

**„СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ
ИНВЕСТМЪНТ“ ЕАД**

**ИНДИВИДУАЛЕН ФИНАНСОВ
ОТЧЕТ**

За годината към 31.12.2018

Годишен доклад за дейността
Доклад на независимия одитор
Финансов отчет

Супер Боровец пропърти инвестмънт ЕАД
31 декември 2018 г.

Съдържание

Страница

Годишен доклад за дейността	-
Доклад на независимия одитор	-
Отчет за финансовото състояние	1
Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	2
Отчет за промените в собствения капитал	3
Отчет за паричните потоци	4
Пояснения към финансовия отчет	5

Годишен доклад за дейността на Супер Боровец пропърти инвестмънт ЕАД

Докладът за дейността на Супер Боровец пропърти инвестмънт ЕАД за 2018 г. представя коментар и анализ на финансовите отчети, както и друга съществена информация относно финансовото състояние и резултатите от дейността на Дружеството. Изготвен е в съответствие с изискванията на чл. 39 от Закона за счетоводството.

Правен статут и обща информация за Дружеството

Супер Боровец пропърти инвестмънт ЕАД е акционерно дружество, регистрирано в Търговския регистър с ЕИК 103968430. Седалището и адресът на управление на дружеството са в гр. Варна, ул. Ал. С. Пушкин № 24, ет. 2.

Дружеството няма клонове в страната и чужбина.

Основната дейност на Супер Боровец пропърти инвестмънт ЕАД, съгласно устава му, включва търговско представителство и посредничество, комисионна дейност и др.

По силата на сключен договор със Супер Боровец Пропърти Фонд АДСИЦ, Супер Боровец пропърти инвестмънт ЕАД се статуира като “обслужващо дружество” по смисъла на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ) за Супер Боровец пропърти фонд АДСИЦ, като следва да извършва следните дейности за контрагента:

- консултации и анализи относно управлението на инвестициите;
- дейност по поддръжка и управление на придобитите недвижими имоти;
- дейност по водене на счетоводната и друга отчетност, и кореспонденция;
- консултации и подготовка на документи, свързани с финансиране на дейността и извършване на други дейности, необходими за нормалното функциониране на АДСИЦ.

През финансовата 2018 г. Дружеството не е извършвало научни изследвания и разработки.

Капитал

Дружеството не е публично и към 31 декември 2018 г. е с регистриран капитал в размер на 2 600 хил. лв., разпределен в 260 000 броя поименни, безналични, обикновени, свободно прехвърляеми акции с номинална стойност 10 лв.

Към 31 декември на текущия (също и на сравнимия) период, едноличен акционер, притежаващ 100 % от капитала на Дружеството, е Супер Боровец Пропърти Фонд АДСИЦ.

Дружеството не притежава собствени акции и през 2018 г. не е извършвано придобиване и/или прехвърляне на такива с изключение на промяната на едноличния акционер.

Органи на управление

Дружеството има едностепенна система на управление включваща Съвет на директорите, който към 31 декември 2018 г. е в следния състав:

- Веселина Стоянова Димитрова;
- Седрие Метин Али;
- Силвия Иванова Николова;

Дружеството се представлява от изпълнителния директор Веселина Димитрова.

През изтеклата година членовете на Съвета на директорите не притежават и не са придобивали и/или прехвърляли акции на Дружеството. Те не притежават специални права (респ. опции) за придобиване на акции и облигации (при наличието на такива) на Дружеството.

Участие на членовете на съветите в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети:

- Веселина Стоянова Димитрова - управител на Хотел Космос ЕООД (ЕИК 202114111) и член на Съвета на директорите и изпълнителен директор на Контрол и инженеринг АД (ЕИК 148086234);
- Седрие Метин Али - член на СД на Контрол и инженеринг АД (ЕИК 148086234);
- Силвия Николова – председател на Съвета на директорите на Контрол и инженеринг АД (ЕИК 148086234);

През 2018 г. няма сключени договори между Дружеството и членовете на Съвета на директорите и свързаните с тях лица, които да са извън обичайната дейност на Дружеството или съществено да се отклоняват от пазарните условия (договори по чл. 240 б от Търговския закон).

Преглед на дейността през 2018 г.

През периода не са настъпили съществени промени в дейността на Дружеството.

Финансовият резултат за 2018 г. е печалба в размер на 12 хил. лв. (2017 г.: печалба в размер на 213 хил. лв.), а собственият капитал 2 520 хил. лв. (2017 г.: 2 508 хил. лв.).

Дружеството отчита натрупана загуба към 31 декември 2018 г. в размер на 670 хил. лв. Към същата дата разполагаемите парични средства възлизат на 8 хил. лв., а регистрираният акционерен капитал превишава нетните активи на Дружеството с 80 хил. лв.

Тези обстоятелства показват наличието на значителна несигурност, която може да породи съществено съмнение относно възможността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие без подкрепата на собственика и други източници на финансиране.

Ръководството е предприело мерки за подобряване на финансовото състояние на Дружеството, провеждайки политика на оптимизиране на разходите, осигуряване на източници за генериране на приходи и ефективност при събираемостта на вземанията. Ръководството счита, че поради предприетите мерки и продължаващата финансова подкрепа от едноличния собственик ще успее да продължи дейността си и да погасява задълженията си, без да се предприемат съществени промени в неговата дейност.

Дружеството отчита нетен оборотен капитал в размер на 1 696 хил. лв., а през предходния период 2 434 хил. лв., същевременно се наблюдава ръст на коефициента на текуща ликвидност, която през 2018 г. достига 283.67 спрямо 203.83.

Сумата на активите на Дружеството към 31 декември 2018 г. е 2 526 хил. лв. (2017 г.: 2 520 хил. лв.).

Текущите пасиви към 31 декември 2018 г. са в размер на 6 хил. лв. (2017 г.: 12 хил. лв.)

През периода приходите от продажби бележат значителен спад, за 2018 г. са в размер 9 хил. лв. (2017 г.: 213 хил. лв.). Финансовите приходи бележат също спад спрямо предходния период с 27 хил. лв., главно поради печалба от продажба на финансови активи, държани за търгуване през 2017 г.

Рискове

Валутен риск

Сделките на Дружеството се осъществяват в български лева, което елиминира наличието на валутен риск за него.

Лихвен риск

Дружеството не е изложено на риск от промяна на пазарните лихвени проценти, защото няма разчети с променливи лихвени проценти.

Други ценови рискове

Дружеството е изложено на ценови риск във връзка с притежавани дялове на договорен фонд и публично търгувани акции. Не са налице съществени флуктуации в цените на притежаваните инструменти, което от своя страна води до незначителен ценови риск за Дружеството.

Кредитен риск

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Дружеството. Дружеството е изложено на този риск във връзка с различни финансови инструменти, като напр. при предоставянето на заеми, възникване на вземания от контрагенти и други. Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период, които възлизат на 2 518 хил. лв.

Ликвиден риск

Ликвидният риск представлява рискът Дружеството да не може да погаси своите задължения. Дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи плащанията на финансовите си задължения, както и входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. В допълнение, Дружеството държи пари в брой, за да посреща ликвидните си нужди за периоди до 30 дни.

Предвиждано развитие на Дружеството

През следващата финансова година Дружеството очаква да продължи да осъществява дейността си с подкрепата на собственика и да подобри финансовите си показатели.

Събития след края на отчетния период

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

Дата: 1 март 2019 г.

Изпълнителен директор: _____

/Веселина Димитрова/



**ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР
ДО АКЦИОНЕРИТЕ НА
СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТ ЕАД**

Мнение

Ние извършихме одит на финансовия отчет на СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТ ЕАД („Дружеството“), съдържащ отчета за финансовото състояние към 31 декември 2018 г., отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, отчета за промените в собствения капитал и отчета за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към финансовия отчет, съдържащи и обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики.

По наше мнение, приложеният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2018 г. и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС).

База за изразяване на мнение

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

Съществена несигурност, свързана с предположението за действащо предприятие

Обръщаме внимание на пояснение 2 във финансовия отчет, в което се посочва, че Дружеството отчита натрупана загуба към 31.12.2018г. в размер на 670 хил.лв. Собственият капитал на Дружеството е по – малък от размера на регистрираният му с 80 хил.лв., което е в противоречие с изискванията на Търговския закон.

Тези събития, сочат, че е налице съществена несигурност, която би могла да породи значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие.

Нашето мнение не е модифицирано по отношение на този въпрос.

Други въпроси

Финансовият отчет на дружеството за годината приключваща на 31 декември 2017 г. е одитиран от друг одитор, който е издал немодифициран доклад върху него с параграф за съществена несигурност, свързана с предположението за действащо предприятие с дата 26.03.2018г.

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

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

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

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

Нямаме какво да докладваме в това отношение.

Допълнителни въпроси, които поставя за докладване Законът за счетоводството

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, по отношение на доклада за дейността, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискваните по МОС, съгласно „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.

Отговорности на ръководството за финансовия отчет

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

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

Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет

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

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

- идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени неправилни отчитания във финансовия отчет, независимо дали дълажащи 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.

Одиторско дружество

„ЗАХАРИНОВА НЕКСИА” ООД

Представяващ:

Марина Кръстева

Регистриран одитор отговорен за одита:

Димитрина Захаринова

гр. София

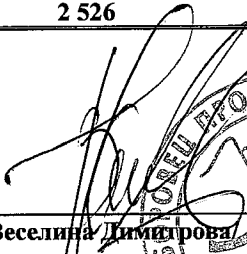
29.03.2019г.



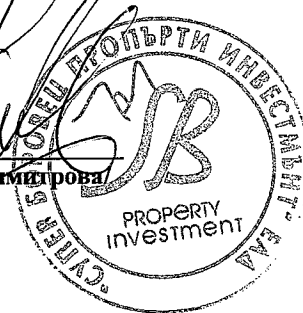
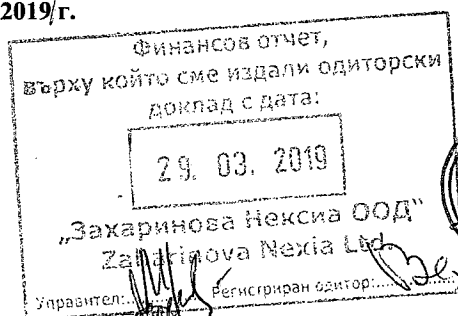
Отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснение	2018 ‘000 лв.	2017 ‘000 лв.
Нетекущи активи			
Дългосрочни финансови активи	5	60	60
Дългосрочни вземания от св. лица	19	756	-
Отсрочени данъчни активи	6	8	14
Нетекущи активи		824	74
Текущи активи			
Краткосрочни финансови активи	7	131	802
Други вземания	8	1 563	1 642
Пари и парични еквиваленти	9	8	2
Текущи активи		1 702	2 446
Общо активи		2 526	2 520
Собствен капитал и пасиви			
Собствен капитал			
Акционерен капитал	10.1	2 600	2 600
Резерви	10.2	590	590
Натрупана загуба		(670)	(682)
Общо собствен капитал		2 520	2 508
Пасиви			
Текущи пасиви			
Задължения към персонала	11	2	-
Търговски и други задължения	12	4	1
Задължения за данъци върху дохода		-	11
Текущи пасиви		6	12
Общо пасиви		6	12
Общо собствен капитал и пасиви		2 526	2 520

Съставил: 
 /Мария Илиева/

Изпълнителен директор: 
 /Веселина Димитрова/

Дата: 1 март 2019 г.



Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за годината, приключваща на 31 декември

	Пояснение	2018 ‘000 лв.	2017 ‘000 лв.
Приходи от услуги	18.1	9	213
Разходи за външни услуги	13	(6)	(4)
Разходи за персонала	14	(12)	-
Други разходи	15	-	(4)
Печалба/(Загуба) от оперативна дейност		(9)	205
Финансови разходи	16	-	(38)
Финансови приходи	16	27	54
Печалба/(Загуба) преди данъци		18	221
(Разходи за)/Приходи от данъци върху дохода	17	(6)	(8)
Печалба/(Загуба) за годината		12	213
Общо всеобхватен доход/(всеобхватна загуба) за годината		12	213

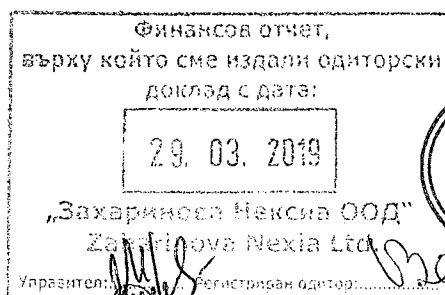
Съставил:

/Мария Илиева/

Изпълнителен директор:

/Веселина Димитрова/

Дата: 1 март 2019 г.

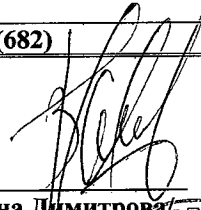


Отчет за промените в собствения капитал за годината, приключваща на 31 декември

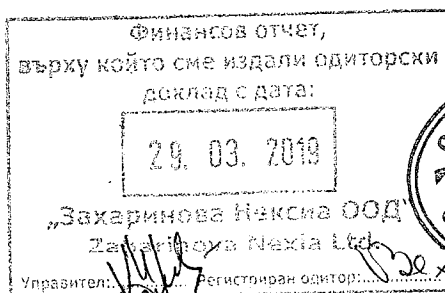
Всички суми са представени в '000 лв.	Акционерен капитал	Резерви	Натрупана печ. (загуба)	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2018 г.	2 600	590	(682)	2 508
Печалба за годината	-	-	12	12
Общо всеобхватен доход за годината	-	-	12	12
Салдо към 31 декември 2018 г.	2 600	590	(670)	2 520

Всички суми са представени в '000 лв.	Акционерен капитал	Резерви	Натрупана печ. (загуба)	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2017 г.	1 000	590	(895)	695
Емисия на акции	1 600	-	-	1 600
Сделки със собственици	1 600	-	-	1 600
Печалба за годината	-	-	213	213
Общо всеобхватен доход за годината	-	-	213	213
Салдо към 31 декември 2017 г.	2 600	590	(682)	2 508

Съставил: 
 /Мария Илиева/

Изпълнителен директор: 
 /Веселина Димитрова/

Дата: 1 март 2019 г.



Пояснение	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
	10	255
	(3)	(6)
	(8)	(1)
	(14)	(128)
	<u>(15)</u>	<u>120</u>

Нетен паричен поток от оперативна дейност

Нетен паричен поток от инвестиционна дейност

Нетен паричен поток от финансова дейност

Пари и парични еквиваленти в края на годината

Изпълнителен директор: /Веселина Димитрова/

Дата: 1 март 2019 г.

