169 246**

Изготвил: Дафинка Борисова Пашова

Директори: Милчо Методиев Благоев

Николай Димитров Козанов

Дата: 31.03.2020 г.

Финансов отчет върху, който сме издали одиторски доклад с дата г.

07.05.2020г

Одиторско дружество Експерт М - одит ООД рег. № 041

ОДИТОРСКО ДРУЖЕСТВО Варна Рег. № 041 ЕКСПЕРТ М-ОДИТ ООД

Отчет за собствения капитал

Всички суми са представени в хил. лв.	Основен капитал	Премиен резерв	Законови резерви	Други резерви	Неразпределена печалба	Текуща печалба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2019г.	**2 106**	**23 498**	**219**	**753**	**32 511**	**72 308**	**131 395**
Промени в счетоводната политика							
Корекция на грешки от предходни периоди							
Преизчислено салдо към 1 януари 2019 г.	**2 106**	**23 498**	**219**	**753**	**32 511**	**72 308**	**131 395**
Финансов резултат за текущия период						4 296	4 296
Разпределение на печалбата, в т.ч.:					68 308	(72 308)	(4 000)
- за дивиденти					(4 000)		(4 000)
- финансов резултат от минали години					72 308		
Други изменения в собствения капитал							
Салдо към 31 декември 2019 г.	**2 106**	**23 498**	**219**	**753**	**100 819**	**4 296**	**131 691**

Изготвил: Дафинка Борисова Пашова

Дата: 31.03.2020 г.

Директори: Милчо Методиев Благоев

Николай Димитров Козанов

Финансов отчет върху, който сме издали одиторски доклад с дата 07.05.2020г. **г.**

Одиторско дружество Експерт М- одит ООД
рег. № 041

Отчет за паричните потоци

Наименование на паричните потоци	Текущ период			Предходен период		
	постъпления	плащания	нетен поток	постъпления	плащания	нетен поток
А.Парични потоци от основна дейност						
Парични потоци, свързани с търговски контрагенти	33 945	61 774	(27 829)	128 879	50 564	78 315
Парични потоци, свързани с трудови възнаграждения		7 727	(7 727)		14 336	(14 336)
Парични потоци, свързани с лихви, комисионни, дивиденти и други подобни	21	132	(111)	23	981	(958)
Парични потоци от положителни и отрицателни валутни курсови разлики		14	(14)	1	12	(11)
Платени и възстановени данъци върху печалбата		3	(3)		5 139	(5 139)
Други парични потоци от основната дейност		990	(990)	1	86	(85)
Всичко парични потоци от основната дейност	**33 966**	**70 640**	**(36 674)**	**128 904**	**71 118**	**57 786**
Б. Парични потоци от инвестиционна дейност						
Парични потоци, свързани с дълготрайни активи	250	2 641	(2 391)	333	1 392	(1 059)
Парични потоци, свързани с лихви, комисионни, дивиденти и други подобни	42	926	(884)	76	913	(837)
Други парични потоци от инвестиционната дейност						
Всичко парични потоци от инвестиционнат дейност	**292**	**3 567**	**(3 275)**	**409**	**2 305**	**(1 896)**
В.Парични потоци от финансова дейност						
Парични потоци, свързани с получени или предоставени заеми	43 358	6 569	36 789	28 952	45 643	(16 691)
Парични потоци, свързани с лихви, комисионни, дивиденти и други подобни		3 920	(3 920)		37 257	(37 257)
Всичко парични потоци от финансова дейност	**43 358**	**10 489**	**32 869**	**28 952**	**82 900**	**(53 948)**
Г.Изменение на паричните средства през периода (А+Б+В)	**77 616**	**84 696**	**(7 080)**	**158 265**	**156 323**	**1 942**
Д.Парични средства в началото на периода			**8 306**			**6 364**
Е.Парични средства в края на периода			**1 226**			**8 306**

Изготвил: Дафинка Борисова Пашова

Дата: 31.03.2020 г.

Директори: Милчо Методиев Благоев

Николай Димитров Козанов

Финансов отчет върху, който сме издали одиторски доклад с дата 31.03.2020г. **г.**

Одиторско дружество Експерт М- одит ООД
рег. № 041

СПРАВКА ЗА НЕТЕКУЩИТЕ (ДЪЛГОТРАЙНИТЕ) АКТИВИ на НИКМИ АД

Приложение № 5 към СС1

за перода от 01.01.2019 до 31.12.2019

Булстат: 831389002

Показатели		Отчетна стойност на нетекущите активи				Последваща оценка		Преоценена стойност (4+5-6)	Амортизация				Последваща оценка		Преоценена амортизация в края на периода (11+12-13)	Балансова стойност в края на пирода (7-14)
		в началото на периода	на постъпилите през периода	на излезналите през периода	в края на периода (1+2-3)	увеличение	намаление		в началото на периода	начислена през периода	отписана през периода	в края на перода (8+9-10)	увеличение	намаление		
а		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
I.	Нематериални активи															
2.	Концесии, патенти, лицензи,търговски марки, програмни продукти и други подобни права и активи	146	15		161			161	130	5	0	135			135	26
3.	Търговска репутация	7 677			7 677			7 677	7 677			7 677			7 677	0
	Обща сума I:	**7 823**	**15**		**7 838**	-	-	**7 838**	**7 807**	**5**		**7 812**	-	-	**7 812**	**26**
II.	Дълготрайни материални активи															
1	Земи и сгради	1 616	0	192	1 424			1 424	450	38	38	450			450	974
	-земи	623			623			623								623
	-сгради	993		192	801			801	450	38	38	450			450	351
2	Машини, производствено оборудване и апаратура	11 624	570	28	12 166			12 166	7 275	454	28	7 701			7 701	4 465
3	Съоръжения и други	7 533	4 691	250	11 974			11 974	6 545	225	249	6 521			6 521	5 453
6	Предоставени аванси и дълготрайни материални активи в процес на изграждане	82	757	362	477			477								477
	Обща сума II:	**20 855**	**6 018**	**832**	**26 041**	-	-	**26 041**	**14 270**	**717**	**315**	**14 672**	-	-	**14 672**	**11 369**
III.	**Дългосрочни финансови активи**															
1.	Акции и дялове в предприятията от групата	7 432	213	213	7 432			7 432								7 432
2.	Предоставени заеми на предприятия от групата	1 247	2 431		3 678			3 678								3 678
5.	Дългосрочни инвестиции	45 799		2 071	43 728			43 728	7 642	1 602	189	9 055			9 055	34 673
	Обща сума III:	**54 478**	**2 644**	**2 284**	**54 838**	-	-	**54 838**	**7 642**	**1 602**	**189**	**9 055**	-	-	**9 055**	**45 783**
IV	**Отсрочени данъци**	**44**	**51**	**40**	**55**	-	-	**55**					-	-		**55**
	Общо нетекущи (дълготрайни) активи (I+II+III+IV)	**83 200**	**8 728**	**3 156**	**88 772**	-	-	**88 772**	**29 719**	**2 324**	**504**	**31 539**	-	-	**31 539**	**57 233**

Изготвил: Дафинка Борисова Пашова

Дата: 31.03.2020 г.

Директори: Милчо Методиев Благоев

Николай Димитров Козанов

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31.12.2019

I. ПРАВЕН СТАТУТ

1. Правна форма

НИКМИ АД е регистрирано като акционерно дружество по фирмено дело 9227 от 1990 година, в Софийски градски съд и е пререгистрирано в търговския регистър.

Вписано е в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК: 831 389 002

Дружеството е със седалище и адрес на управление:
гр. София - 1407, община Лозенец , ул."Вискяр планина" № 12.

Адресът за кореспонденция е:
гр. София - 1407, община Лозенец , ул."Вискяр планина" № 12.

Настоящият финансов отчет и одобрен за издаване от Ръководството на 31.03.2020 г.

Орган, одобрил отчета за публикуване – Съвет на директорите, чрез решение, вписано в протокол от Общото събрание на акционерите.

ГФО на дружеството за 2019 г. е одитиран от Одиторско дружество Експерт М – одит ООД с регистрационен № 041.

2. Капитал и собственици

Дружеството е: *100* % - частна собственост;

Регистрираният **основен капитал** на дружеството е разделен на акции, както следва:

Броят на регистрираните акции е 21 065 бр. обикновени акции.
Номиналната стойност на една акция е 100 лв.
Сумата на внесения капитал (броят на платените акции) е 2 106 хил.лв.
През 2019 в състава на акционерите не са настъпили промени.

Акционер	*Номинална стойност на акция*	*Брой акции*	*Обща номинална стойност на акциите от съответния клас*
Милчо Благоев	100	10 532	1 053 200
МСА Ко ЕООД	100	10 532	1 053 200
Милчо Благоев и МСА Ко ЕООД	100	1	100

3. Ръководство и лица, натоварени с общо управление

3.1. Ръководство

През отчетната 2019 г. НИКМИ АД се управлява от Милчо Методиев Благоев и Николай Димитров Козанов.

Начин на представяне – заедно.

Съветът на директорите е в следния състав:
Николай Димитров Козанов
Милчо Методиев Благоев
Дафинка Борисова Пашова

II. ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ

Предметът на дейност на дружеството е свързан преди всичко със строително и техническо проектиране, строителство, ремонти, поддържане на жилищни и промишлени сгради, строителна индустрия, обзавеждане и дизайн на хотели и отдаване под наем на инвестиционни имоти.

III. БАЗА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

1. Основни положения на счетоводната база

Настоящият финансов отчет е изготвен в съответствие с изискванията на Националните счетоводни стандарти (НСС), в сила от 2016 година за територията на България.

Настоящият финансов отчет е индивидуален по смисъла на НСС.

Към 31.12.2019 г. НИКМИ АД притежава три дъщерни дружества, регистрирани в страната. В настоящия финансов отчет инвестициите в тях са представени по цена на придобиване.

Дружеството представя и официален консолидиран финансов отчет, който ще бъде изготвен до 30.06.2020 година. В него инвестициите в дъщерните предприятия се отчитат в съответствие с СС 27 Консолидирани финансови отчети и отчитане на инвестициите в дъщерните предприятия.

2. Отчетна валута

Финансовия отчет е изготвен и представен в български лева, закръглени до хиляда, освен, ако изрично не е упоменато друго.

3. Счетоводни принципи

Индивидуалният финансов отчет /ИФО/ за 2019 година е изготвен в съответствие с принципите, регламентирани в чл.26, ал.1 от Закона на счетоводство:

- действащо предприятие;
- последователност на представянето и сравнителна информация;
- предпазливост;
- начисляване;
- независимост на отделните отчетни периоди и стойностна връзка между начален и краен баланс;
- същественост;
- компенсиране;
- предимство на съдържанието пред формата;
- оценяване на позициите, които са признати във финансовите отчети, се извършва по цена на придобиване, която може да е покупна цена или себестойност или по друг метод, когато това се изисква в приложимите счетоводни стандарти.

4. База за оценяване

Базата за оценяване на дълготрайните материални, нематериални активи и инвестиционни имоти, използвана при изготвянето на финансовия отчет е цена на придобиване или себестойност.

Базата за оценяване на материалните запаси е по-ниската от цената на придобиване, съответно себестойността и тяхната нетната реализируема стойност. Нетна реализируема стойност представлява предполагаемата продажна цена в нормалния ход на стопанската дейност, намалена с приблизително оценените необходими разходи за завършване на производствения цикъл и тези, необходими за осъществяване на продажбата.

5. Операции с чуждестранна валута

За операциите в чуждестранна валута, левовата им равностойност се определя, като към сумата в чуждестранна валута се прилага централният курс на Българска народна банка към датата на сделката. Паричните активи и пасиви, деноминирани в чуждестранна валута, се отчитат в лева по заключителния курс в деня на изготвяне на баланса. Курсовите разлики, произтичащи от тези операции се отчитат във финансовия резултат за периода.

Валутният курс, използван към 31.12.2019 г. за преизчисляване в отчетната валута на паричните позиции в чуждестранна валута е, както следва:

EUR 1,95583
USD 1,74099

IV. ПРИЛАГАНА СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА

1. Дълготрайни нематериални активи (нетекущи (дълготрайни) активи)

1.1. Като дълготрайни нематериални активи в НИКМИ АД се признават придобитите и контролирани от дружеството установими нефинансови ресурси, които нямат физическа субстанция, са със съществено значение при употребата им и от използването им се очакват икономически изгоди.

Активи, на които цената на придобиване е еквивалентна или надвишава 500 лева се капитализират.

1.2. Разходите за дейности по развитие, резултатите от които се използват за производство и реализация на нови или подобрение на съществуващите продукти или процеси, се капитализират, когато са налице обективни доказателства, че продуктът или процесът е технически и икономически реализируем за целите на производството и предприятието разполага с достатъчно ресурси, за да финализира развитието.

Капитализираните разходи включват направените разходи за материали, директно вложен труд и съответната пропорционална част от непреките производствени разходи. Останалите разходи за развитие се признават като разход в момента на тяхното възникване.

Капитализираните разходи за развитие се отчитат по себестойност, намалена с натрупаната амортизация и загуби от обезценка.

1.3. Първоначално всеки дълготраен нематериален актив се оценява, както следва:

а) При доставка от външен доставчик – по цена на придобиване, покупната цена (включително митата и невъзстановимите данъци) и всички преки разходи за подготовка на актива за използването му по предназначение.

Когато придобиването е свързано с разсрочено плащане на твърда база, разликата между сегашната стойност на всички плащания и сумата на всички плащания се признава за лихвен разход през периода на разсрочено плащане.

Когато придобиването е свързано с разсрочено плащане на променяща се база, първоначалната оценка се определя приблизително съобразно зависимостта на заложената промяна на базата.

б) Първоначалната оценка на създаден в дружеството нематериален актив се определя по начин, идентичен на възприетия за определяне на себестойността на произведената продукция в предприятието и представлява сборът от разходите, извършени до момента, в който нематериалният актив за пръв път е постигнал критериите за признаване.

в) Първоначалната оценка на нематериален актив, получен в резултат на безвъзмездна сделка, се определя по справедливата му стойност.

г) Първоначалната оценка на нематериален актив, получен в резултат на апортна вноска по реда на Търговския закон, се определя по стойността му, вписана в Агенцията по вписванията, респ. оценката в Дружествения договор, която не може да бъде по-висока от дадената от вещите лица.

д) По справедливата стойност на получения актив – при замяна или частична замяна срещу несходен недълготраен материален актив или други активи;

е) Първоначалната оценка на нематериален актив, придобит и признат в бизнескомбинация е неговата справедлива стойност в деня на придобиването.

1.4. Последващите разходи по дълготрайните нематериални активи се капитализират, когато чрез тяхното реализиране се увеличава бъдещата икономическа изгода над тази от първоначално оценената стандартна ефективност на съществуващия актив.

Всички други последвали разходи, в т.ч. и за поддържане на първоначално установената

стандартна ефективност, се признават за разход в периода, през който са направени.

Разходите за усъвършенстване, т.е. тези, които водят до увеличаване на очакваните икономически изгоди спрямо първоначално оценената стандартна ефективност на съществуващия актив се отразяват като увеличение на отчетната му стойност (или като отделен нематериален актив).

1.5. Временното извеждане от употреба на дълготрайните нематериални активи (консервиране) се прилага по отношение на активи, които не се ползват в дейността на предприятието за период, не по-кратък от 12 (дванадесет) месеца.

За периода на консервация на активите не се начислява амортизация.

Към консервация на дълготрайни нематериални активи се пристъпва на база икономическа обосновка и вземане на решение за консервацията, план с конкретни процедури за осъществяване на консервацията, изискванията, при изпълнението на които ще се осъществи повторното въвеждане на активите в употреба, както и прогноза за осъществяването на тези изисквания.

1.6. Амортизация

Амортизацията се начислява и признава като разход в Отчета за приходите и разходите. Амортизацията на дълготрайните нематериални активи се начислява от месеца следващ месеца на въвеждането им в експлоатация.

2. Дълготрайни материални активи (нетекущи активи)

2.1. Като дълготрайни материални активи в НИКМИ АД се третират и признават придобитите и притежавани от дружеството установими нефинансови ресурси, които се очаква да бъдат използвани през повече от един отчетен период, имат натурално-веществена форма и се използват за производството и/или доставката/ продажбата на активи или услуги, за отдаване под наем, за административни или за други цели.

Активи, на които цената на придобиване е еквивалентна или надвишава 500 лева се капитализират.

2.2. Първоначално всеки дълготраен материален актив се оценява по цена на придобиване, която се определя, както следва:

а) По цената на придобиване - покупната цена (включително митата и невъзстановимите данъци) и всички преки разходи. Когато придобиването е свързано с разсрочено плащане, разликата между сегашната стойност на всички плащания и сумата на всички плащания се признава за лихвен разход през периода на разсрочено плащане.

б) Себестойност - когато са създадени в предприятието (направените разходи за материали, директно вложен труд и съответната пропорционална част от непреките производствени разходи).

в) Справедлива стойност - когато са получени в резултат на безвъзмездна сделка.

г) По оценката му, вписана в Агенцията по вписванията, респ. оценката в Дружествения договор, която не може да бъде по-висока от дадената от вещите лица, плюс всички преки разходи - когато са получени в резултат на апортна вноска по реда на Търговския закон.

д) По справедливата стойност на получения актив – при замяна или частична замяна срещу несходен дълготраен материален актив или други активи.

е) По балансова стойност на отдадения актив – при замяна на подобен актив, който има сходна употреба в същата сфера на стопанската дейност и сходна справедлива стойност.

2.3. Последващите разходи по дълготрайните материални активи се капитализират, когато чрез тяхното реализиране се увеличава бъдещата икономическа изгода над тази от първоначално оценената стандартна ефективност на съществуващия актив.

Всички други последвали разходи се признават за разход в периода, през който са направени.

2.4. Последващо оценяване на нетекущи активи

След първоначалното признаване като актив , имотите, машините и съоръженията ,се отчитат по цена на придобиване, намалена с начислените амортизации и натрупаната загуба от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в отчета за приходи и разходи за съответния период.

2.5. Временното извеждане от употреба на дълготрайните материални активи (консервиране) се прилага по отношение на активи, които не се ползват в дейността на предприятието за период, не по-кратък от 12 (дванадесет) месеца.

За периода на консервация на активите не се начислява амортизация.

Към консервация на дълготрайни материални активи се пристъпва на база икономическа обосновка и вземане на решение за консервацията, план с конкретни процедури за осъществяване на консервацията, изискванията, при изпълнението на които ще се осъществи повторното въвеждане на активите в употреба, както и прогноза за осъществяването на тези изисквания.

2.6. Амортизация

Амортизацията се начислява и признава като разход в Отчета за приходите и разходите на база линеен процентен метод при съответната норма на амортизация.

Земята и временно изведените от употреба активи за период по-дълъг от 12 месеца не се амортизират.

Амортизацията на дълготрайните активи се начислява от месеца, следващ месеца на въвеждането им в експлоатация.

3. Инвестиционни имоти

3.1. Като инвестиционни имоти в НИКМИ АД се третират и признават активи (земя или сграда, или част от сграда, или и двете), които дългосрочно се държат за получаване на приходи от наем и/или за увеличение на капитала, по модела – цена на придобиване.

В случаите, в които даден инвестиционен имот включва част, предназначена за генерирането на приходи от наем или за увеличаване на стойността на капитала и част, предназначена за ползване в дейността и не е налице възможност тези части с различно предназначение да се отчитат поотделно, целият актив се класифицира като инвестиционен или като ползван в дейността съобразно преценка на обстоятелството доколко частта за ползване в дейността е незначителна спрямо предназначението на имота като цяло.

3.2. Първоначално всеки инвестиционен имот се оценява по цена на придобиване, в т.ч. разходите по сделката:

а) При придобиване чрез покупка - цената на придобиване, покупната цена (включително митата и невъзстановимите данъци) и всички разходи, които могат пряко да бъдат отнесени към покупката. Когато придобиването е свързано с разсрочено плащане, разликата между сегашната стойност на всички плащания и сумата на всички действителни плащания се признава за лихвен разход през периода на разсрочено плащане.

б) При придобиване чрез строителство по стопански начин – цената на придобиване на датата, на която строителството е завършено.

в) При прехвърлянето на друг вид имот в инвестиционен имот - стойността, равна на балансовата стойност на имота, по която се е отчитал до момента.

г) Когато инвестиционният имот е получен в резултат на безвъзмездна сделка – по справедлива стойност.

д) Първоначалното оценяване на инвестиционен имот, получен в резултат на апортна вноска по реда на Търговския закон, се определя по стойността му, вписана в Агенцията по вписванията, респ. оценката в Дружествения договор, която не може да бъде по-висока от дадената от вещите лица, плюс всички преки разходи - когато са получени в резултат на апортна вноска по реда на Търговския закон.

3.3. Последващите разходи по инвестиционни имоти се капитализират, когато водят до увеличаване на очакваните икономически изгоди спрямо първоначално предвидените.

Всички други последвали разходи се признават за разход в периода, през който са направени.

3.4. За последващо оценяване на инвестиционните имоти след първоначалното им придобиване се прилага подхода - цена на придобиване.

Модела на цената на придобиване предполага – след първоначалното им признаване като актив инвестиционните имоти да се отчитат по тяхната цена на придобиване, намалена с начислените амортизации и натрупаната загуба от обезценка.

Амортизацията се начислява и признава като разход в Отчета за приходи и разходи на база линеен метод въз основа на очаквания срок на полезен живот на дълготрайните активи.

Земята и временно изведените от употреба активи за период по-дълъг от 12 месеца не се амортизират.

Амортизацията на инвестиционните имоти се начислява от месеца следващ месеца на въвеждането им в експлоатация.

4. Инвестиции

4.1. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дъщерни дружества са всички дружества, които се намират под контрола на НИКМИ АД. Контролът върху дъщерните дружества се изразява във възможността му да ръководи и определя финансовата и оперативната им политика на дъщерните дружества, така че да се извличат изгоди в резултат на дейността им. В индивидуалния финансов отчет на дружеството инвестициите в дъщерни предприятия се отчитат по себестойност или цена на придобиване, съгласно СС 28 – Отчитане на инвестициите в асоциирани предприятия.

Притежаваните от дружеството инвестиции в дъщерни дружества, подлежат на преглед за обезценка, същата се отчита в Отчета за приходи и разходи (в печалбата или загубата).

Приходите от дивиденти, свързани с дългосрочни инвестиции в дъщерни дружества се признават като текущи приходи и се представят в Отчета за приходи и разходи към статия Финасови приходи.

При покупка и продажба на инвестиции в дъщерните дружества се прилага „дата на сключване на сделката".

Инвестициите се отписват, когато се прехвърлят правата, които произтичат от тях на други лица при настъпването на правните основания за това и по този начин се загубва контлора

върху стопанските изгоди от съответния конкретен вид инвестиции. Печалбата/загубата от продажбите им се представя съответно към Финансови приходи или Финансови разходи в Отчета за приходи и разходи.

5. Свързани лица

5.1. Свързани лица:

НИКМИ АД има отношение на свързано лице с всяко физическо лице , което:

- упражнява контрол или упражнява съвместен контрол върху отчитащото се предприятие;
- упражнява значително влияние върху отчитащото се предприятие;
- е член на ключов ръководен персонал на отчитащото се предприятие или на предприятието майка на отчитащото се предприятие;

И/или дружество/а , за които

- Дружеството и НИКМИ АД са членове на една и съща група;
- Едното дружество е асоциирано или съвместно предприятие на другото дружество;
- И двете дружества са съвместни дружества на едно и също трето лице;
- Дружеството е контролирано или контролирано съвместно от лице, свързано с отчитащото се дружество;
- Лице, свързано с отчитащото се дружество, което упражнява контрол или упражнява съвместен контрол върху отчитащото се дружество, упражнява значително влияние върху дружеството или е член на ключов ръководен персонал.

6. Финансови инструменти

6.1. Финансови рискове и значими финансови рискове от гледна точка на финансовата стабилност на дружеството:

С оглед дейността на дружеството са налице предпоставки за определени рискове, които могат да окажат влияние върху оперативната му дейност. Най значими финансови рискове, на които е изложено дружеството са :

6.1.1.Лихвен риск
Сключените заеми към 31.12.2019 са с фиксирани лихвени проценти, поради което дружеството не е изложено на риск от промени на пазарните лихвени проценти по банкови заеми.
6.1.2. Кредитен риск
Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти е неосъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.
6.1.3. Ликвиден риск
Дружеството внимателно следи и планира плащанията – входящите и изходящите парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност.

Управлението на риска на дружеството се осъществява от ръководството.

Ръководството е разработило кредитна политика и кредитният риск се следи на тримесечна база.

Действията, предприети за предотвратяване на значимите финансови рискове от гледна точка на финансовата стабилност на дружеството в бъдеще са свързани с редовно следене за неизпълнение на задълженията на клиенти и други контрагенти на дружеството. Политика на дружеството е да извършва транзакции само с контрагенти с добър кредитен рейтинг.

6.2. Възприета в дружеството политика относно финансовите инструменти:

Покупката на финансов инструмент се признава по себестойностния метод .

Дружеството признава финансовия инстрмент (финансовия актив или финансовия пасив) в своя счетоводен баланс единствено когато стане страна в договорните условия на инструмента.

6.3. Класификация

6.3.1. Финансовите активи се класифицират в зависимост от целта на придобиване, както следва:

- Финансови активи, държани за търгуване – бързоликвидни активи, придобити с цел получаване на печалба, произтичаща от краткосрочни колебания в цените или в дилърски марж;
- Финансови активи, държани до настъпване на падеж – когато са с фиксирано или определяемо плащане и фиксиран падеж, и по отношение на които намерението на дружеството е да ги запази до настъпване на падежа им;
- Кредити и вземания, възникнали първоначално в дружеството - финансовите активи, създадени посредством директно предоставяне на пари, стоки или услуги.
- Обявени за продажба - всички активи, които не могат да бъдат отнесени към останалите групи на финансовите активи.

6.3.2. Финансовите пасиви се класифицират съобразно целта при поемането им.

- Финансови пасиви, държани за търгуване - финансови пасиви, поети от дружеството с цел получаване на печалба, произтичаща от краткосрочни колебания в цените или в дилърските маржове.
- Финансови пасиви, държани до настъпване на падеж - финансови пасиви, които са с фиксирано или определяемо плащане и фиксиран падеж, и по отношение на които намерението на дружеството е да ги запази до настъпване на падежа им;
- Финансови пасиви, възникнали първоначално в предприятието - финансови пасиви, създадени от предприятието посредством директно получаване на пари, стоки или услуги.

6.4. Първоначална оценка

6.4.1. Финансовият актив се зачислява по цена на придобиване, която включва: справедливата стойност на даденото за него вложение и разходите по извършване на сделка с финансовия инструмент.

6.4.2. Финансовият пасив се зачислява по цена на придобиване, която включва: справедливата стойност на полученото за него вложение и разходите по извършване на сделка с финансовия инструмент.

6.5. Последваща оценка

6.5.1. Финансови активи, държани за търгуване и финансови активи, обявени за продажба - по справедлива стойност, която не се коригира с очакваните разходи по продажбата или друг вид освобождавания на финансовите активи.

Кредити и вземания, възникнали първоначално в предприятието с фиксиран падеж и недържани за търгуване и инвестиции, държани до настъпване на падеж - по амортизируема стойност чрез използване на метода на ефективната лихва, която стойност се коригира с всякакви отчисления за обезценка и несъбираемост.

Заеми и вземания, предоставени от дружеството, които нямат фиксиран падеж се отчитат по себестойност.

6.5.2. Финансови пасиви, държани за търгуване – по справедлива стойност.

Финансови пасиви, държани до настъпване на падеж и възникналите първоначално в дружеството – по амортизируема стойност.

6.6. Обезценка

Към датата на финансовия отчет финансовите инструменти се проверяват за обезценка.

Обезценката на финансовите активи, класифицирани като кредити и вземания, възникнали първоначално в дружеството и държани за търгуване, се отчита като други текущи разходи или текущи финансови разходи.

Възстановяването на загуба от обезценка се отчита като други текущи приходи или текущи финансови приходи.

Възприети критерии за обезценка на вземания:

Степен на просрочие	***Процент загуба от обезценка***
60-90 дни	50
90-180 дни	75
180 дни +	100

Обезценката на финансовите активи, отчитани по амортизируема стойност се отчита като финансов разход.

6.7. Отписване на финансови инструменти.

Дружеството отписва изцяло или частично финансовите си инструменти (включително произтичащите от обезпечения) единствено когато договорените права или задължения по тях бъдат погасени.

7. Материални запаси

Базата за оценяване на материалните запаси е по-ниската от доставната и нетната реализируема стойност.

Доставната стойност представлява сумата от всички разходи по закупуването и преработката, както и от други разходи, направени във връзка с доставянето на материалните запаси до сегашното им местоположение и състояние (материали, продукция, стоки, незавършено производство и др.). В разходите по закупуване не се включват: складовите разходи за съхраняване на материалните запаси; административните разходи; финансовите разходи, разходи от извънредно естество. Тези разходи се отчитат като текущи разходи за периода, през който са извършени. Разходите за преработка включват: разходите, пряко

свързани с произвежданите продукти и систематично начисляваните постоянни и променливи общопроизводствени разходи, които се правят в процеса на производството.

Нетната реализируема стойност представлява предполагаемата продажна цена в нормалния ход на стопанската дейност, намалена с приблизително оценените необходими разходи за завършване на производствения цикъл и тези, необходими за осъществяване на продажбата. В края на отчетния период се прави оценка на нетната реализируема стойност на материалните запаси. Когато отчетната стойност на материалните запаси е по-висока от нетната реализируема стойност, тя се намалява до размера на нетната реализируема стойност. Намалението се отчита като други текущи разходи. За всеки следващ отчетен период се прави нова оценка на нетната реализируема стойност. Когато условията, довели до снижаване стойността на материалните запаси, вече не са налице, предприема се увеличение, което не може да превишава стойността на стоково-материалните запаси, която те са имали преди намалението. Възстановяването изцяло или частично на предишното намаление на отчетната стойност се отчита като увеличение на стойността на съответните материални запаси и като други текущи приходи.

Прилаганият метод за отписване на материалните запаси при тяхното потребление е среднопретеглена стойност.

8. Търговски и други вземания

Търговските и други вземания се отчитат по тяхната амортизируема стойност, намалена със загуби от обезценка (виж оповестяване на финансови инструменти).

9. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват налични парични наличности и средства по разплащателни сметки в банки .

10. Обезценка на активи

Балансовата стойност на активите на НИКМИ АД, с изключение на материалните запаси, активите, придобивани чрез договори за строителна дейност и финансовите активи, включени в обхвата на СС 32 Финансови инструменти намалена с очакваните разходи при продажба,се преразглежда към всяка дата на изготвяне на баланса, с цел да се идентифицира наличието или не на признаци за обезценка.

В случай, че се установи наличие на признаци за обезценка се прави приблизителна оценка на възстановимата стойност на съответния актив.

Загуба от обезценка се отчита като текущ разход за дейността като се коригира разходът за амортизация за бъдещи периоди, така че да се разпредели новата балансова стойност на актива през оставащия полезен срок на използване.

Ако след извършена обезценка на актив неговата възстановима стойност превиши балансовата му стойност, се отразява възстановяване на загубата от обезценка - като текущ приход от дейността - до размера на предходната обезценка и само, когато загубата от обезценка през предходни периоди е била отчетена като текущ разход и до размера на този разход.

11. Данъци от печалбата

Данъкът върху печалбата за годината представлява текущи и отсрочени данъци. Данъкът върху печалбата се признава в Отчета за приходи и разходи - като задължение към бюджета и намаление на счетоводната печалба или увеличение на счетоводната загуба за периода, с изключение на този, отнасящ се до статии, които са признати директно в капитала, като в този случай той се представя в капитала. Текущите и отсрочените данъци се дебитират или кредитират директно в собствения капитал, когато данъкът възниква в резултат на операция или събитие, което е признато през същия или различен отчетен период директно в собствения капитал.

Текущият данък е сумата на данъците от печалбата, които са определени като дължими (възстановими) по отношение на данъчната печалба (загуба) за периода, прилагайки данъчните ставки в сила към датата на изготвяне на баланса и някои корекции на дължимия данък, отнасящи се за предходни години. Текущите данъци от печалбата за текущия и предходни данъчни периоди се признават като пасив до размера, до който не са платени. Ако вече платените данъци от печалбата за текущия и предходни периоди надвишават дължимата сума за тези периоди, превишението се признава като актив.

Отсроченият данък се начислява като се прилага балансовия метод и се отнася за временните разлики между балансовата стойност на активите и пасивите за целите на счетоводното им отчитане и балансовата им стойност за данъчни цели. Размерът на отсрочения данък е основан на очаквания начин на реализация на активите или уреждане на пасивите, като се прилагат данъчните ставки в сила към датата на изготвяне на баланса или тези, които се очакват да бъдат в сила след нея.

Актив по отсрочени данъци се начислява само до размера, до който е възможно бъдеща облагаема печалба да бъде налична при условие, че неизползваните данъчни загуби и кредити могат да бъдат използвани. Непризнатите активи по отсрочени данъци и балансовата стойност на признатите активи по отсрочени данъци се преразглеждат към датата на всеки финансов отчет, за да се прецени отново степента на вероятност да има достатъчни бъдещи данъчни печалби, срещу които може да се приспадне намаляемата временна разлика, данъчната загуба или данъчния кредит.

Пасив по отсрочени данъци се признава задължително за всички възникнали облагаеми временни разлики.

Активите и пасивите по отсрочени данъци се представят компенсирано във финансовия отчет.

12. Провизии, условни задължения и условни активи

12.1. Като провизия в съответствие с изискванията на СС 37 – Провизии, условни задължения и условни активи в НИКМИ АД се третира и отчита задължение с неопределена срочност или размер.

Провизията е реално съществуващо задължение на дружеството към датата на финансовия отчет, за което сумата или времето на погасяване са несигурни, неопределими с точност.

Провизия се признава в баланса и като текущ разход, когато се обективират следните условия:

а) Като резултат от минали събития към датата на изготвянето на баланса дружеството има текущо:

- правно задължение, произтичащо от: договор - според неговите клаузи; действащото законодателство или друго приложение на закона, или
- конструктивно задължение, произтичащо от действия на предприятието, чрез които: то е показало на други страни (персонал, контрагенти, общество), че ще поеме определени задължения, които има намерение да изпълни или то е приело програма за преструктуриране, която се планира и ръководи от ръководството.

б) има вероятност за погасяване на задължението да бъде необходим паричен поток от ресурси, включващи икономически изгоди;

в) може да бъде направена надеждна оценка на размера на задължението.

За признаването й се прилага най-добрата и надеждна приблизителна оценка на разходите, необходими за покриване на текущото задължение към датата на баланса, при отчитането на която се вземат под внимание рисковите и несигурни събития и обстоятелства, които ги съпътстват.

Когато ефектът от времевата стойност на парите е съществен, сумата на провизиите се дисконтира като се използва дисконтовата норма преди облагане с данъци, отразяваща текущите пазарни оценки на времевата стойност на парите и, ако е подходящо, специфичните за задължението рискове.

Към всяка дата на баланса сумите на признатите провизии се преразглеждат и коригират - актуализират чрез доначисляване на провизии или чрез намаляване на вече отчетените провизии, с цел тяхната най-добра приблизителна оценка. В случаите, в които се установи, че за погасяването на задължението вече не е вероятно да настъпи изтичане на ресурси, съдържащи икономически ползи, провизията се реинтегрира.

Не се признават провизии, свързани с бъдещи разходи за дейността на дружеството.

Дружеството начислява най-често провизии във връзка със съдебни спорове.

Когато е вероятно определен изходящ поток, съдържащ икономически ползи, да бъде необходим за покриване на задължение по съдебен спор, дружеството признава провизия.

Провизията се базира на най-добрата оценка дадена от юридическите съветници на предприятието. В случаите, когато не може да бъде направена надеждна оценка на размера на задължението, се оповестява като потенциално задължение.

По заведените съдебни дела срещу дружеството ръководството е преценило съвместно с адвокатите му, че на настоящия етап вероятностни рискове от негативен изход от тях е все още по 50%, поради което не са признати провизии за задължения по дела към 31.12.2019г.

Разходи за демонтаж и изваждане от употреба

Провизия за разходи за демонтаж и изваждане от употреба се признават, когато НИКМИ АД има договорно задължение, от което произтича необходимостта от преместване, демонтиране, изваждане от употреба на съществени за дейността активи, което обстоятелство е свързано с изтичане на определен поток, съдържащ икономически ползи.

Провизия се признава до очаквания размер на разходите на база експертна оценка на . независими експерти или вътрешни специалисти.

Гаранции за продукти

С оглед оперативната дейност НИКМИ АД е поело ангажимент за гаранционен ремонт и подмяна на част от реализираните на пазара строителни продукти при установяване на дефекти.

Провизия на ангажимента за гаранционен ремонт и подмяна се признава до очаквания размер на разходите на база експертна оценка на независими експерти или вътрешни специалисти.

12.2. Като условни активи в НИКМИ АД се третират възможните активи, възникнали в резултат на минали събития и чието съществуване ще бъде потвърдено единствено от настъпването или ненастъпването на едно или повече несигурни бъдещи събития, които не са изцяло под контрола на предприятието.

Условните активи обикновено възникват от непланирани или други неочаквани събития, които пораждат възможност в предприятието да постъпи поток икономически ползи.

Условните активи не се признават във финансовите отчети. Условен актив се оповестява, когато постъпването на поток икономически ползи е вероятно. Когато обаче реализацията на прихода е практически сигурна, тогава свързаният с нея актив не е условен актив и подлежи на признаване.

12.3. Като условни задължения в НИКМИ АД се третират:

а) Възможните задължения, произтичащи от минали събития, резултатът от които ще бъде потвърден единствено с настъпването или ненастъпването на едно или повече несигурни бъдещи събития, които не са изцяло под контрола на предприятието.

б) Настоящи задължения, произтичащи от минали събития, които не са признати във финансовия отчет или защото не е налице вероятност погасяването им да доведе до изтичане на икономически ползи, или защото сумата на задължението не може да бъде остойностена достатъчно надеждно.

Условните задължения не се признават във финансовите отчети.

Условното задължение се оповестява, освен ако вероятната необходимост от изходящ паричен поток ресурси, включващи икономически ползи, за погасяване на задължението е отдалечена във времето.

Условните задължения се оценяват продължително, за да се определи дали се е появила вероятна необходимост от изходящ паричен поток ресурси, включващи икономически ползи. Ако се е появила такава вероятна необходимост за статия, която преди е била третирана като условно задължение, провизията се признава във финансовите отчети за периода, през който е настъпила промяната.

13. Доходи на персонала

В дружеството се начисляват по реда на СС 19 – Доходи на персонала – суми по видове, както следва:

13.1. Краткосрочни доходи на персонала - онези доходи на персонала, които стават напълно изискуеми в рамките на 12 месеца след края на периода, в който персоналът е положил труд за тях.

Дружеството признава като задължение недисконтираната сума на оценените разходи по платен годишен отпуск, очаквани да бъдат заплатени на служителите в замяна на труда им за изминалия отчетен период.

13.2. Доходи при напускане на работа - доходи на персонала, които са платими след приключване на трудовото или служебното правоотношение: пенсии, обезщетения и др. доходи.

Правителството на България носи отговорност за осигуряването на пенсиите по планове за дефинирани вноски. Разходите, по ангажимента на дружеството да превежда вноски по планове за дефинирани вноски, се признават като разход при тяхното възникване.

14. Лизинг

14.1. Финансов лизинг

По реда на СС 17 – Лизинг, като договор за финансов лизинг в НИКМИ АД се третират договорите, при който наемодателят прехвърля на наемателя в значителна степен всички рискове и изгоди, свързани със собствеността върху актива.

Разграничаването между финансов лизинг и експлоатационен лизинг при тяхното текущо отразяване и периодично представяне във финансовите отчети се извършва в съответствие с принципа "предимство на съдържанието пред формата".

14.1.1. Дружеството като лизингополучател по договори за финансов лизинг:

Финансовият лизинг се признава в началото на лизинговия договор като актив и пасив в счетоводния баланс.

Активите, придобити чрез финансов лизинг се признават с размер, който в началото на лизинговия договор е равен на справедливата стойност на наетия актив или, ако е по-нисък - по сегашната стойност на минималните лизингови плащания.

Задължението се отчита по определената в договора обща сума на наемните плащания.

Разликата между справедливата стойност или стойността на минималните лизингови плащания и определената в договора обща сума на наемните плащания се отчита като финансов разход за бъдещи периоди.

Като текущ финансов разход за периода се признава част от финансовия разход за бъдещи периоди, пропорционално на относителния дял на дължимите минимални лизингови плащания по договора, за периода в общата сума на договорените наемни плащания.

14.2. Експлоатационен лизинг

14.2.1. Дружеството като наемодател по договори за експлоатационен лизинг

Плащания по експлоатационен лизинг, по който дружеството е страна - наемодател се признават като постъпления от продажби (наеми) на база линейния метод за времето на продължителност на лизинговия договор.

Предоставените по експлоатационен лизинг активи се водят в счетоводен баланс и им се начислява амортизация (когато те са амортизируеми).

14.2.2. Дружеството като наемател по договори за експлоатационен лизинг

Плащания (начислените наемни вноски) по експлоатационен лизинг, по който предприятието е страна - наемател се признават като разход за външни услуги на база линейния метод за времето на продължителност на лизинговия договор.

Когато в лизингов договор освен наемните плащания (наемът) се предвиждат и допълнителни плащания (ремонти, подобрения, застраховки и други), те се отчитат отделно от наема.

15. Търговски и други задължения

Търговските задължения, лихвените заеми и кредити се отчитат първоначално по цена на придобиване, намалена с присъщите разходи по транзакцията. След първоначалното признаване, лихвените заеми и кредити се отчитат по амортизируема стойност, като всяка разлика между номинал и размера на падеж се отчита в обема на разходите през периода на ползване на заема на база ефективния лихвен процент (*виж оповестяване на финансови инструменти*).

16. Приходи

Основните източници на приходи за НИКМИ АД са приходите от продажби на строителна продукция, материали и услуги.

Приходът от продажбата на продукция, стоки и други активи се признава, когато значителна част от рисковете и ползите, присъщи на собствеността, се прехвърлят на купувача, налице е икономическа изгода, свързана със сделката по продажбата и направените разходи или тези, които ще бъдат направени във връзка със сделката, могат надеждно да бъдат изчислени.

Приходи от извършени услуги се признават пропорционално на степента на завършеност на услугата към датата на баланса при условие, че резултатът от сделката може да се оцени надеждно. Етапът на завършеност се определя на база анализ на свършената работа . Приходът, създаден от ползването на активи на предприятието от други лица във вид на лихви, лицензионни такси и дивиденти се признава, когато сумата на приходите може да бъде надеждно изчислена и за предприятието има икономическа изгода, свързана със сделката.

Лихвите се признават текущо пропорционално на времевата база, която отчита ефективния доход от актива. Лихвеният приход включва разликата между отчетната стойност на дълговото вложение и сумата му на падежа. Ефективният доход се определя чрез лихвения процент, с който се дисконтира потокът от бъдещите парични постъпления, очаквани през срока на ползване на актива, до сумата на началната отчетна стойност на актива.

Лицензионните възнаграждения се признават според разпоредбите на съответното споразумение.

Дивидентите се признават, когато се установи правото за тяхното получаване.

17. Ефекти от промените във валутните курсове

Текуща оценка на валутните активи и пасиви в НИКМИ АД се извършва към последно число на всеки месец. Към датата на изготвяне на годишния финансов отчет е извършена оценка на валутните активи и пасиви по заключителен курс.

18. Промени в приблизителните счетоводни стойности

При изготвянето на финансовите си отчети дружеството използва приблизителни счетоводни стойности. Използването на разумни приблизителни стойности при изготвянето на финансовите отчети е основно изискване, което осигурява тяхната достоверност.

Очакванията и основните допускания се преразглеждат текущо.

Промяната на счетоводните оценки се признава, както следва:

- в периода на промяната - ако промяната засяга само този период;
- за периода на промяната и бъдещите периоди - ако промяната засяга и тях
- ефектът върху бъдещи периоди, ако има такъв, се признава, когато тези бъдещи периоди настъпят.

19. Фундаментални грешки

Грешка, свързана с представяне на финансово-счетоводната информация за предходен(ни) период(и) се класифицира като фундаментална по смисъла на приложимия СС 8-Нетни печалби и загуби за периода, фундаментални грешки и промени в счетоводната политика, когато повлиява съществено на информацията във финансовите отчети за този(тези) период(и).

За коригиране на фундаментална грешка по смисъла на приложимия СС 8, тъй като повлиява съществено на информацията във финансовите отчети за този(тези) период(и) в предприято се прилага препоръчителния подход.

При препоръчителния подход, съгл. приложимия СС 8, фундаменталната грешка, свързана с предходния период, за който се отнася, се отчита през текущия период чрез увеличаване (или намаляване) на салдото на неразпределената печалба от минали години (непокрита загуба от минали години - когато намалението на неразпределената печалба е по-голямо от салдото на неразпределената печалба преди намалението).

В годишния финансов отчет сравнителната информация от предходния отчетен период се преизчислява.

20. Промени в счетоводната политика

В дружеството не се третира като промяна на счетоводната политика:

а) приемането на счетоводна политика за събития и сделки, които се различават по същество от случилите се преди това събития или сделки;

б) приемането на нова счетоводна политика за събития и сделки, които не са се случвали преди това или са били незначителни.

За отразяване на промяната в счетоводната политика се прилага:

Препоръчителния подход, съгл. приложимия СС 8.

Промяната в счетоводната политика се прилага с обратна сила. Всяка корекция вследствие на промяната се отразява като корекция на салдото на неразпределената печалба/непокрита загуба от минали години.

Сравнителната информация се преизчислява.

Разликата от преизчисляване на разходите за данъци в отчета за приходите и разходите за предходния период се сочи като корекция на неразпределената печалба/непокритата загуба.

Промяната в счетоводната политика се прилага без обратна сила, когато корекцията на салдото на неразпределената печалба от минали години не може да бъде надеждно определено.

21. Договори за строителство

Дружеството предлага специфично разработени за всеки клиент договор за строителство на сгради и съоръжения.

Тези договори са с фиксирана цена за разработването и внедряването и попадат в обхвата на СС 11 - Договори за строителство.

Когато резултатът може да бъде надеждно оценен, договорените приходи и съответстващите им разходи се признават като приходи и разходи спрямо етапа на завършеност на дейността по договора към датата на финансовия отчет. Приходите се оценяват по справедливата стойност на полученото възнаграждение във връзка с тази дейност.

Когато дружеството не може надеждно да оцени резултата от договора, приход се признава само до размера на направените разходи по договора, които е вероятно да бъдат възстановени.

Когато е вероятно общата сума на разходите по договора да превиши общата сума на приходите, очакваната загуба се признава незабавно в печалбата или загубата.

Етапът на завършеност на един договор за строителство се оценява от ръководството, като се взима предвид цялата налична информация към датата на финансовия отчет.

Процентът на завършеност се определя на база на прегледи на извършената работа по строителния договор към датата на финансовия отчет

Договорите за строителство на дружеството обикновено определят етапи за изпълнение на проекта. Максималният размер на прихода, който може да бъде признат за всеки отделен етап, се определя посредством оценяване на относителните справедливи стойности на всеки етап от проекта, например чрез сравняване на всички приходи, които дружеството очаква да получи от договора за строителство с очакваната печалба при реализиране на съответния етап. Приходи във връзка със започнати, но все още незавършени етапи по договора се определят посредством сравнение между разходите, възникнали до момента, и общата сума на изчислените разходи за конкретния етап (разходно-себестойностен метод).

22. Събития, настъпили след датата на годишния финансов отчет

Годишния финансов отчет на НИКМИ АД подлежи на одобрение за публикуване от страна на Съвета на директорите.

Всички събития, настъпили след датата на годишния финансов отчет до датата на неговото одобряване за публикуване се класифицират в съответствие със СС 10 – Събития, настъпили след датата на годишния финансов отчет, като:

- коригиращи събития - събития, които доказват условия, съществували на датата на годишния финансов отчет, и
- некоригиращи събития - събития, които са показателни за условия, настъпили след датата на годишния финансов отчет.

V. ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

1. Дълготрайни нематериални активи

1.1. Дълготрайните нематериални активи на НИКМИ АД включват:

- Програмни продукти и лицензии за ползването им
- Търговски марки
- Търговска репутация

1.2. Балансовите стойности за представените отчетни периоди могат да бъдат анализирани, както следва:

В хиляди лева	**Програмни продукти и лицензии за ползването им**	**Търговски марки**	**Търговска репутация**	**Общо**
Отчетна стойност				
Салдо към 01.01. 2018 г.	**125**	**24**	**7 677**	**7 826**
Новопридобити активи	1			1
Отписани активи	4			4
Салдо към 31.12. 2018 г.	***126***	***24***	***7 677***	***7 823***
Последваща оценка				
Увеличение				
Намаление				
Салдо към 31.12. 2018 г.	***122***	***24***	***7 677***	***7 823***
Амортизация				
Салдо към 01.01. 2018 г.	**111**	**17**	**6 525**	**6 653**
Амортизация за периода	4	2	1 152	1 158
Отписани активи	4			4
Салдо към 31.12. 2018 г.	***111***	***19***	***7 677***	***7 807***
Балансова стойност към 31.12. 2018 г.	***11***	***5***		***16***
Отчетна стойност				
Салдо към 01.01. 2019 г.	**122**	**24**	**7 677**	**7 823**
Новопридобити активи	13	2		15
Отписани активи				
Салдо към 31.12. 2019 г.	***135***	***26***	***7 677***	***7 838***
Последваща оценка				
Увеличение				0
Намаление				0
Салдо към 31.12. 2019 г.	***135***	***26***	***7 677***	***7 838***
Амортизация				
Салдо към 01.01. *2019 г.*	**111**	**19**	**7 677**	**7 807**
Амортизация за периода	3	2		5
Отписани активи				
Салдо към 31.12. 2019 г.	***114***	***21***	***7 677***	***7 812***
Балансова стойност към 31.12. 2019 г.	***21***	***5***	***0***	***26***

В индивидуалния финансов отчет на дружеството е признат специфичен актив - положителна репутация. Това е външно създадена търговска репутация в резултат на бизнескомбинация - придобиване. НИКМИ АД е осъществявало през годините инвестиции за придобиване на други предприятия /Милениум АД и КиБ АД/, като е заплатило премия над справедливата стойност на разграничимите активи и пасиви на предприятията, които е закупило.

Всяка година при изготвянето на баланса, ръководството прави оценка дали съществуват индикатори за обезценка на положителната репутация. За 2019 година изчисленията на възстановимата стойност на репутацията към 31.12.2019 г., направени при вътрешнофирмени предположения за норма на растеж, лихвен процент и дисконтова норма показват, че няма условия за обезценка, следователно няма и риск за направените инвестиции.

1.3. Очаквани средни срокове на полезен живот на дълготрайните нематериални активи:

Очаквани срокове на полезен живот на дълготрайните нематериални активи	**Средна норма на полезен живот (год.)**	
	2019	**2018**
Програмни продукти и лицензии за ползването им	2	2
Търговски марки	7	7
Търговска репутация	5	5

1.4. Отчетната стойност на напълно амортизираните дълготрайни нематериални активи по групи:

Дълготрайни нематериални активи с нулева балансова стойност	***Отчетна стойност (хил.лв.)***	
	31.12.2019	***31.12.2018***
Програмни продукти и лицензии за ползването им	109	106
Търговски марки	19	16
Търговска репутация	7 677	7 677
Общо отчетна стойност:	**7 805**	**7 799**

2. Дълготрайни материални активи

2.1. Дълготрайните материални активи на НИКМИ АД включват:

- Земи
- Сгради – жилищни, нежилищни
- Машини и съоръжения
- Транспортни средства
- Стопански инвентар
- Предоставени аванси за ДМА

2.2. Балансовите стойности на дълготрайните материални активи на дружеството за представените отчетни периоди могат да бъдат анализирани, както следва:

В хиляди лева	Земи	Сгради	Машини и съоръжения	Транспортни средства	Стопански инвентар	Предоставени аванси за доставка на ДМА	*Общо:*
Отчетна стойност							
Салдо към 01.01.2018 г.	**623**	**1 007**	**12 564**	**4 040**	**3 643**	**82**	**21 959**
Новопридобити активи			210	43	37	117	407
Отписани активи		14	1 150	52	178	117	1 511
Салдо към 31.12.2018 г.	***623***	***993***	***11 624***	***4 031***	***3 502***	***82***	***20 855***
Последваща оценка							
Увеличение							
Намаление / от обезценка/							
Салдо към 31.12.2018 г.	***623***	***993***	***11 624***	***4 031***	***3 502***	***82***	***20 855***
Амортизация							
Салдо към 01.01.2018 г.	**0**	**416**	**7 058**	**3 923**	**2 630**	**0**	**14 027**
Амортизация за периода		38	544	37	172		791
Отписани активи		4	327	52	165		548
Салдо към 31.12.2018 г.	***0***	***450***	***7 275***	***3 908***	***2 637***	***0***	***14 270***
Балансова стойност към 31.12.2018 г.	***623***	***543***	***4 349***	***123***	***865***	***82***	***6 585***
Отчетна стойност							
Салдо към 01.01.2019 г.	***623***	***993***	***11 624***	***4 031***	***3 502***	***82***	***20 855***
Новопридобити активи			570	6	4 685	757	6 018
Отписани активи		192	28	154	96	362	832
Салдо към31.12.2019 г.	***623***	***801***	***12 166***	***3 883***	***8 091***	***477***	***26 041***
Последваща оценка							
Увеличение							
Намаление							
Салдо към 31.12.2019 г.	***623***	***801***	***12 166***	***3 883***	***8 091***	***477***	***26 041***
Амортизация							
Салдо към 01.01.2019 г.	***0***	***450***	***7 275***	***3 908***	***2 637***	***0***	***14 270***
Амортизация за периода		38	454	41	184		717
Отписани активи		38	28	153	96		315
Салдо към 31.12.2019 г.	***0***	***450***	***7 701***	***3 796***	***2 725***	***0***	***14 672***
Балансова стойност към 31.12.2019 г.	***623***	***351***	***4 465***	***87***	***5 366***	***477***	***11 369***

Разходите за придобиване на дълготрайни материални активи към 31.12.2019 г. включват:

- предоставени аванси за придобиване и промяна на статут но земи – 82 хил.лв.
- предоставени аванси за компютърно оборудване на проект: Хотел Милениум – 395 хил.лв.

2.3. Очаквани средни срокове на полезен живот на дълготрайните материални активи:

Очаквани срокове на полезен живот на дълготрайните материални активи	**Средна норма на полезен живот (год.)**	
	2019	**2018**
Земи	0	0
Сгради	25	25
Машини и съоръжения	от 3 до 10	от 3 до 10
Транспортни средства	от 4 до 10	от 4 до 10
Стопански инвентар	7	7

2.4. Отчетната стойност на напълно амортизираните дълготрайни материални активи по групи:

Дълготрайни материални активи с нулева балансова стойност	**Отчетна стойност (хил.лв.)**	
	31.12.2019	**31.12.2018**
Сгради	0	0
Машини и съоръжения	6 034	6 025
Транспортни средства	3 697	3 844
Стопански инвентар	1 807	1 833
Общо отчетна стойност:	**11 538**	**11 702**

2.5. За обезпечаване на задължения на предприятието към датата на финансовия отчет са предоставени дълготрайни материални активи с балансова стойност, както следва:

Дълготрайни материални активи с ограничения върху правото на собственост	**Балансова стойност (хил.лв.)**	
	31.12.2019	**31.12.2018**
Земи	95	95
Сгради	81	81
Общо балансова стойност:	**166**	**166**

3. Инвестиционни имоти

Притежаваните от дружеството инвестиционни имоти се състоят от:

Земи , които се отдават под наем или са закупени с очакване за увеличаване на стойността им през годините.

Сгради, предназначени за дългосрочно отдаване под наем на дъщерни дружества, дружества под общ контрол и трети лица.

В баланса инвестиционните имоти са представени в статия- Дългосрочни инвестиции.

3.1. Прилаганите норми на амортизация на инвестиционните имоти са както следва:

Прилагани норми за амортизация на инвестиционни имоти	**Норма на амортизация (%)**	
	2019	**2018**
Сгради	4	4

3.2. Балансовите стойности на инвестиционните имоти на дружеството за представените отчетни периоди могат да бъдат анализирани, както следва:

В хиляди лева	**Земи**	**Сгради**	**Общо**
Отчетна стойност			
Салдо към 01.01. 2018 г.	3 858	90 601	94 459
Новопридобити активи	100	41	141
Отписани активи		48 801	48 801
Салдо към 31.12. 2018 г.	***3 958***	***41 841***	***45 799***
Амортизация			
Салдо към 01.01. 2018 г.	0	7 137	7 137
Амортизация за периода		2 503	2 503
Отписани активи		1 998	1 998
Салдо към 31.12. 2018 г.	*0*	*7 642*	*7 642*
Балансова стойност към			
31.12. 2018 г.	***3 958***	***34 199***	***38 157***
Отчетна стойност			
Салдо към 01.01. 2019 г.	*3 958*	*41 841*	*45 799*
Новопридобити активи			
Отписани активи	2	2 069	2 071
Салдо към 31.12. 2019 г.	*3 956*	*39 772*	*43 728*
Амортизация			
Салдо към 01.01. 2019 г.	*0*	*7 642*	*7 642*
Амортизация за периода		1 602	1 602
Отписани активи		189	189
Салдо към 31.12. 2019 г.	*0*	*9 055*	*9 055*
Балансова стойност към			
31.12. 2019 г.	***3 956***	***30 717***	***34 673***

3.3. Реализирани последващи разходи по инвестиционни имоти:

Последващи разходи	Сума (хил.лв.)	
	2019 г.	2018 г.
Капитализирани	0	141
Всичко последващи разходи:	**0**	**141**

3.4. Изменение в състава на инвестиционните имоти през периода:

	2019 г.			*2018 г.*		
	Земи (хил.лв.)	Сгради (хил.лв.)	Общо: (хил.лв.)	Земи (хил.лв.)	Сгради (хил.лв.)	Общо: (хил.лв.)
В началото на периода:	**3 958**	**41 841**	**45 799**	**3 858**	**90 601**	**94 459**
Придобивания, преобразувания през периода	0	0	0	100	41	141
Освобождавания и преобразувания през периода	2	2 069	2 071	0	48 801	48 801
В края на периода:	**3 956**	**39 772**	**43 728**	**3 958**	**41 841**	**45 799**

3.5. Придобивания, преобразувания през периода на инвестиционни имоти:

Придобивания, преобразувания на инвестиционни имоти	2019 г.			*2018 г.*		
	Земи (хил.лв.)	Сгради (хил.лв.)	Общо: (хил.лв.)	Земи (хил.лв.)	Сгради (хил.лв.)	Общо: (хил.лв.)
Придобивания	0		0	100		100
Капитализирани последващи разходи	0	0	0	0	41	41
Преобразувания от стоково-материален запас	0			0		
Всичко:	**0**	**0**	**0**	**100**	**41**	**141**

3.6 Освобождавания и преобразувания през периода от инвестиционни имоти:

Инвестиционни имоти	2019 г.			2018 г.		
	Земи (хил.лв.)	Сгради (хил.лв.)	Общо: (хил.лв.)	Земи (хил.лв.)	Сгради (хил.лв.)	Общо: (хил.лв.)
Продажби	2	482	484	0	48 801	48 801
Преобразувания в имот, ползван за други цели	0	1 587	1 587	0	0	0
Всичко:	**2**	**2 069**	**2 071**	**0**	**48 801**	**48 801**

3.7. Към датата на финансовия отчет дружеството е поело ангажимент(и) за покупки, изграждания, подобрения и др. на инвестиционни имоти, както следва:

Поети ангажименти към 31.12.19, свързани с инвестиционни имоти хил.лв.	**31.12.2019**	**31.12.2018**
Сума на договорните задължения за изграждане	120 460	120 460
Сума на договорните задължения за подобрения	1 000	0
Обща стойност:	**121 460**	**120 460**

3.8. За обезпечаване задълженията на дружеството към датата на финансовия отчет са предоставени инвестиционни имоти с балансова стойност, както следва:

Инвестиционни имоти с ограничения върху правото на собственост	**Балансова стойност (хил.лв.)**	
	31.12.2019	**31.12.2018**
Сгради представляващи подземни гаражи от втори и трети сутерен от комплекс Милениум център	6 458	6 721
Общо балансова стойност:	**6 458**	**6 721**

4. Инвестиции

4.1. Дружеството притежава инвестиции в дъщерни предприятия, за които подробно оповестяване се съдържа в следващата се бележка 5.

Дъщерните предприятия са отразени във финансовия отчет на НИКМИ АД по метода на себестойността.

Акциите на дъщерните дружества не са регистрирани на публична борса и поради тази причина не може да бъде установена справедливата им стойност.

През 2019 година дружеството е получило дивиденти в размер на 380 хил.лв. от разпределение на печалбата в дъщерни дружества, в т.ч.:

Дъщерни дружества	**2019 г.**	**2018 г.**
Централ парк хотел София ЕООД	0	15 791
Суит Хотел София ЕООД	260	0
София Хотелс Мениджмънт ЕООД	120	0
Всичко:	**380**	**15 791**

5. Свързани лица и сделки с тях

5.1. Идентификация на свързаните лица

Свързаните лица на дружеството включват собствениците, дъщерни предприятия и ключов управленски персонал.

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

Разчетните суми се изплащат по банка.

5.1.2. Свързани лица, контролирани от НИКМИ АД

Наименование и правна форма	седалище на свързаното лице	Описание на типа свързаност
Кингс Валей ЕООД	гр.София, ул.Вискяр планина №12	дъщерно предприятие
Суит Хотел София ЕООД	гр.София, ул.Йордан Йосифов	дъщерно предприятие
София Хотел Мениджмънт ЕООД	гр.София, ул.Гурко 1	дъщерно предприятие

НИКМИ АД е предприятие майка.
Консолидираният финансов отчет на групата се съставя от НИКМИ АД.
Към 31.12.2019 г. няма движение в инвестициите в дъщерните дружества:

Дъщерни дружества	Капитал, притежаван от дружеството (%)	Себестойност на инвестицията (хил.лв.):	
		2019	2018
Кингс Валей ЕООД	100	7 426	7 426
Суит Хотел София ЕООД	100	5	5
София Хотел Мениджмънт ЕООД	100	1	1
Общо:	**x**	**7 432**	**7 432**

НИКМИ АД осъществява пряк контрол върху изброените по-горе дружества

5.2. Класификация на свързаните лица за целите на представянето в отчета

5.2.1. Дружества от група и други свързани лица

Наименование и правна форма	Описание на типа свързаност
НИКМИ АД	майка
Кингс Валей ЕООД	дъщерно дружество
Суит Хотел София ЕООД	дъщерно дружество
София Хотел Мениджмънт ЕООД	дъщерно дружество
Гранд Хотел София АД	дружество под общ контрол
МСА и КО ЕООД	собственик и общ контрол
РТМ Инк ЕООД	дружество под общ контрол
Хотел Лилия ЕООД	дружество под общ контрол
Милениум Фасилити Къмпани ООД	дружество под общ контрол
Гранд Хотел Милениум ООД	дружество под общ контрол

5.3. Сделки (транзакции) със свързани лица

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

5.3.1. Нетекущи задължения към свързани лица

Класификация на свързаното лице	Задължение в началото на периода (хил.лв.)		Получени кредити (хил.лв.)	Размер на начисле-ните лихви (хил.лв.)	Плащания по кредити (хил.лв.):		Задължение в края на периода (хил.лв.)		Задъл жение към
	Глав-ница	Лихви			Глав-ница	Лихви	Глав-ница	Лихви	31.12.19
Собственици	0	0	27 431	103	4 129	6	23 302	97	23 399
Общо:	**0**	**0**	**27 431**	**103**	**4 129**	**6**	**23 302**	**97**	**23 399**

Получените кредити са договорени при лихвен процент, съответстващ на установимите нива на пазарната лихва.

5.3.2 Предоставени кредити

През предходни и/или настоящия период дружеството е предоставило кредити на свързани лица , както следва:

Класификация на свързаното лице	Вземане в началото на периода (хил.лв.)		Предоставени кредити (хил.лв.):	Размер на начислените лихви (хил.лв.):	Постъпления по кредити (хил.лв.):		Вземане в края на периода (хил.лв.)	
	Главница:	Лихви:			Главница:	Лихви:	Главница:	Лихви:
Дружества от група	1 246	1	2 391	40	0	0	3 637	41
Други свързани лица	127	9	298	6	285	2	140	13
Общо:	**1 373**	**10**	**2 689**	**46**	**285**	**2**	**1 373**	**54**

Изискуемостта на вземанията е, както следва:

Предоставени заеми	Вземания към 31.12.2019	Краткосрочна част в хил.лв.	Дългосрочна част в хил.лв.
Дружества от група	3 678	0	3 678
Други свързани лица	153	153	0
Общо вземания по получени заеми от свързани лица:	**3 831**	**153**	**3 678**

Предоставените дългосрочни заеми на свързани дружества са с цел подпомагане дейността на тези дружества, най-вече по общи цели свързани развитието на групата. Те са без обезпечение.

5.3.3. Получени доставки:

Класификация на свързаното лице	Вид на сделката:	Задължение в началото на периода (хил.лв.)	Обем на сделката:	Задължение в края на периода (хил.лв.)	
			Стойност (хил.лв.) нето:	От сделки през текущия период:	С натрупване от предходни периоди:
Дружества от група	договор за управление на инвестиционни имоти и прод. на стоки	138	92	44	44
Други свързани лица	договор за управление на инвестиционни имоти и прод. на стоки	10	188	43	43
Общо:		**148**	**280**	**87**	**87**

При сделките, осъществявани със свързаните лица са съпоставяни стойностите на сделките,осъществявани с независими страни по метода: съпоставима неконтролирана цена.

Отклоненията в справедливата стойност са нула.

5.3.4. Извършени доставки:

Класификация на свързаното лице	Вид на сделката:	Вземане в началото на периода (хил.лв.)	Обем на сделката:	Вземане в края на периода (хил.лв.)	
			Стойност (хил.лв.) нето:	От сделки през текущия период:	С натрупване от предходни периоди:
Дружества от група	строителни услуги и наем	32	1 274	134	134
Други свързани лица	строителни услуги и наем	575	3 633	177	184
Общо:		**607**	**4907**	**311**	**318**

5.4. Директори, членове на органите на управление и административни служители:

5.4.1. Сделките между предприятието и членовете на органите на управление и административния персонал

Директори, членове на органите на управление и административни служители	Сума (хил.лв.)	
	Директори	Административни служители
Продажба на материали	30	17
Продажба на недвижими имоти	107	0
Всичко:	**137**	**17**

5.4.2. Предоставени аванси по договори за продажби

Директори, членове на органите на управление и административни служители	Сума (хил.лв.)	
	Директори	Административни служители
Предоставени аванси на 01.01.2019	1 664	0
Предоставени през периода / отчетени	751	0
Предоставени аванси към 31.12.2019 г.	2 415	0

6. Финансови инструменти

НИКМИ АД не разполага и не оперира с финансови инструменти по справедлива стойност.

7. Временни разлики и отсрочени данъчни активи

7.1. Признати активи по отстрочени данъци

Произход на отсрочения данъчен актив / пасив:	**Стойност на отсрочения данък (хил.лв.)**	
	31.12.2019	**31.12.2018**
1	2	3
1.Разходи за възнаграждения по неизползвани /компенсируеми/ отпуски	37	31
2.Разходи за осигуровки по неизползвани /компенсируеми/ отпуски	7	6
3. Обезценка на вземания	6	7
4.Разходи, представляващи неизползвани доходи по ЗДДФЛ	5	0
Общо:	**55**	**44**

8. Материални запаси

8.1. Дейността на предприятието налага да се поддържат определени наличности от материални запаси. Към датата на финансовия отчет техният състав включва:

8.1.1. Суровини и материали

Материали	**Отчетна стойност (хил.лв.)**	
	31.12.2019	**31.12.2018**
Строителни суровини и материали	3 815	3 376
Общо материали:	**3 815**	**3 376**

8.1.2. Продукция и незавършено производство

Продукция	**Отчетна стойност (хил.лв.)**	
	31.12.2019	**31.12.2018**
Продукция от строителната дейност	3 208	3 405
Незавършено производство от строителна и инвестиционна дейност	133 982	87 943
Общо:	**137 190**	**91 348**

8.2. Отчетната стойност на стоково-материалните запаси, представени по нетна реализируема стойност към датата на годишния финансов отчет е 141 005 хил.лв.

Размерът на намалението на отчетната стойност на стоково-материалните запаси до нетната реализируема стойност, отчетено като текущ разход през отчетния период е нула.

8.3. Отчетната стойност на стоково-материалните запаси, дадени в залог за обезпечаване на пасиви на предприятието към датата на финансовия отчет е, както следва:

Материални запаси, дадени в залог	**Отчетна стойност (хил.лв.)**	
	31.12.2019	**31.12.2018**
Незавършено производство	121 187	78 334
Общо отчетна стойност:	**121 187**	**78 334**

9. Търговски и други вземания

9.1. Към датата на финансовия отчет вземанията на предприятието имат следния състав:

Вземания	31.12.2019 г.			31.12.2018 г.		
	Сума на вземането (хил.лв.)	Степен на изискуемост		Сума на вземането (хил.лв.)	Степен на изискуемост	
		До 12 месеца	Над 12 месеца		До 12 месеца	Над 12 месеца
I. Вземания от клиенти и доставчици (брутна сума, без обезценка) в т.ч.:						
Вземания по предоставени аванси	12 095	12 095	0	3 068	3 068	0
Вземания от клиенти	1 255	1 255	0	12 399	12 399	0
Вземания от доставчици	23	23		2 492	2 492	0
I. Общо вземания от клиенти и доставчици	**13 373**	**13 373**		**17 959**	**17 959**	**0**
II. Вземания от предприятия от група (виж бележка 5.3.5)	**323**	**323**	**0**	**32**	**32**	**0**
III. Вземания по предоставени заеми						
Главници по заеми на свързани лица) (виж бележка 5.3.2)	140	140	0	127	127	0
Лихви по заеми към свързани лица (виж бележка 5.3.2)	13	13	0	9	9	0
Главница и лихви по заеми на предприятия от групата	3 678	0	3 678	1 247	0	1 247
III. Общо вземания по предоставени заеми	**3 831**	**153**	**3 678**	**1 383**	**136**	**1 247**
IV. Суми за възстановяване от бюджета, в т.ч.:						
1. Данък върху добавената стойност	795	795	0	152	152	0
2. Други от отложен данъчен кредит	1 360	1 360	0	45	45	0
IV. Общо суми за възстановяване от бюджета	**2 155**	**2 155**	**0**	**197**	**197**	**0**
V. Други вземания, в т.ч.						
1.Разчети за гаранции	29	29	0	33	33	0
2.Аванси - служебни	1	1	0	3	3	
3. Присъдени вземания	1	1				
V. Общо други вземания	**21**	**31**	**0**	**36**	**36**	**0**
Всичко сума на вземанията - брутен размер	**19 713**	**16 035**	**3 678**	**19 607**	**18 360**	**1 247**
Сума на обезценка	**(20)**	**(20)**	**0**	**(28)**	**(28)**	**0**
Нетен размер на вземанията	**19 693**	**16 015**	**3 678**	**19 578**	**18 332**	**1 247**

Вземания по предоставени аванси за дълготрайни активи и материални запаси:
(виж т.2.2.от раздел VI. Пояснителни бележки към финансовия отчет)

Предоставени аванси за дълготрайни активи и материални запаси	Сума на предоставените аванси (хил.лв.):	
	31.12.2019	31.12.2018
Предоставени аванси за ДМА, в т.ч.:	477	82
1.Подобрения на земи	82	82
2. ДМА в процес на изграждане	395	0
Общо аванси за дълготрайни активи и материални запаси:	**477**	**82**

9.2. Част от вземанията на дружеството, са в просрочие. С оглед прилаганите критерии за оценка на несъбираеми и трудносъбираеми вземания към датата на финансовия отчет признатите загуби от обезценка и несъбираемост са както следва:

Обезценка на вземания	Сума на обезценката (хил.лв.):	
	31.12.2019	31.12.2018
I.Обезценка на вземания от клиенти и доставчици, в т.ч.:		
Обезценка на вземания от други клиенти	(20)	(28)
I. Общо обезценка на вземания от клиенти и доставчици	**(20)**	**(28)**
II.Обезценка на вземания по предоставени заеми, в т.ч.		
Главници, в т.ч.:	0	0
По заеми на други лица (неесвързани)	0	0
Лихви	0	0
По заеми към свързани лица (други, извън предприятия от група, асоциирани и смесени предприятия)		
По заеми към други лица (неесвързани)		
II. Общо обезценка на вземания по предоставени заеми	**0**	**0**
Сума на обезценка	**(20)**	**(28)**

Изменението в сумата на загубата от обезценка за периода има вида:

Загуби от обезценка и несъбираемост	Сума (хил.лв.)	
	2019	2018
Загуба от обезценка в началото на периода	(28)	(24)
Отписана през периода	25	24
Начислена загуба от обезценка през периода	(17)	(28)
Загуба от обезценка в края на периода	**(20)**	**(28)**

10. Лизинг – предприятието като лизингодател

Предприятието е лизингодател по договори само за експлоатационен лизинг, свързан с предоставянето на земи, сгради и транспортни средства.

10.1. Оперативен лизинг

Значителните лизингови ангажименти на предприятието са свързани с дългосрочни договори за наем на недвижими имоти:

- земя и сграда, предназначени за болница, с местонахождение гр.София, р-н Младост,
- сграда със смесено предназначение с ресторант, хотел и подземни гаражи в гр.София, р-н Студентски
- сграда, предназначена за луксозен хотел, гр. София, р-н Триадица
- сграда с търговски площи и подземни паркоместа гр.София, р-н Триадица

Активи, предоставени по експлоатационните лизингови договори и начислена към датата на финансовия отчет амортизация:

Активи, предоставени по експлоатационни лизингови договори (хил.лв.)	31.12.2019 г.			31.12.2018 г.		
	Отчет-на стой-ност хил.лв.	Натру-пана аморти-зация хил.лв.	Балан-сова стой-ност хил.лв.	Отчет-на стой-ност хил.лв.	Натру-пана аморти-зация хил.лв.	Балан-сова стой-ност хил.лв.
Земи (класифицираните и преставени като инвестиционни имоти)	1 759	0	1 759	1 759	0	1 759
Сгради (класифицираните и преставени като инвестиционни имоти)	39 772	9 055	30 717	41 841	7 642	34 199
Транспортни средства	121	111	10	57	57	0
Общо стойност:	**41 652**	**9 166**	**32 486**	**43 657**	**7 699**	**35 958**

Вземания по експлоатационни лизингови договори:

Вземания по лизингови договори с клиенти	Сума (хил.лв.)	
	31.12.2019	31.12.2018
1.От свързани лица - групата	183	435
2. Други клиенти	66	65
Всичко вземания по договори за оперативен лизинг:	**249**	**500**

11. Пари и парични еквиваленти

11.1. Компонентите на паричните наличности и паричните еквиваленти, представени в счетоводния баланс са:

Компонент:	Сума (хил.лв.):	
	31.12.2019	31.12.2018
Парични средства в брой:	29	24
Парични средства в безсрочни разплащателни сметки в BGN:	1 129	4 786
Парични средства в безсрочни разплащателни сметки в чуждестранна валута:	68	3 496
Общо:	**1 226**	**8 306**

11.2. Към датата на финансовия отчет няма блокирани паричните средства, които не са на разположение на ръководството

12. Разходи за бъдещи периоди

Разходи за бъдещи периоди	Сума (хил.лв.):	
	31.12.2019	31.12.2018
Абонаментни такси по договори за ползване на софтуер	83	0
Застраховки	1	12
Общо:	**84**	**12**

13. Капитал

13.1. Регистрираният капитал на НИКМИ АД към 31 декември 2019 г. възлиза на 2 106 500 лв. и е разпределен в 21 065 броя акции с номинална стойност 100 лв.

Капиталът на Дружеството е разпределен както следва:

Акционер	Дял от капитала в %	Брой Акции
Милчо Методиев Благоев	49,999	10 532
МСА и Ко ЕООД	49,999	10 532
Милчо Методиев Благоев и МСА и Ко ЕООД	0,002	1
Общо:	**100%**	**21 065**

13.2. Резерви

Резервите на *НИКМИ АД* се състоят от:

13.2.1 Премийни резерви, формирани от допълнение кам номиналната стойност на издадените през годините акции – 23 498 хил.лв..

13.2.2. Други резерви – 972 хил.лв., които включват:

законови резерви, формирани от разпределение на печалбата и включват изцяло сумите за фонд "Резервен" – 219 хил лв..

други резерви, формирани от задължителната реоценка на ДМА към 31.12.1997г. и могат да бъдат използвани за увеличение на основния капитал, изплащане на дивиденти или покриване на загуби – 753 хил.лв.

13.3. Натрупана печалби (загуби) от минали години

Равнение на неразпределената печалба / непокрита загуба

Финансов резултат		**Стойност (хил.лв.)**
Натрупани печалби към	**01.01.2018 г.**	**70 771**
Увеличения от:		**72 309**
Печалба за годината		72 308
Възстановени активи		1
Намаления от:		**-38 261**
Грешки		-47
Разпределения		-38 214
Натрупани печалби към	**31.12.2018 г.**	**104 819**
Увеличения от:		**4 296**
Печалба за годината		4 296
Намаления от:		**-4 000**
Разпределения / дивиденти/		-4 000
Натрупани печалби към	**31.12.2019 г.**	**105 115**

14. Провизии за отпуски и други подобни задължения

14.1. Дължими суми по платен годишен отпуск, очаквани да бъдат заплатени на служителите в замяна на труда им за изминалия отчетен период:

Задължения за компенсируеми отсъствия	Сума (хил.лв.)	
	2019	2018
В началото на периода	**371**	**365**
Начислени	441	371
Изплатени	371	365
В края на периода:	**441**	**371**

15. Задължения

Задължения	Сума на задължението (хил.лв.):	
	31.12.2019	31.12.2018
I. Задължения към финансови предприятия (виж т. 15.1.), в т.ч.:		
1,Банкови заеми в т.ч.	41 849	28 331
дългосрочни	36 535	27 797
краткосрочни	5 314	534
Лихви по банкови заеми	0	0
Финансов лизинг	0	0
II. Всичко задължения към финансови предприятия:	**41 849**	**28 331**
III. Получени аванси от клиенти:		
1. От клиенти	15 089	10 932
текущи	14 276	1 286
нетекущи	813	9 646
III. Всичко получени аванси от клиенти:	**15 089**	**10 932**
IV. Задължения към доставчици:		
1. Задължения към доставчици	1 928	1 456
текущи	1 928	456
нетекущи		
IV. Всичко задължения към доставчици:	**1 928**	**1 456**
V. Задължения към предприятия от група (виж бележки 5.3.1. и 5.3.2.) в т.ч.	**44**	**138**
текущи	44	138
нетекущи	0	0
VI. Задължения към бюджета, в т.ч.:		
1. Данъчни задължения	164	1 375
VI. Всичко задължения към бюджета, в т.ч.:	**164**	**1 375**
VII. Задължения към персонала		
за работна заплата	865	776
за осигуровки	266	235
VII. Всичко задължения към персонала	**1 131**	**1 011**
VIII. Други задължения, в т.ч.		
1. Удържани гаранции	229	174
2. Други кредитори / акционери/	23 399	4
3. Разчети за застраховки		
VIII. Всичко други задължения	**23 628**	**178**
Всичко сума на задълженията	**83 833**	**43 421**

Задълженията не съдържат суми за начислени дивиденти.

15.1. Задължения към финансови предприятия

Задължения към финансови предприятия	*31.12.2019*			*31.12.2018*		
	Сума (хил.лв.)	*в т.ч. до 1 година (хил.лв.)*	*в т.ч. над 1 година (хил.лв.)*	*Сума (хил.лв.)*	*в т.ч. до 1 година (хил.лв.)*	*в т.ч. над 1 година (хил.лв.)*
Банкови заеми	41 849	5 314	36 535	28 331	534	27 797
Лихви по банкови заеми	0	0	0	0	0	0
Общо задължения към финансови предприятия:	***41 849***	***5 314***	***36 535***	***28 331***	***534***	***27 797***

15.1.1. Получени банкови заеми

Получени заеми	*Валута*	*Номинален размер в съответната валута в хил.*	*Срок на погасяване (година)*	*Задължение към*	*Кратко-срочна част в хил.лв.*	*Дълго-срочна част в хил.лв.*	*Обезпечения*
				31.12.2019 г.			
Договор за инвестиционен банков кредит от 2017 г.	EUR	17 500	10	34 227	3 168	31 059	*ипотека и др.залози*
Договор за инвестиционен кредит от 2019 г.	BGN	16 656	5	7 142	1 666	5 476	*ипотека недв. имот*
Общо задължения по получени заеми:				***41 369***	***4 834***	***36 535***	

Полученият инвестиционен кредит от 2017 г. е договорен във връзка с изграждането на проект, представляващ „Хотелски комплекс", находящ се в гр.София.

По кредита се начислява лихва върху усвоената, непогасена част на база – тримесечен Софибор плюс надбавка от 2,9% до датата на завършване на проекта и 2,75% след датата на въвеждане в експлоатация на хотела. Крайният срок на възстановяване на кредита е 2027 г.

В полза на банката кредитор са учредени обезпечения за договорения заем:

- ипотека на проекта (хотелски комплекс), включително незавършеното строителство, което към 31.12.2019 г. е 121 187 хил.лв.,
- всички настоящи и бъдещи активи (машини, оборудване и обзавеждане) на Хотела,
- залог на търговско предприятие на НИКМИ АД, свързано с проект.

Договорът за предоставяне на инвестиционен кредит от 2019 г. е дългосрочен със срок на издължаване на всички дължими суми до 12.12.2024 г. и има за цел да ре/финансира разходите за довършителни работи и въвеждане в експлоатация, оборудване и първоначални разходи за бизнес развитие на проект „Хотел – Милениум". Договорената лихва е с база – ПРАЙМ Бизнес клиенти плюс надбавка от 1,75%, като във всеки един момент редовната лихва следва да е не

по-малко от 2,75%. Крайният срок за издължаване на дължимите суми по кредита е 12.12.2024 година.

В полза на банката кредитор за обезпечение на получения заем са учредени:

-втора ипотека на недвижим имот, собственост на дружеството, представляващ сграда в груб строеж, предназначена за хотел. Себестойността на незавършеното строителство на сградата на „Хотел Милениум" към 31.12.2019 г. е 121 187 лв..

-залог върху бъдещи търговски вземания на НИКМИ АД, свързани с договори и документи за проект „ Хотел Милениум", като договори за наем и други.

-залог върху вземания по сметки на НИКМИ АД.

Поръчители по Договора за предоставяне на инвестиционен кредит от 2019 г. са сабствениците на НИКМИ АД.

Договорите за банкови заеми съдържат клаузи за поддържане на определени финансови съотношения. Ръководството на дружеството текущо контролира изпълнението на тези финансови съотношения в комуникации с банката кредитор.

НИКМИ АД постепенно е установила политика на предоговаряне на условията на първоначално договорените дългострочни банкови кредити, включително падежните срокове. От датата на предоговарянето им, удължените суми на главниците са рекласифицирани съобразно новите срокове за плащането им.

15.1.2. Получени краткосрочни банкови заеми

Получени заеми	Валута	Договорена сума (хил.лв)	Падеж	Задължение към 31.12.2019г. (хил.лв)
Договор за овърдрафт от 2019г.	**BGN**	6 845	12.12.2020	480
Обща сума на заемите		**6 845**		**480**

Кредитът е за оборотни средства в т.ч. за покриване на текущи нужди от парични средства за финансиране на оперативни разходи, свързани с проект „Хотел Милениум", включително разходи за заплати и социални и здравни осигуровки, подоходни данъци и дивиденти.

Договорен е при лихва ПРАЙМ Бизнес клиенти плюс надбавка от 1,75%, като във всеки един момент редовната лихва следва да е не по-малко от 2,75%.

Обезпечения:

-Ипотека върху строящата се сграда на проект „Хотел Милениум".

-Залог върху вземания по сметки на НИКМИ АД.

15.1.3. Лизинг – предприятието не е лизингополучател по финансови лизингови договори.

15.1.4. Условни задължения и ангажименти

- Банкови гаранции.
  Дружеството е длъжник по издадена банкова гаранция за обезпечение на гаранционни задължения, произтичащи от договори за продажба на недвижими имоти на дружеството. Размерът на гарантираната сума е 100 хил.лв.. По издадената банкова гаранция дружеството е съдлъжник с акционерите на НИКМИ АД.

- Поръчителства
  Дружеството е гарант прад банка на следните дружества:

Дружество	Период на падеж	Вид валута	Размер (хил.EUR)	Състояние на дълга 31.12.2019 (хил.лв.)
Кингс Валей ЕООД	2029 г.	EUR	17 500	4 275

Като обезпечение по гарантирания от НИКМИ АД банков кредит има учредени тежести върху инвестиционни имоти но дружеството, представляващи сгради и прилежащи земи към тях, както следва:

-Земя и сгради с балансова стойност съответно за 604 хил.лв и 8 281 хил.лв.

- Съдебни дела
  Към 31.12.2019 година дружеството е ответник по гражданско дело, заведено от бивш негов служител. До датата на одобряването на финансовия отчет, делото не е приключило с влязло в сила съдебно решение. По иска не е призната провизия, тъй като вероятността за плащане по съдебния спор е под 50%.

16. Разходи

16.1. Същност на отчетените разходи за оперативната дейност през периода

Категория разходи	Разход - стойност (хил.лв.)	
	2019	**2018**
Разходи за материали	27 574	17 144
Разходи за услуги	15 947	11 613
Разходи за амортизации	2 324	4 452
Разходи за обезценка	18	28
Разходи за персонала	9 267	8 356
Други разходи, в т.ч.	2 353	47 958
-Балансова стойност на продадени активи	2 047	47 637
Общо оперативни разходи:	**57 483**	**89 551**

Значими по своя характер разходи (отразени по своята същност в горната таблица), са както следва:

16.1.1. Разходи за материали

Разходи за материали	**Разход - стойност (хил.лв.)**	
	2019	**2018**
Разходи за строителни материали	25 424	15 950
Разходи за гориво	267	225
Разходи за енергия	553	745
Разходи за резервни части	107	75
Разходи за вода	45	45
Разходи за канцеларскии почистващи материали	1 178	104
Общо разходи за материали	**27 574**	**17 144**

16.1.2. Разходи за външни услуги

Разходи за външни услуги	**Разход - стойност (хил.лв.)**	
	2019	**2018**
Разходи за услуги по договори за строителство	12 784	8 237
Разходи за застраховки	100	69
Разходи за наеми	93	130
Консултантски и рекламни дейности	467	956
Данъци и такси	672	966
Транспортни услуги	598	552
Пощенски и телефонни услуги	54	48
Комисионни	7	10
Текущ ремонт	656	61
Други разходи	516	584
Общо разходи за външни услуги	**15 947**	**11 613**

16.1.3. Разходи за персонала

16.1.3.1. Средносписъчен брой на персонала:

Категория персонал	Средносписъчен състав (брой)	
	2019	**2018**
Ръководни служители	12	12
Аналитични специалисти	10	11
Технически и приложни специалисти	29	28
Административен персонал	6	5
Персонал, зает с услуги за населението	121	17
Квалифицирани строителни работници	145	156
Оператори на машини	18	18
Нискоквалифицирани работници	62	68
Общо:	**303**	**315**

16.1.3.2. Краткосрочни доходи на персонала - сума, призната като разход за краткосрочни доходи на персонала:

Разходи за персонала	Сума (хил.лв.)	
	2019	**2018**
Разходи за заплати	7 690	6 975
Разходи за социални осигуровки	1 387	1 251
Начисления за неползвани отпуски	58	6
Обезщетения, съгласно Кодекса на труда	132	124
Общоразходи за персонала:	**9 267**	**8 356**

16.1.3.3. Изплатени възнаграждения на административния персонал и на членовете на органите на управление:

Изплатени възнаграждения на административния персонал и на членовете на органите на управление	Сума (хил.лв.)	
	2019	**2018**
Административен персонал	106	86
Членове на органите на управлението	338	338
Общо:	**444**	**424**

16.1.3.4. Неизплатени доходи на персонала към датата на изготвяне на годишния финансов отчет.

Неизплатени възнаграждения / текущи/	**Сума (хил.лв.)**	
	2019	**2018**
Задължения към персонала за трудови възнаграждения	497	467
Други краткосрочни задължения към персонала	368	309
Общо:	**865**	**776**

16.1.4. Разходи за обезценка

Разходи за обезценка	**Разход - стойност (хил.лв.)**	
	2019	**2018**
Обезценка на вземанията	18	28
Общо разходи за обезценка	**18**	**28**

16.1.5. Други разходи

Други разходи	**Разход - стойност (хил.лв.)**	
	2019	**2018**
Разходи за командировки	33	5
Разходи по вливане	0	9
Разходи за дарения	158	141
ДДС неподлежащо на приспадане	53	34
Платени данъци върху разходите	4	4
Други разходи	19	21
Социални разходи	19	24
Представителни разходи	11	13
Разходи, несвързани с дейността на дружеството	7	3
	304	**254**
Разходи за глоби и неустойки	0	0
Липси на активи	0	0
Описани вземания	0	0
Брак	2	67
Балансова стойност на продадните активи	2 047	47 637
Общо други разходи	**2 353**	**47 958**

16.1.6. Разшифровка на балансовата стойност на продадените активи

Балансова стойност на продадени нетекущи активи	**Разход - стойност (хил.лв.)**	
	2019	**2018**
Балансова стойност на продадените текущи активи , в т.ч.	**1 597**	**35**
строителни материали	11	35
недвижими имоти за продажба	1 586	0
Балансова стойност на продадените нетекущи активи в т.ч.	**450**	**47 602**
машини и съоръжения	155	835
сгради и инвестиционни имоти	295	46 767
Общо	**2 047**	**47 637**

16.2. Същност на отчетените финансови разходи през периода

Категория финансови разходи	**Разход - стойност (хил.лв.)**	
	2019	**2018**
Разходи за лихви	1 033	921
Разходи от отрицателни разлики от промяна на валутни курсове	28	20
Други финансови разходи	44	53
Общо финансови разходи:	**1 105**	**994**

Значими по своя характер разходи (отразени по своята същност в горната таблица), са както следва:

16.2.1. Разходи за лихви

Разходи за лихви	**Разход - стойност (хил.лв.)**	
	2019	**2018**
Лихви по заеми	1 023	912
Лихви по задължения към бюджета, в т.ч.	11	9
По просрочни задължения	11	9
Лихви по търговски задължения	0	0
Общо разходи за лихви	**1 033**	**921**

Всички разходи за лихви , включително и лихвите по заеми, са текущо признати.

16.2.2. Други финансови разходи

Други финансови разходи	Разход - стойност (хил.лв.)	
	2019	2018
Разходи за комисионни и такси във връзка с банков кредит	44	53
Общо други финансови разходи	**44**	**53**

17. Данъци от печалбата

Очакваните разходи за данъци, базирани на ефективната данъчна ставка в размер на 10% (2020 г. – 10%), и действително признатите данъчни разходи в печалбата или загубата, могат да бъдат равнени както следва:

17.1. Текущ данък върху печалбата:

Параметри:	Стойност (хил.лв.)	
	2019	2018
Общо печалба преди данъчно облагане	4 756	78 701
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван разход за данък	(476)	(7 870)
Корекции за приходи, освободени от данъчно облагане	3 492	67 426
Корекции за разходи, непризнати за данъчни цели	(3 451)	(52 669)
в т.ч. разходи от последващи оценки на активи и пасиви	(18)	(28)
Действителен разход за данък	(471)	(6 394)
Разходите включват:		
Текущи разходи за данъци	(471)	(6 394)
Отсрочени данъци (разходи)/приходи:		
Възникване и обратно проявление на временни разлики	(11)	(1)
Приспадане на непризнати данъчни загуби	0	0
Разходи за данъци върху дохода	(460)	(6 393)

17.2. Временни разлики и отсрочени данъци

17.2.1. Признати активи по отсрочени данъци

Временна разлика - произход	31.12.2019			31.12.2018		
	Стойност на временната разлика (хил.лв.) *	Данъчна ставка (%)	Актив / Пасив по отсрочен данък *	Стойност на временната разлика (хил.лв.) *	Данъчна ставка (%)	Актив / Пасив по отсрочен данък *
1	2	3	4	5	6	7
I. В началото на периода						
1.Разходи за възнаграждения по неизползвани /компенсируеми/ отпуски	310	10	31	304	10	30
2.Разходи за осигуровки по неизползвани /компенсируеми/ отпуски	61	10	6	61	10	6
3. Обезценка на вземания	69	10	7	65	10	7
4. Пасиви с изтекъл давностен срок	0	0	0	0	10	0
Общо I:	**440**	**10**	**44**	**430**	**10**	**43**
II. Изменение през годината, признато в Отчета за приходите и разходите						
1.Разходи за възнаграждения по неизползвани /компенсируеми/ отпуски	58	10	6	6	10	1
2.Разходи за осигуровки по неизползвани /компенсируеми/ отпуски	11	10	1	0	10	0
3. Обезценка на вземания 2019 г.	17	10	2	27	10	2
4. Пасиви с итекъл давностен срок	0	0	0	0	10	0
5.Обратно проявление на обезценка на вземания	(25)	10	(3)	(21)	10	(2)
6.Неизплатени доходи на физически лица	49	10	5			
Общо II:	**110**	**10**	**11**	**12**	**10**	**1**
III. Корекции на временни разлики						
Общо III :	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
IV. В края на периода						
1.Разходи за възнаграждения по неизползвани /компенсируеми/ отпуски	368	10	37	310	10	31
2.Разходи за осигуровки по неизползвани /компенсируеми/ отпуски	73	10	7	61	10	6
3. Обезценка на вземания	58	10	6	69	10	7
4.Доходи на физически лица – неизплатени	49	10	5			
Общо IV:	**548**	**10**	**55**	**440**	**10**	**44**

** Актив – (+); Пасив – (-)*

17.2.2. Данъчни пасиви по отсрочени данъци (провизии за данъци)

Произход на отсрочен данъчен актив	Стойност на отсрочения данък (хил.лв.)	
	31.12.2019	31.12.2018
От преоценъчен резерв на неамортизируеми активи	39	39

Дружеството е дебитирало директно в собствения капитал отсрочени данъци от преоценка на земи, извършена по МСС. Евентуалното им признаване ще се извърши, когато земите бъдат отписани поради продажба, замяна или друг начин.

18. Приходи

18.1. Приходи от оперативната дейност

18.1.1. Нетни приходи от продажби:

Категория приходи	Приход - стойност (хил.лв.)	
	2019	2018
Приходи от продажби на строителна продукция	1 815	896
Приходи от продажба на инвестиционни имоти	0	187
Приходи от извършването на услуги, в т.ч.:	7 021	13 359
- Наеми, вкл. наеми от инвестиционни имоти	6 805	13 276
- Услути – транспортни, ремонтни, проектантски и други	216	83
Всичко нетни приходи от продажби:	**8 836**	**14 442**

18.1.2. Увеличение/намаление на запасите от продукция и незавършено производство

Увеличение на наличностите на готова продукция и незавършено производство	Увеличение(+) / намаление (-) - стойност (хил.лв.)	
	2019	2018
Продукция - строителна	(42)	(246)
Незвършено производство	46 028	29 453
Общо увеличение в наличностите на готова продукция и незавършено производство	**45 986**	**29 207**

18.1.3. Разходи за придобиване на активи по стопански начин

Разходите за придобиване на активи по стопански начин в размер на 2 024 хил.лв. представляват собствени строителни материали (полуфабрикати), произведени в спомагателните звена (цехове) и предназначени за строителните обекти на дружеството.

Те са израз на стойността на разходите от спомагателната дейност на дружеството, която има за цел да обслужва основната строителна дейност с по-евтина и конкурентни строителни материали и заготовки, в това число вътрешна и външна дограма, алуминиеви стъклопакети за фасади, арматурни заготовки и др.

Разходи за придобиване на активи по стопански начин	**Сума в хил.лв.**	
	2019	**2018**
Суровини и материали	2 022	1 194
Недвижими имоти (подобрения)	2	45
Общо	**2 024**	**1 239**

18.1.4. Други приходи

	Сума (хил.лв.)	
	2019	**2018**
Приходи от финансиране, в т.ч.:		
Приходи от застраховки	9	5
Начети на персонала	10	18
Безвъзмездно получени активи	5	0
От вливане	0	3
От провизии	25	0
Приходи от продажба на материали	203	310
Приходи от продажба на дълготрайни активи и инвестиц. имоти	5 578	108 207
Приходи от глоби и неустойки	7	14
Всичко:	**5 837**	**108 557**

18.2. Финасови приходи

18.2.1. Приходи от участия в дъщерни предприятия, от лихви и други финансови приходи

Финансови приходи	**Приход - стойност (хил.лв.)**	
	2019	**2018**
Дивиденти от участия в дъщерни предприятия	380	15 791
Приходи от лихви от предоставени заеми и присъдени лихви	191	8
Приходи от положителни разлики от промяна на валутни курсове	33	2
Нетна печалба от продажба на инвестиция	57	0
Общо приходи:	**661**	**15 801**

19. Договори за строителство

Сумата на приходите по договорите за строителство през отчетния период е в размер на 560 хил.лв..

Към датата на приключване на баланса договорите, които са в процес на изпълнение имат следните параметри:

Параметри	Стойност в хил.лв
	2019 г.
Сума на направените разходи до момента	0
Сума на признатите печалби	45
Сума на получените аванси	147
Сума на вземането от клиентите за работата по договора	127

20. Промени в приблизителните счетоводни стойности

През отчетния период дружеството не е правило корекции на приблизителните счетоводни стойности, използвани за оценка на несъбираемите, трудносъбираемите вземания, материалните запаси, амортизируемите и неамортизируемите активи, и следователно няма ефект за текущия и евентуално бъдещи отчетни периоди.

21. Фундаментални грешки

За дружеството, критерий за определяне на една грешка като фундаментална е, когато стойността и надвишава 2% от нетните приходи от продажба.

През отчетния период не е констатирана фундаментална грешка по смисъла на СС 8, свързана с представяне на финансово-счетоводната информация за предходни периоди.

22. Промени в счетоводната политика

През текущия отчетен период не са направени промени във възприетата и прилагана до началото на отчетния период счетоводна политика.

С оглед на по-подходящо представяне на събитията и сделките във финасовия отчет, дружеството е рекласифицирало някои пера от баланса и отчета за приходите и разходите.

23. Събития след края на отчетния период

На 23.03.2020 г. е извършено прехвърляне на 10 532,50 бр. обикновенни поименни акции от Милчо Методиев Благоев на РТМ Инк ЕООД, дружество, в което едноличен собственик е Милчо Благоев.

Важно некоригиращо събитие към датата на одобряване за публикуване на годишния финансов отчет на дружеството е кризисната ситуация, свързана с COVID-19. На 13.03.2020 година Народното събрание обяви извънредно положение в България заради коронавируса и започна да предприема мерки за намаляване на разпространението му.

Тези мерки и свързаните с тях ограничения, оказват влияние върху развитието на икономиката, което на този етап е трудно да бъде оценено и прогнозирано. Прогнозите на експертите от месец март 2020 година са, че кризисното преструктуриране на бизнеса в повечето случаи ще доведе до намаляване на печалби и генериране на загуби за предприятията. Бяха приети законодателни промени за смекчаване на неблагоприятните ефекти от кризата, които включват отлагане на срокове за деклариране и плащане на данъци и стимули за запазване на работни места. Доколко ще са ефективни тези мерки също е трудно да бъде прогнозирано на този етап.

Кризисната ситуация породена от пандимията крие рискове и за дружество НИКМИ АД.

Като отчита спецификата на дейността на НИКМИ АД, ръководството на дружеството оценява като съществени следните рискове, свързани с кризата:

-риск от забавяне на доставки и повишаване на строителните разходи. Като производствено предприятие, което работи със суровини и материали, внесени от Китай, Италия и Испания, съществува риск от загуба на основни доставчици и използване на по-скъпи суровини от алтернативни доставчици.

-риск от едновременно разболяване на голяма част от квалифицираните строителни работници и да не може да се осигури производствения процес, включително на изпълнението на пусковия срок на обектите.

-спряното потребление и проблемите в туризма, като най-силно засегнатата сфера, влияят негативно върху приходите на дружеството от наеми. Ръководството очаква съвсем скоро наемните нива на всички типове имоти да бъдат коригирани надолу, особено това важи за хотелите, отдадени по договори за управление и контрол.

-кризата от 2020 година ще доведе до забавяне на пускови срокове на строителни обекти на дружеството, което рефлектира върху възвращаемостта на вложени от дружеството средства. При инвестиционните проекти, при които е ползван банково кредитиране, дружеството е получило отсрочване на задълженията по дължимите главници от 6 до 9 месеца.

-кризата възпира нормалното потребление в България, това означава, че строително-инвестиционния пазар в близките години ще замре и дружеството ще отложи инвестиционните си намерения за по-добри дни.

-ще нараснат разходите за обезопасяване на работния процес в дружеството.

Виждането на ръководството за финансовото отражение на цитираните по-горе рискове е, че към 31.03.2020 година точна оценка на разходите и евентуалните загуби за дружеството от

кризата с COVID-19 е практически невъзможна да бъде направена.

В отговор на съществуващите рискове **породени от кризата с COVID-19, ръководството на дружеството е предприело мерки** за продължаване на дейността, както в сферата на строителството така и в дейността свързана с инвестиционните имоти на дружеството.

Анализирайки цялата налична информация за развитието на кризата с COVID-19 и оценявайки ресурсите на дружеството, ръководството прогнозира, че НИКМИ АД ще остане действащо предприятие и в бъдещето си развитие.

Няма други настъпили събития след датата на баланса, които да изискват оповестяване в настоящия индивидуален финансов отчет.

Дата на съставяне: 31.03.2020 г.

Съставител: Дафинка Пашова
(име и фамилия)

Дата на одобрение: 31.03.2020 г.

Директор: Милчо Благоев
(име и фамилия)

Директор: Николай Козанов
(име и фамилия)

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

Годишният доклад за дейността на НИКМИ АД, гр.София за 2019 г. е изготвен съгласно изискванията на чл. 39 на Закона за счетоводството, чл. 187д и чл. 247 на Търговски закон, на база анализ на развитието, пазарните тенденции и присъствие, обществената, макро- и микро-икономическата среда, финансово-икономическото състоянието на дружеството за 2019 г. и перспективите за развитие.

Годишният доклад за дейността на НИКМИ АД, гр. София за 2019 г. е приет от Съвета на директорите на свое заседание, проведено на 31.03.2020 г.

31.03.2020 г.
гр. София

Директор: .....
(Милчо Благоев)

Директор: .....
(Николай Козанов)

I. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

Дружеството е вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 831389002

Фирма: ***НИКМИ АД***

Седалище: гр. София
Адрес на управление: гр. София
Предмет на дейност: Строителство, строително и техническо проектиране,ремонти, обзавеждане и дизайн на хотели, отдаване под наем на инвестиционни имоти

Собственост: Дружеството е:
100 % - частна собственост;

Капитал: Дружеството е с капитал 2 106 500 лв., разпределен в 21 065 бр. акции с номинална стойност 100 лв. всяка една. През отчетния период дружеството не е притежавало и/или прехвърляло собствени акции. (съгл. чл. 187д от ТЗ)

Акционери:	**Участие в капитала:**
Милчо Методиев Благоев	50.00
МСА Ко ЕООД	50.00
Общо:	**100.00%**

Органи на управление: ***Съвет на директорите***

Милчо Методиев Благоев;
Николай Димитров Козанов;
Дафинка Борисова Пашова;

и се представлява и управлява заедно от Директорите:
Милчо Методиев Благоев и Николай Димитров Козанов.

Офиси Регистрирани офиси на дружеството:
гр. София – 1407,
ул."Вискяр планина" № 12

Клонове Дружеството няма клонове.

Обслужващи банки Юробанк България АД,
ОББ АД
Райфайзенбанк България АД

Одитор Одиторско дружество Експерт М – ОДИТ ЕООД , рег.№ 041

II. ХАРАКТЕРИСТИКА НА ДЕЙНОСТТА (съгл. чл.39, т.1 от ЗС)

Осъществяваната от НИКМИ АД основна дейност е:

- Строителство, ремонт и текуща поддръжка на обекти с разнороден характер и предназначение: жилищно, търговско-административно, туристическо/хотели/, промишлено и др.;
- Производство на строителни полуфабрикати;
- Консултантско-инженерингови услуги в областта на проучването и проектирането;
- Отдаване под наем на инвестиционни обекти.

Реализираните приходи по видове стоки/ продукти / услуги от дейността за 2019 г. и тяхното изменение спрямо 2018 г. са както следва:

Реализирани приходи от продажба по видове стоки/продукти/услуги	**Приход - стойност (хил.лв.)**		**изменение %**
	2019	**2018**	
Приходи от продажби на строителна продукция	1 815	1 083	67.6%
Приходи от извършването на услуги, в т.ч.:	7 021	13 359	-47.4%
- Наеми, вкл. наеми от инвестиционни имоти	6 805	13 276	-48.7%
- Транспортни, охранителни и др. услуги	216	83	160.2%
Общо приходи от продажби:	**8 836**	**14 442**	**-38.8%**

➢ РИСКОВЕ, ПРЕД КОИТО Е ИЗПРАВЕНО ДРУЖЕСТВОТО

При осъществяване на дейността си НИКМИ АД е изложено на определени рискове, които оказват въздействие върху неговите резултати.

- **Систематични рискове:**

✓ **Политически риск:**

Политическият риск отразява влиянието на политическите процеси в страната, които от своя страна влияят върху възвръщаемостта на инвестициите. Определящ фактор за дейността на даден отрасъл и респективно дейността на фирмата е формулираната от правителството дългосрочна икономическа програма, както и волята да се осъществяват набелязаните приоритетни стъпки.

Външните политически рискове за страната ни през следващите години са свързани главно с геополитическата несигурност, съчетана с появата на новия коронавирус в Китай и по света. Предизвиканата от този вирус световна пандимия вероятно ще доведе до забавяне на глобалната икономика, намаляване на икономическия растеж и появата на нови икономически модели с цел запазване на живота и здравето на хората.

Евентуалното забавяне на растежа на глобалната икономика ще има последици и за икономиката на България. Прогнозата на МВФ е, че през 2020 година българската икономика ще спадне с 4%, а основен приоритет ще бъде минимализирането на икономическите щети, овладяване на безработицата и фалитите на предприятията

- На база посоченото и познаването на политическата среда в страната, към момента на изготвяне на настоящия доклад, оценяваме политическия риск като: висок

✓ **Макроикономически рискове:**

Основните рискове по линия на външната среда, са свързани отново с настоящата икономическа и хуманитарна криза, която специалистите наричат „безпрецедентна" по своите мащаби и влияние.

- На база посоченото ръководството оценява влиянието на макроикономическите рискове като високи за дружеството.

➢ **Валутен риск:**

Валутният риск обобщава възможните негативни резултати върху възвращаемостта на инвестициите в страната, вследствие на промени във валутния курс. Като гарант за макроикономическата стабилност, България ще запази паричния съвет при съществуващото равнище на фиксиран валутен курс от 1.95583 лева за 1 евро до присъединяването на страната към еврозоната.

Поскъпването на долара влияе пряко върху стойността на номиналния внос и износ, като от гледна точка на българската икономика оскъпява вноса в долари.

Паради по-високите вносни цени, може да се очаква повишаване на крайните цени и понижаване на печалбите на фирмите.

- На база посоченото и познаването на икономическата среда в страната, към момента на изготвяне на настоящия доклад, оценяваме валутния риск като: среден.

➢ **Инфлационен риск:**

Инфлацията в страната е важен фактор, касаещ реалната възвращаемост на инвестициите в България. Основните рискове, свързани с инфлацията се отнасят до развитието на международните цени и до темпа на икономически растеж в страната.

През всички месеци на 2019 година темпът на инфлацията беше положителен. Средногодишната инфлация през 2019 г. е в размер на 3,1% при 2,8% за 2018 г. по данни на НСИ.

Прогнозите за инфлацията през 2020 г. са за покачване на цените с около 4% в резултат на влиятието на коронавируса.

В същото време при цените на ток, горива, работна заплата, наемите на недвижимите имоти се очаква да има понижение.

През изминалата 2019 г. НСИ отчете по-голям обем стартирало строителство с 1,78% спрямо предходната 2018 г.. Увеличаването е за шеста поредна година, но през изминалата година кривата на строителството достигна така нареченото „плато". Градското жилищно строителство продължава да е най-значимия сегмент на строителната индустрия, без да се включва инфраструкторното строителство. Отчита се ръст от 7,8% на жилищните сгради повече от 2018 г..

През 2019г. е отбелязан ръст при строителството на офис площи, като увеличението достига до 27%.

Имайки предвид сериозно променената пазарна ситуация през 2020 г. прогнозите за отрасъл строителство са трудни. Въпреки трудностите, ръководството на дружеството смята, че със съответна фирмена политика, отговорност и финансова дисциплина, негативните ефекти от евентуална висока инфлация са преодолими от дружеството.

* На база посоченото по-горе, към момента на изготвяне на настоящия доклад, оценяваме инфлационния риск като: висок.

➢ **Риск от лицензионни режими:**

Отговорните власти провеждат политика по намаляване броя на отежняващите лицензии и разрешителни, и опростяване на тези, които останат в сила. Това ще окаже благоприятно влияние върху ограничаването на бюрокрацията и корупционните практики. Създадена е и информационна система - административен регистър на регулаторните режими (лицензионни, разрешителни, регистрационни, съгласувателни).

* На база посоченото по-горе и познаването на регулаторната среда, към момента на изготвяне на настоящия доклад, оценяваме риска от лицензионни режими като: среден.

➢ **Отраслов риск, свързан с влиянието на основните макроикономически фактори:**

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

Строителството и имотите са функция на икономиката на страната, а тя ще пострада, както в краткосрочен, така и в средносрочен аспект в резултат на кризата предизвикана от коронавируса. Очаква се застой на строителния пазар, в т.ч. на финансирането и крайното потребление на строителна продукция и услуги.

Ръководството на дружеството смята, че през годините на работа в среда на силна конкуренция, НИКМИ АД е успяло да натрупа опит, репутация, финансови ресурси, които ще му позволят да се справи и с настоящата ситуация.

Ръководството оценява дейността на дружеството в три насоки:

-производствен процес (самото строителство), финасиране и приходи от предлаганите строителни услуги и продукция. Те са свързани, но въздействието на кризата ще влия по различен начин върху тях.

Ръководството смята, че към момента на изготвянето на доклада няма индикации за нарушаване или спиране на строителството, извършвано от дружеството. Вероятно ще се повишат разходите за обезопасяване на работния процес. Веригата на доставките също може да пострада, което ще промени заложените параметри и ще доведе до забавяния на пусковите срокове на обектите.

Финасирането на проектите на дружеството в краткосрочен план също няма да бъде повлияно. Гаранция са отпуснатите банкови кредити, както и бъдещи продажби по предварително сключени договори.

За съжаление ценовите нива на жилищата, офисите и търговските площи ще паднат. Туризмът като най-засегната дейност ще повлияе негативно върху приходите от инвестиционната дейност свързана с хотелите.

* На база посоченото по-горе, към момента на изготвяне на настоящия доклад, оценяваме другите рискове, свързани с влиянието на основни макроикономически фактори като: висок.

✓ **Фирмен риск:**

Свързан е с характера на основната дейност на дружеството, с технологията и организацията на цялостната му активност, както и с обезпечеността на дружеството с финансови ресурси. Подкатегории на фирмения риск са: бизнес риск и финансов риск. Основният фирмен риск е свързан със способността на дружеството да генерира приходи, а оттам и положителен финансов резултат.

Управлението на фирмения риск за дружеството ни засяга анализа на строителната продукция и услуги, които се предлагат от НИКМИ АД, обезпечеността с човешки ресурси, управленските решения на оперативно и стратегическо ниво, контрола върху прилагането на приетите планове и стратегии за развитие.

* На база посоченото по-горе и спецификата на дейността ни, към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяваме фирмения риск като: среден.

✓ **Финансов риск:**

Финансовият риск на дружеството е свързан с възможността от влошаване на събираемостта на вземанията и изплащането на задълженията към банковите и др. институции, което би могло да доведе до затруднено финансово състояние.

Управлението на финансовия риск за дружеството ни е фокусирано върху оптимизиране на оперативните разходи /повишаване събираемостта на вземанията/ определяне на адекватни и конкурентоспособни цени на продуктите и услугите, адекватна оценка на формите на поддържане на свободни ликвидни средства.

- На база посоченото по-горе и анализа на финансовото ни състояние, към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяваме финансовия риск като: висок.

✓ **Ликвиден риск:**

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

Управлението на ликвидния риск за дружеството ни изисква консервативна политика по ликвидността чрез постоянно поддържане на оптимален ликвиден запас парични средства, добра способност за финансиране на фирмената дейност, осигуряване и поддържане на адекватни кредитни ресурси, ежедневен мониторинг на наличните парични средства, предстоящи плащания и падежи.

- На база посоченото по-горе и анализа на задълженията на дружеството ни, както и съотношението между собствения ни и привлечен капитал, към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяваме ликвидния риск като: среден.

✓ **Ценови риск:**

Ценовият риск се определя в две направления: по отношение на пазарната конюнктура и по отношение на вътрешнофирмените производствени разходи. Продажната цена трябва да бъде съобразена и с двата фактора, като се цели тя да покрива разходите на предприятието и да носи определена норма на печалба. Цената, съответно не следва да се отдалечава значително от дефинираната на пазара, тъй като това ще рефлектира върху търсенето на фирмените продукти/услуги.

Управлението на ценовия риск за дружеството ни изисква периодичен анализ и предоговаряне на договорните параметри с клиенти и доставчици съобразно пазарните промени.

- На база посоченото по-горе, пазарната конюнктура, както и себестойността на произведената от нас продукция / предлагани услуги, както и нивото на вътрешнофирмени разходи и нивото на печалбата ни, към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяваме ценовия риск като: висок .

✓ **Риск, свързан с паричния поток:**

Рискът, свързан с паричния поток разглежда проблемите с наличните парични средства в дружеството. Тук от съществено значение е договорната политика, която следва да защитава фирмените финанси, като гарантира регулярни входящи потоци от страна на клиенти, както и навременни плащания на задълженията.

Управлението на риска, свързан с паричните потоци за дружеството ни изисква поддържане на положителна стойност на ликвидността, т.е. готовност за посрещане на текущите задължения.

Ръководството на дружеството поддържа достатъчно свободни парични наличности с цел осигуряване на постоянна ликвидност и погасяване на задълженията в срок.

* На база посоченото по-горе и анализа на входящите и изходящите ни парични потоци, към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяваме риска, свързан с паричния поток като: висок .

✓ **Кредитен риск:**

Дружеството използва заемни средства, поради увеличената си инвестиционна дейност, предоставени от свързани лица и банкови институции с добър кредитен рейтинг.

Управлението на кредитния риск за дружеството изисква и предоставяне на отсрочени плащания (продажби с отложен падеж) на клиенти с дългогодишна история и партньорски взаимоотношения, добро финансово състояние и липса на нарушения по спазване на кредитния период. Кредитната ни политика има отношение към събираемостта на вземанията, които следва да се контролират текущо чрез ежедневен преглед на откритите позиции по клиенти и извършените плащания.

* На база посоченото по-горе, познаването на кредитната политика на банките, състоянието на банковавата система по време на финансова криза, както и кредитната политика на дружеството, към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяваме кредитния риск като: среден.

✓ **Рискове, свързани с продуктите и пазарите:**

Този риск се свързва с възможността на дружеството да произвежда продукти и услуги, които не могат да се реализират успешно на съществуващия пазар..

Управлението на риска, свързан с продуктите и пазарите за дружеството ни изисква прецизна сегментация и анализ на потенциала на съществуващите пазарни тенденции в сферата на строителството и хотелиерската дейност.

Ръководството оценява този риск като среден за дейността на дружеството.

✓ **Риск, свързан с корпоративната сигурност:**

Този риск е актуален и засяга редица аспекти от фирмената сигурност като ефективно противодействие на нелоялната конкуренция; надеждна защита на търговската тайна; прилагане на практически мерки за редуциране и неутрализиране на корпоративни заплахи; мотивиране, обучаване и възпитаване на служителите за избягване пропуски в системата за фирмена сигурност.

* На база посоченото по-горе и познаване нивото на фирмена сигурност, към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяваме риска, свързан с корпоративната сигурност като: среден.

III. АНАЛИЗ на ФИНАНСОВИ и НЕФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ (съгл. чл. 39, т. 2 от ЗС)

✓ Финансови показатели

Постигнатите от дружеството финансови показатели за 2019 г. спрямо 2018г. са както следва:

(хил.лв.)

N:	Показатели:	2019	2018	2019/2018	
		година	година	стойност	процент
1	Финансов резултат	4 296	72 308	-68 012	- 94.1%
2	Нетни приходи от продажби	8 836	14 442	-5 606	-38.8%
3	Общо приходи от оперативна дейност	62 683	153 445	-90 762	-59.1%
4	Общо приходи	63 344	169 246	-105 902	-62.6%
5	Общо разходи за оперативна дейност	57 483	89 551	-32 068	-35.8%
6	Общо разходи	58 588	90 545	-31 957	-35.3%
7	Собствен капитал	131 691	131 395	396	0.2%
8	Пасиви (дългосрочни и краткосрочни)	83 833	43 421	40 412	93.1%
9	Обща сума на активите	215 563	174 855	40 708	23.3%
10	Краткотрайни активи	158 246	121 362	36 884	30.4%
11	Краткосрочни задължения	23 183	5 978	17 205	287,8%
12	Краткосрочни вземания	16 015	18 332	-2 317	-12.6%
13	Краткосрочни финансови активи (без парични средства)	0	0	0	0
14	Парични средства	1 226	8 306	-7 080	-85.2%
15	Материални запаси	141 005	94 724	46 281	48.9%
16	Дългосрочни задължения	60 650	37 443	23 207	62.0%
	Рентабилност:				
17	Коеф. на рентабилност на приходите от продажби (1/2)	0.4862	5.0068	-4.5206	-90.3%
18	Коеф. на рентабилност на собствения капитал (1/7)	0.0326	0.5503	-0.5177	-94.1%
19	Коеф. на рентабилност на пасивите (1/8)	0.0512	1.6653	-1.6140	-96.9%
20	Коеф. на капитализация на активите (1/9)	0.0199	0.4135	-0.3936	-95.2%
	Ефективност:				
21	Коеф. на ефективност на разходите (4/6)	1.0812	1.8692	-0.7880	-42.2%
22	Коефициент на ефективност на разходите от оперативна дейност (3/5)	1.0905	1.7135	-0.6230	-36.4%
	Ликвидност:				
23	Коеф. на обща ликвидност (10/11)	6.8260	20.3014	-13.4755	-66.4%
24	Коеф. на бърза ликвидност (12+13+14)/11	0.7437	4.4560	-3.7123	-83.3%
25	Коеф. на незабавна ликвидност (13+14)/11	0.0529	1.3894	-1.3365	-96.2%
26	Коеф. на абсолютна ликвидност (14/11)	0.0529	1.3894	-1.3365	-96.2%
	Финансова автономност:				
27	Коеф. на финансова автономност (7/8)	1.5709	3.0261	-1.4572	-48.1%
28	Коеф. на платежоспособност (9/8)	2.5713	4.0270	-14556	-36.1%

Стойността на дружеството за 2019 г. спрямо 2018 г. е както следва

(хил.лв.)

години	2019	2018
Стойност на 100% от собствения капитал	**131 691**	**131 395**
Брой акции	21 065	21 065
Стойност на 1 акция	**6.25**	**6.24**

- **Численост и структура на персонала:**

(среден списъчен брой)

Категория	2019	2018
Общо, в т.ч.	**303**	**315**
Ръководители	12	12
Специалисти	10	11
Техници и приложни специалисти	29	28
Помощен административен персонал	6	5
Персонал, зает с услуги за населението, търговията и охраната	21	17
Квалифицирани работници и сродни на тях занаятчии	145	156
Машинни оператори и монтажници	18	18
Професии, неизискващи специална квалификация	62	68

- **Производителност на труда:**

(хил.лв.)

Производителност на труда		
Години	**2019**	**2018**
Средносписъчен състав	303	315
Нетни приходи от продажби	8 836	14 442
Нетни приходи от продажби / 1 лице	29	46

➢ **Рентабилност на труда:**

(хил.лв.)

Рентабилност на труда		
Години	**2019**	**2018**
Средносписъчен състав	303	315
Финансов резултат	4 296	72 308
Финансов резултат / 1 лице	14	230

➢ **Издръжка на едно лице от средносписъчния състав на персонала:**

(хил.лв.)

Издръжка на едно лице от средносписъчния състав на персонала		
Години	**2019**	**2018**
Персонал	303	315
Възнаграждения и осигуровки*	9 267	8 356
Издръжка на 1 лице, лв.	31	27
** От отчета за приходите и разходите*		

➢ **Издръжка на едно лице от средносписъчния състав на персонала спрямо производителност на труда и рентабилност на труда:**

(хил.лв.)

Години	2019	2018
Издръжка на едно лице от персонала	31	27
Производителност на труда (спрямо нетни приходи от продажби)	29	46
Рентабилност на труда (спрямо финансов резултат)	14	230

IV. НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ (съгл. чл. 39, т.5 от ЗС)

През 2019 г. НИКМИ АД не е развивало действия, свързани с научноизследователската и развойна дейност.

V. ВАЖНИ СЪБИТИЯ, КОИТО СА НАСТЪПИЛИ СЛЕД ДАТАТА, КЪМ КОЯТО Е СЪСТАВЕН ГОДИШНИЯТ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (съгл. чл. 39, т. 3 от ЗС)

След съставянето на Годишния финансов отчет за отчетната 2019г. в НИКМИ АД са настъпили следните важни събития, които изискват оповестяване:

На 23.03.2020 г.е извършено прехвърляне на 10 532,50 бр. обикновени поименни акции от Милчо Методиев Благоев на РТМ Инк ЕООД, дружество, в което Милчо Благоев е едноличен собственик.

Важно некоригиращо събитие са предприетите действия от ръководството на НИКМИ АД във връзка с кризисната ситуация, породена от коронавируса в България.

Ръководството на дружеството е наясно с рисковете пред НИКМИ АД, породени от кризисната ситуация, свързана с повишените разходи в строителството, намаляването или разсрочването на приходите от строителна продукция , услуги и наеми .

Ръководството на дружеството се надява, че особено сривът на приходите от инвестиционната дейност, свързана с хотелите, ще бъде краткосрочен и след средата на годината ще започне възстановяване на показателите от преди кризата.

Ръководството е придприело мерки, които да смекчат влиянието на кризата върху дружеството, като е оптимизирало състава на работниците и служителите, предприело е мерки за защита на здравето на персонала. Предоговорило е с финансови институции, основни доставчици и клиенти погасителни планове, цени и срокове по договори.

VI. ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА, ПОЛУЧЕНИ ОБЩО ПРЕЗ ГОДИНАТА ОТ ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТИТЕ, изисквана по реда на чл. 247д, ал. 2, т.1 от ТЗ.

- ***Информация за получените възнаграждения на членовете на управителните и контролните органи на НИКМИ АД:***

✓ Съвет на директорите:

Получател	Сума в лева	Основание
Председател	144 168	трудов договор
Председател	144 168	трудов договор
Член	57 636	трудов договор

✓ През 2019 г. членовете на съвета на директорите не са прехвърляли акции, както и не са придобивали нови акции на дружеството

✓ Членовете на съвета на директорите и свързаните с тях лица не са сключвали договори, които излизат извън обичайната дейност на дружеството, които излизат извън обичайната дейност на дружеството или съществено се отклоняват от пазарните условия.

- ✓ Участие на членовете на съвета в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и участието им в управлунието на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети.

- ✓ Николай Димитров Козанов е управител или съдружник с повече от 25% от капитала на следните дружества:

1.СОФИЯ ХОТЕЛС МЕНИДЖМЪНТ ЕООД – управител
2.КИНГС ВАЛЕЙ ЕООД – управител
3.СУИТ ХОТЕЛ СОФИЯ ЕООД – управител
4.МСА Ко ЕООД – управител и собственик на капитала
5.ХОТЕЛ ЛИЛИЯ ЕООД – управител
6.ГРАНД ХОТЕЛ СОФИЯ АД - директор
7.МИЛЕНИУМ ФАСИЛИТИ КЪМПАНИ ООД – управител
8.ГРАНД ХОТЕЛ МИЛЕНИУМ СОФИЯ ООД - управител

- ✓ Милчо Методиев Благоев е управител или съдружник с повече от 25% от капитала на следните дружества:

1.СОФИЯ ХОТЕЛС МЕНИДЖМЪНТ ЕООД – управител
2.КИНГС ВАЛЕЙ ЕООД – управител
3.СУИТ ХОТЕЛ СОФИЯ ЕООД – управител
4.РТМ Инк ЕООД – управител и собственик на капитала
5.ХОТЕЛ ЛИЛИЯ ЕООД – управител
6.ГРИЙН ВАЛИ 2013 ООД – управител и съдружник
7.УОНДЪР ВАЛИ ООД – съдружник
8. ГРАНД ХОТЕЛ СОФИЯ АД - директор
9. МИЛЕНИУМ ФАСИЛИТИ КЪМПАНИ ООД – управител
10.ГРАНД ХОТЕЛ МИЛЕНИУМ СОФИЯ ООД - управител

VII. ПРИДОБИТИТЕ, ПРИТЕЖАВАНИТЕ И ПРЕХВЪРЛЕНИТЕ ОТ ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТИТЕ АКЦИИ И ОБЛИГАЦИИ НА НИКМИ АД (съгл. чл. 247д, т.2 от ТЗ)

- ***Информация за притежаваните от членовете на съветите акции на НИКМИ АД:***
-

- ✓ **Съвет на директорите:**

Име, презиме, фамилия	*Брой акции*	*Номинална стойност*	*% акции от клас*	*% от капитала*
Председател	10 532.5	1 053 250	50.00	50.00
Председател	10 532.5	1 053 250	50.00	50.00

VIII. ИЗПОЛЗВАНИТЕ ОТ НИКМИ АД ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ, ПОЛИТИКА ПО УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК (съгл. чл.39, т.8 от ЗС)

- **Политиката относно управление на финансовия риск на НИКМИ АД е свързана със способността му да:**
  - изпълнява задълженията си навременно;
  - реализира добра събираемост на вземанията;
  - генерира приходи, а оттам и печалба;
  - финансира приоритетно ключови инвестиционни проекти;
  - да инвестира в рентабилни инвестиции.
  - отсрочени са задълженията по банкови редити на дружеството, съобразно одобрени искания за разсрочено плащане.

- **Политиката относно управление на финансовия риск на НИКМИ АД отчита влиянието на ключови фактори като:**

  - междуфирмените вземания и задължения;
  - събираемост на вземанията;
  - ценова политика;
  - търговска политика;
  - политиката на хеджиране;
  - данъчна политика и ползването на данъчни облекчения;
  - плащане на санкции;
  - технологичната обезпеченост на дружеството;
  - стимулиране и регулиране на производството и потреблението;
  - пазари за реализация на произведената продукция / предлаганите услуги;
  - конкурентоспособността на дружеството;
  - взаимоотношения с финансово-кредитни институции;
  - държавни субсидии за подпомагане на дейността;
  - развитие на международните отношения.

- **Политиката относно управление на финансовия риск на НИКМИ АД включва следните принципи:**

  - стриктно спазване на действащото законодателство;
  - мониторинг на ключови финансови показатели;
  - обезпечаване на мениджмънта с финансово - счетоводна информация за вземане на решения;
  - своевременно осигуряване на необходимите финансови ресурси за развитие на дружеството при възможно най-изгодни условия;
  - ефективно инвестиране на разполагаемите ресурси (собствени и привлечени);
  - управление на капитала и активите на дружествата (включително и привлечените капитали);
  - финансово обезпечаване на съхранението и просперитета на дружеството.

Евентуалните заплахите, пред които НИКМИ АД може да се изправи, включително влиянието и неговата експозиция по отношение на ценовия, кредитния и ликвидния риск и риска на паричния поток са посочени в т.II „Характеристика на дейността“, т. „Рискове, пред които дружеството е изправено“ на настоящия Годишен доклад за дейността.

IX. ПЕРСПЕКТИВИ ЗА РАЗВИТИЕ НА НИКМИ АД (съгл. чл. 39, т.4 от ЗС и чл. 247, ал. 3 от ТЗ)

Стратегии:

1. **Стратегия за пазарно развитие:**
   - Задоволяване в максимална степен потребностите на основните потребителски търсения от инвеститорите и клиентите;
   - Предлагане на конкурентни цени;
   - Бизнес сътрудничество;

2. **Стратегия на вътрешно развитие:**
   - Оптимизиране на оперативните разходи;
   - Увеличаване производителността и рентабилността на труда;
   - Повишаване квалификацията на работниците/служителите;

Фирмените политики включват:

Продуктова политика:
- Високо качество на произвежданите продукти и предлаганите услуги;
- Стриктно спазване срока за изпълнение;
- Използване на суровини и материали с доказано качество;
- Гаранционно обслужване;

Ценова политика:
- Следящи конкуренцията цени;
- Използване на "Пазарно-ориентиеран метод на ценообразуване";
- Принцип на ценови отстъпки;
- Преференциални цени за контрагенти с дългосрочна договореност;
- Система на отстъпки за количества;
- Гъвкавост на разплащанията;

Договорна политика:
- Дългосрочно договаряне с клиенти;
- Дългосрочно договаряне с доставчици;
- Договорни отношения с постоянните клиенти;
- Сключване на договори за сделки от съществено значение за дейността на дружеството;

Кадрова политика:
- Поддържане на оптимална структура на персонала в зависимост от дейността на дружеството;
- Квалификация и преквалификация на персонала;

Социална политика:
- Насърчаване на социалния статус на работещите в дружеството;
- Подобряване условията на труд;

Инвестиционна политика е свързана с определяне на:
- Стратегически избор на вида и характера на инвестициите;
- Модернизиране и степен на обновяване на материалната базата;

- Целесъобразност и приоритет на ключови инвестиционни мероприятия, както следва:

3. Перспективи за развитие

През 2020 година ръководството предвижда да развива следните основни направления:

- **Жилищно строителство**
  - На територията на гр. София ще продължи изграждането на нови жилищни и нежилищни сгради. От същата категория е жилищната част от сграден комплекс Милениум, която се предвижда да се въведе в експлоатация в началото на 2020 г.

- **Дейност на дружеството като изпълнител по външно възлагане** в т.ч.:

  **Изпълнение на строителството на търговски, производствени и развлекателни комплекси.
  **Ремонти на: Гранд Хотел София – гр.София , Хотел Лилия к.к.Златни пясъци.
  **Изграждане на петзвезден хотел в гр.Казанлък.

- **Строителство на административни, търговски, производствени сгради, на които инвеститор е НИКМИ АД с по-голяма стойност:**

  - Обект „Милениум – хотелска и жилищна част" – 78 180.11 м2 РЗП
  - Ремонт на Гранд Хотел София
  - Изграждане на СПА и Балнео хотел в гр.Казанлък

  Основни тенденции в развитието на дружеството ще бъдат използването на нови технологии, повишаване на качеството на изпълняваните строително-монтажни дейности и инвестиции в техническата и кадрова сфера.

- **Инвестиционна дейност**

  - През 2019 г. ръководството отчита по-слаби резултати от хотелската дейност на дружеството, осъществявана от инвестиционното дъщерно дружество Суит Хотел София ЕООД и управлението на инвестиционен имот „Гранд Хотел София" от свързаното с НИКМИ АД дружество Гранд Хотел София АД.
    Приходите от инвестиционната дейност през 2019 г. намаляват с 48,70% спрямо 2018 г. основно в резултат на спад на приходите от хотелите, които работят в силно конкурентна среда. Предприети са мерки за модернизиране на материалната база на хотелите с цел спиране на негативните резултати.
    В етап на довършителни строителни дейности е хотелски комплекс: Милениум център. Очаква се петзвездният хотел да заработи до края на първото полугодие на 2020 г. Хотелът е от висок клас, с модерно обзаведени 400 бр.хотелски стаи, конферентни зали, казино, СПА център,

търговски обекти и богата палитра от висококачествени услуги, съответстващи на стандартите на луксозните хотели. И при този проект НИКМИ АД прилага принципа на затворения цикъл, като управлението и експлоатацията на хотела ще се осъществява от собствено мениджърско дружество.

- През 2020 година дружеството ще продължава да отдава под наем /по дългосрочни договори за наем/ следните инвестиционенни обекти: **Университетска многопрофилна болница за активно лечение – Сити клиник и Диагностично-консултативен център – Сити Клиник, с местонахождение р-н Младост, гр.София.
  **Търговски обекти в офисна сграда – Милениум център, находяща се в гр.София, бул."Витоша" № 89Б
- През 2020 година дружеството ще продължи да модернизира и подобрява материалната база на инвестиционните си имоти, с цел предлагане на канкурентни и качествени хотелски и туристически услуги.

В резултат на ангажираността по горепосочените проекти, дружеството ще продължи да развива дейността си.

31.03.2020 г.

Директор: Милчо Благоев
(име и фамилия и печат на предприятието)

Директор: Николай Козанов
(име и фамилия и печат на предприятието)

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

ДО АКЦИОНЕРИТЕ

на „НИКМИ" АД, гр. София

Мнение

Ние извършихме одит на финансовия отчет на **„НИКМИ" АД** гр. София („Дружеството"), съдържащ счетоводния баланс към 31 декември 2019 г. и отчета за приходите и разходите, отчета за собствения капитал и отчета за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и приложение към финансовия отчет, съдържащо обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики и друга пояснителна информация.

По наше мнение, приложеният финансов отчет дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2019 г. и за неговите финансови резултати от дейността и паричните му 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 финансовия отчет". Ние сме независими от Дружеството в съответствие с „Международния етичен кодекс на професионалните счетоводители (включително Международни стандарти за независимост) на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС), заедно с етичните изисквания на Закона за независимия финансов одит (ЗНФО), приложими по отношение на нашия одит на финансовия отчет в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с изискванията на ЗНФО и Кодекса на СМСЕС. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.

Обръщане на внимание

Обръщаме внимание на пояснителна бележка № 23 на Приложението към индивидуалния финансов отчет за годината, завършваща на 31.12.2019г., „Събития след края на отчетния период", което оповестява важно некоригиращо събитие, свързано с разпространението на пандемията от коронавирус (COVID-19). На 13.03.2020 година Народното събрание обяви извънредно положение в България заради коронавируса и започна да предприема мерки за намаляване на разпространението му. Тези мерки и свързаните с тях ограничения, оказват влияние върху развитието на икономиката, което на този етап е трудно да бъде оценено и прогнозирано. Виждането на ръководството за финансовото отражение на цитираните по-горе рискове е, че към 31.03.2020 година точна оценка на разходите и евентуалните загуби за дружеството от кризата с COVID-19 е практически невъзможна да бъде направена. Нашето мнение не е модифицирано по отношение на този въпрос.

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

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

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

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

Нямаме какво да докладваме в това отношение.

Допълнителни въпроси, които поставя за докладване Законът за счетоводството

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, по отношение на доклада за дейността, ние изпълнихме и процедурите, добавени към 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 доклада за дейността за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, съответства на финансовия отчет.
б) Докладът за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството.

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР (продължение)

Отговорности на ръководството за финансовия отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този 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 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.
— достигаме до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства, относно това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания във финансовия отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Дружеството да преустанови функционирането си като действащо предприятие.
— оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на финансовия отчет, включително оповестяванията, и дали финансовият отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.

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

ОД „ЕКСПЕРТ М – ОДИТ" ООД, гр. Варна

РЕГ №041

Управител: **Мончо Миразчийски**

Регистриран одитор : **Мончо Миразчийски**

07 Май 2020г.

р.Варна, ул."Яне Сандански" №1, вх.Д, ап.23