ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР
ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

НА

БОЛКЪН БИЗНЕС ЦЕНТЪР АД

31 декември 2020 год.

Balkan Business Center

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

Г О Д И Ш Е Н Д О К Л А Д З А Д Е Й Н О С Т А

1. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

Фирма: "БОЛКЪН БИЗНЕС ЦЕНТЪР" АД
ЕИК: 205138690
Седалище и адрес на управление: гр. София – ул. "Поп Богомил" № 6, ет.1, ап.3.
Капитал: 1 600 хил. лева, разпределен в 16 000 броя обикновени, безналични, поименни акции с право на глас, всяка от които с номинална стойност от 100 лева.
Представителство и управление:

Дружеството се представлява и управлява от Съвет на Директорите

- Теодор Любомиров Георгиев – Изпълнителен член
- Симеон Олег Пенев – Изпълнителен член
- Исперих Григоров Григоров – член

Дружеството се представлява от двамата изпълнителни членове – заедно.

Преглед на дейността:
Реализиране на инвестиционен проект по изграждане на бизнес сграда и последващото й отдаване под наем и други дейности, незабранени със закон.

История
"БОЛКЪН БИЗНЕС ЦЕНТЪР" ООД, гр. София е вписано в Търговския регистър на 14.07.2014 г. като Еднолично дружество с ограничена отговорност «Палети 2000» и ЕИК 203141862.
С договор от 24.03.2017 год. дружествените дялове са прехвърлени на нов собственик.
На 10.04.2017 год. дружеството е преименувано на „Болкън Бизнес Център" ЕООД.
С договор от 28.04.2017 год. едноличният собственик е прехвърлил своите дялове. На 02.06.2017 г. промяната е вписана по партидата на дружеството и то се е трансформирало в Дружество с ограничена отговорност.
На 05.12.2017 год. е вписано увеличение на капитала с парични вноски от съдружниците.
Съгласно План за преобразуване от 30.01.2018 г. по реда на чл. 264 от Търговския закон, чрез промяна на правната форма Дружеството е преобразувано от дружество с ограничена отговорност в Акционерно дружество. Новоучреденото дружество е правоприемник на всички права и задължения на преобразуващото се дружество. Преобразуването е вписано в Търговски регистър на 25.05.2018 год. Новоучреденото дружеството е **БОЛКЪН *БИЗНЕС ЦЕНТЪР АД с ЕИК 205138690***

Наличие на клонове:

Дружеството няма открити и регистрирани клонове.

Действия свързани с научноизследователска и развойна дейност:

През отчетната година дружеството не е извършвало действия, свързани с научноизследователска и развойна дейност.

Информация по реда на чл.187д от Търговския закон
През годината не е извършвано придобиване и прехвърляне на собствени акции. Дружеството не притежава собствени акции.
Отговорност на ръководството:
Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватна счетоводна политика.
Ръководството също така потвърждава, че се е придържало към действащите МСФО като финансовите отчети са изготвени на принципа на действащото предприятие.
Ръководството е отговорно за коректното водене на счетоводните регистри, за целесъобразното управление на активите и за предприемането на необходимите мерки за избягването и откриването на евентуални злоупотреби и други нередности.
Информация, относно възнагражденията на управителните органи
През 2020 година изплатените брутни възнаграждения на членовете на съвета на директорите възлизат на 62 хил.лв.
Информация, относно участието на членовете на ОС като неограничено отговорни съдружници, участие в управлението и притежаването на 25 и повече на сто от капитала на други дружества
Теодор Любомиров Георгиев – Управител и на Оро Инвестмънтс ЕООД с ЕИК 204421671

Дейност:
Дейността на дружеството е изграждане чрез строителство на Офис сграда с обществено обслужване, паркинги и помещение за трафопост, находяща се в гр. София, жк. Младост, НПЗ Изток-Кръо с обща застроена площ от 49835 кв.м. Строежът на сградата е финансиран чрез заеми от акционерите и чрез банков заем.

Парцелът върху който е построена сградата е собственост на дружеството, като за парцела има влязло в сила изменение на подробния устройствен план.
За сградата е издадено разрешение за строеж №260/15.10.2018 година, влязло в сила на 07.11.2018 г. На 05.11.2018 г. е подписан договор за строителство с главен изпълнител за сградата – Пайп Систем АД, ЕИК 202896648. На 21.11.2019 г. е подписан Протокол за откриване на строителна площадка и за определяне на строителна линия и ниво (Протокол № 2). За сградата е подписан договор за упражняване на независим строителен надзор с ММВ – Инженеринг ЕООД, ЕИК 130568942, както и договор за оказване на услуги по управление на проект (проджект мениджмънт) с ЕН И СИ ГРУП ООД, ЕИК 202319956. След подписването на Протокол № 2 дружеството – главен изпълнител е започнало и извършва строителните дейности в обекта. На 14.10.2020 год. е подписан акт образец 14 за приемане на носеща конструкция.
Планиран срок за завършване на обекта – м. април 2021 год.

Пътни връзки: Предвижда се отваряне на улица перпендикулярна на ул. Боян Дамянов към бул. Христофор Колумб. Внесено е писмо в Столична община за инвестиционно намерение за проектиране и изграждане на кръстовище.
Извършена е реконструкция на ул. Михаил Тенев. С Разрешение за ползване №СТ-05-377 от 28.04.2021 год. е въведена в експлоатация „Реконструкция на тротоар по ул. Михаил Тенев с техническа инфраструктура с части: пътна, водостнабдяване, канализация и улично осветление и захранващ кабел за улично осветление в тротоар по ул. Михаил Тенев – I етап.
Проекта предвижда изграждане на мостова пешеходна връзка между Сградата с Европейски търговски център и The Mall.
В проекта е включено и изграждане на сондажен кладенец за поливни нужди. Очаква се разрешение от Басйнова дирекция за водовземане.
Предвижда се да се обособи зона за спорт в незастроената част от имота.
Към момента има сключени договори за отдаване под наем на офис площи за 2200 кв.м. и се водят преговори за отдаване на още около 13 000 кв.м.

Систематични и несистематични рискове
Използването на финансови инструменти излага Дружеството на пазарен риск (включващ валутен риск от промяна на справедливата стойност и ценови риск), кредитен и ликвиден риск. Управлението на риска се осъществява текущо под прякото ръководство на Съвета на директорите.
Ръководството счита, че въз основа на направените прогнози за бъдещото развитие на Дружеството и предприетите мерки, както и поради продължаващата финансова подкрепа от собствениците ще успее да продължи своята дейност и да погасява своите задължения, без да се продават активи и без да се предприемат съществени промени в неговата дейност.
Към датата на изготвяне на настоящия финансов отчет ръководството е направило преценка на способността на Дружеството да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще. След извършения преглед на дейността на Дружеството ръководството очаква, че дружеството има достатъчно финансови ресурси, за да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще и продължава да прилага принципа за действащо предприятие при изготвянето на финансовия отчет.
По долу са описани различните видове рискове на които е подложено дружеството при осъществяване на търговските му операции както и възприетия подход при управление на тези рискове.
Пазарният риск е рискът справедливата стойност или бъдещите парични потоци на финансовите инструменти да варират поради промяна в пазарните цени, и може да се прояви като валутен, лихвен или друг ценови риск на които дружеството е изложено при осъществяване на дейността си.
Политически риск: Политическият риск отразява влиянието на политическите процеси в страната върху стопанския и инвестиционния процес и по-конкретно върху възвращаемостта на инвестициите. Степента на политическия риск се определя с вероятността от неблагоприятни промени в икономическата политика или законодателни промени, влияещи неблагоприятно на стопанския и инвестиционния климат в страната.
Постигнатата политическа стабилност и въвеждането на валутен борд в страната значително намаляват влиянието на политическия риск. Във връзка с членството на Р. България в Европейския съюз националното законодателство се синхронизира с европейските стандарти. Това оказва положително влияние и върху дейността на дружеството.
Валутен риск: Валутният риск е свързан с възможността приходите и разходите от дейността на дружеството да бъдат повлияни от промените на валутния курс на лева към други валути. В страна като България, нестабилността на лева може да доведе до дълбока финансова криза. Фиксирането на лева към единната европейска валута доведе до ограничаване на колебанията в курса на лева към наложените като основни чужди валути. В дейността си дружеството не е изложено на валутен риск. Започналата подготовка на България за приемане на еврото като основна валута, намалява валутния риск за евентуални бъдещи доставки в евро. Нестабилния курс на щатския долар не би могъл да изложи фирмата на риск с оглед на липсата на доставки в щатски долари.
Ликвиден риск: Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения, съгласно техния падеж.
То провежда консервативна политика по управление на ликвидността, чрез която постоянно поддържа оптимален ликвиден запас парични средства и добра способност на финансиране на стопанската си дейност.

Лихвен риск: Дружеството няма концентрация на лихвоносни активи, с изключение на свободните парични средства по разплащателни сметки в банки, поради което не е изложено на лихвен риск.
За финансови пасиви лихвеният риск е свързан, с възможността лихвените равнища, при които дружеството финнасира своята дейност да се повишат. Този риск може да бъде управляван посредством различни източници на финансиране.
На 22 януари 2020 год. дружеството е сключило следните банкови кредити:

1. Срочен банков кредит
   Кредитори: Банка ДСК ЕАД и ОТП Банк ПЛС – Унгария
   Размер: 22 114 963
   Валута: EUR
   Лихва: Тримесечен EURIBOR плюс надбавка от 3,5 %
   Срок: 31.12.2030 год.
   Салдо към 31.12.2020 год.:
   Главница – 12 483 982 евро
   Лихва – 4 333 евро
2. Револвиращ банков кредит
   Кредитор: Банка ДСК ЕАД
   Размер: 6 000 000
   Валута: BGN
   Лихва: 2,2 % плюс СДИ
   Срок: 30.11.2021 год.
   Салдо към 31.12.2020 год.:
   Главница – 1 108 962 лева
   Лихва – 3 994 лева

Предоставени обезпечения във връзка с получените банкови кредити:

- Залог на търговско предприятие
- Залог върху безналични акции
- Ипотека върху собствени недвижими имоти и изграждащата се сграда
- Залог върху вземания

С цел финансиране изграждането на Офис сградата дружеството е получило и следните заеми от акционерите:

1. Име на кредитора- Ънду Уърлдуайд Корп
   Договор за заем от 18.01.2018 год.
   Размер до 10 000 000 евро, променен с анекс от 25.03.2020 год. на 8 460 000 евро.
   Срок на погасяване – 31.12.2038 год.
   Годишна лихва – 3% платима в края на срока договора.
   Салдо към 31.12.2020 год.:
   Главница – 8 111 000 евро
   Лихва – 550 227 евро

2. Име на кредитора- Чемли Лимитед
   Договор за заем от 20.02.2020 год.
   Размер до 575 000 евро, променен с анекс от 25.03.2020 год. на 750 000 евро
   Срок на погасяване – 31.12.2038 год.
   Годишна лихва – 3% платима в края на срока договора.
   Салдо към 31.12.2020 год.:
   Главница – 401 000 евро
   Лихва – 9 609 евро

Управление на капитала: Дружеството управлява капитала си така, че да осигури функционирането си като действащо предприятие, като едновременно с това се стреми да максимизира възвращаемостта за акционерите, чрез оптимизация на съотношението между дълг и капитал (възвращаемостта на инвестирания капитал). Целта на Ръководството е да поддържа доверието на инвеститорите, кредиторите и пазара и да гарантира бъдещото развитие на Дружеството.
Секторен риск: Поражда се от влиянието на пазарните промени в отрасъла върху доходите и паричните потоци, агресивността на мениджмънта, силната конкуренция на външни и вътрешни контрагенти и др.
По отношение на дейността на Болкън Бизнес Център АД секторният риск не е увеличен. Той се свързва преди всичко с отражението върху възможността за реализиране на доходи в рамките на отрасъла. За дружеството отрасловият риск би могъл да произтече от състоянието на пазара, а именно стегнацията на пазара на недвижи имоти и увеличението на предлагането на офис площи. В същото време, секторния риск се минимизира от факта, че дружеството ще предлага висококачествени офис площи от клас А, които са по-ценово нечувствителни към промените в сектора.

Фирмен риск: Фирменият риск е свързан с естеството на дейност на дружеството, като за всяко дружество е важно да се възвърнат направените инвестиции. Чрез анализ на основните фактори влияещи върху получаваните приходи дружеството може да намали влиянието на риска. Фирменият риск обединява бизнес риска и финансовият риск.
Бизнес риск: Бизнес рискът се определя от спецификата на дейността. За дружеството бизнес риска е свързан с изграждане и въвеждане в експлоатация на сградата в планираните срокове, както и отдаването под наем на изградените офис площи. Бизнес рискът за дружеството е малък, тъй като проекта се изгражда в предварително очертаните срокове и същевременно се водят преговори за отдаване под наем на изграждащите се офис площи.
Финансов риск: Финансовият риск представлява несигурност за инвеститорите в случаите когато фирмата използва привлечени или заемни средства. Чрез показателите за финансова автономност и финансова задлъжнялост се отчита съотношението между собствени и привлечени средства. Високите стойности на коефициента за автономност и ниските стойности на коефициента на финансова задлъжнялост са добра гаранция за инвеститорите и за самите собственици. Показателите за дела на капитала, получен чрез заеми определят каква част от общия капитал представляват привлечените средства. Колкото делът на задълженията спрямо собствения капитал е по-голям толкова е по-голям и финансовият риск. Приемливата или нормална степен на финансовия риск зависи и от бизнес риска. Ако бизнес рискът е малък за дружеството то инвеститорите може да поемат по-голям финансов риск и обратно.

Резултати от дейността на дружеството през годината:

(хил.лв.)

N:	Показатели:	Текуща година	Предходна година
1	Финансов резултат	-344	-322
2	Нетен размер на приходите от продажби	85	-
3	Собствен капитал	1 295	1 160
4	Пасиви (нетекущи и текущи)	45 040	18 910
5	Обща сума на активите	46 335	20 070
6	Приходи	85	-
7	Разходи	432	322
8	Налични текущи активи	1 403	705
9	Текущи задължения	3 510	2 088
10	Текущи вземания	1 069	476
11	Парични средства	334	229
	Рентабилност:		
12	Коеф. на рентабилност на приходите от продажби (1/2)	-4,047	-
13	Коеф. на рентабилност на собствения капитал (1/3)	-0,266	-0,277
14	Коеф. на рентабилност на пасивите (1/4)	-0,008	-0,017
15	Коеф. на капитализация на активите (1/5)	-0,007	-0,016
	Ефективност:		
16	Коеф. на ефективност на разходите (6/7)	0,197	-
17	Коеф. на ефективност на приходите (7/6)	5,082	-
	Ликвидност:		
18	Коеф. на обща ликвидност (8/9)	0,400	0,338
19	Коеф. на бърза ликвидност (10+11)/9	0,400	0,338
20	Коеф. на незабавна ликвидност (11/9)	0,095	0,109
21	Коеф. на абсолютна ликвидност (11/9)	0,095	0,109
	Финансова автономност:		
22	Коеф. на финансова автономност (3/4)	0,029	0,061
23	Коеф. на задлъжнялост (4/3)	34,780	16,301

Събития, които са настъпили след датата на финансовия отчет
На 26.03.2021 год. с Разрешение за ползване №СТ-05-258 е въведено в експлоатация Външно електрозахранване с кабели СрН 10kV на нов трафопост за обслужване на „Офис сграда с обществено обслужване, паркинги и помещение за трафопост"
На 28.04.2021 год. с Разрешение за ползване №СТ-05-376 е въведена в експлоатация „Офис сграда с обществено обслужване, паркинги и помещение за трафопост" – Етап I – който включва всички общи части на сградата: подземно паркинг ниво В1, комуникационно ядро с асансьори и етажни асансьорни лобита, евакуационни стълбища, шахти на основни инсталационни трасета, захранващи всеки от етажите на сградата, централно фоайе, сервизни и обслужващи помещения към общите части на сградата, покрив и фасада на сградата, паркоустройство и благоустройство на имота, както и целите етажи Р1, Р2, Р3, Р4, Р5, L0 и L12.
Офис сградата е нанесена в кадастралната карта на гр. София с идентификатор 68134.4081.9686.2

Други

Във връзка с изготвения финансов отчет органите за управление декларират че:

- Не е имало нередности, в които да са участвали ръководители и служители, играещи значителна роля в системата на вътрешния контрол или нередности, които могат да бъдат съществени по отношение на финансовия отчет
- Всички фактури и други документи, свързани с осъществяваните сделки са надлежно осчетоводени и са намерили отражение във финансовия отчет
- Дружеството се е съобразявало с всички аспекти на договорите, които е сключило и незачитането и несъобразяването с правната уредба би се отразило съществено върху финансовия отчет
- Отразени са всички потенциални загуби от задължения свързани с продажби и покупки
- Дружеството притежава задоволителни права върху всички свои активи и не са налице искове или тежести върху имуществото, а ако съществуват такива, същите са отразени в доклада за дейността и оповестени.
- Всички реални и потенциални задължения са оповестени в приложението към годишния финансов отчет и гаранциите дадени на трети лица.
- През годината не са сключвани договори по чл. 240б от Търговският закон
- Ръководството не предвижда промени в развитието на основната дейност на Дружеството в краткосрочен план.

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.

Ефектите от COVID-19 няма да доведат до коригиращи действия и промени в изготвения финансов отчет за 2020 год.

Очакваните ефекти от COVID-19 в дългосрочен план е възможно да забавят развитието на дружеството, но не могат да бъдат прогнозирани надеждно. Ситуацията и предприетите мерки от държавните власти са изключително динамични, поради което ръководството на Дружеството не е в състояние към момента да оцени надеждно влиянието на коронавирус пандемията върху бъдещото финансово състояние и резултатите от дейността му, но счита, че въздействието би могло да има негативен ефект върху дейността най-вече чрез понижаване цените на недвижимите имоти и/или наемните цени.

Доклада за дейността е приет от Съвета на Директорите на 29.06.2021 год.

Изп. Директор: 1.....
Симеон Олег Пенев

Изп. Директор: 2.....
Теодор Любомиров Георгиев

"БОЛКЪН БИЗНЕС ЦЕНТЪР" АД
СОФИЯ / SOFIA
BALKAN BUSINESS CENTER JSC

РСМ БГ ООД
ул. "Проф. Фритьоф Нансен" № 9, ет.7
1142 София
България
T: +359 2 987 55 22
www.rsmbg.bg

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До акционерите на

Болкън Бизнес Център АД

гр. София

Доклад относно одита на финансовия отчет

Мнение

Ние извършихме одит на финансовия отчет на Болкън Бизнес Център АД („Дружеството"), съдържащ отчета за финансовото състояние към 31 декември 2020 г. и 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, включващи и обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики.

По наше мнение, приложеният финансов отчет дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2020 г., 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 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.

Съществена несигурност, свързана с предположението за действащо предприятие

Обръщаме внимание на пояснение 2 във финансовия отчет, в което се посочва, че Дружеството завършва финансовата година със загуба в размер на 344 хил.лв. и в резултат на дейността си от предходни години отчита натрупана загуба в размер на 305 хил.лв., размерът на собствения капитал е с 305 хил.лв. по-малък от размера на регистрираният акционерен и текущите пасиви превишават текущите активи с 2 107 хил.лв. Както е посочено в пояснение 2, тези събития, сочат, че е налице значителна несигурност, която би могла да породи съществени съмнения относно способността на Дружеството да продължи да

RSM BG OOD is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

функционира като действащо предприятие. 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.

Отговорност на ръководството и лицата, натоварени с общо управление за финансовия отчет

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

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

Ръководството носи отговорност за осъществяването на надзор над процеса по финансово отчитане на Дружеството.

Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали финансовия 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.

Доклад във връзка с други законови и регулаторни изисквания

Допълнителни въпроси, които поставя за докладване Законът за счетоводството

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него“ по отношение на доклада за дейността, ние изпълнихме и процедурите, добавени към 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 финансовия отчет, съответства на финансовия отчет;
(б) докладът за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството.

Владислав Михайлов
Управител
РСМ БГ ООД
Одиторско дружество

д-р Мариана Михайлова
Регистриран одитор, отговорен за одита

ОДИТОРСКО ДРУЖЕСТВО София Рег. № 173 РСМ БГ ООД

3 септември 2021 г.
гр. София, ул. “Проф. Фритьоф Нансен” № 9, ет.7, България

Отчет за финансовото състояние

Активи	*Бележка*	**31 декември 2020 '000 лв.**	**31 декември 2019 '000 лв.**
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	*7*	43 503	17 656
Предоставени аванси за придобиване на Инвестиционни имоти	*7*	1 398	1 673
Нематериални активи	*5*	1	1
Имоти, машини и съоръжения	*6*	26	34
Отсрочени данъчни активи	*9*	4	1
Общо нетекущи активи		**44 932**	**19 365**
Текущи активи			
Търговски и други вземания	*8*	1 068	476
Вземания от свързани лица	*24.3*	1	-
Парични средства и парични еквиваленти	*10*	334	229
Общо текущи активи		**1 403**	**705**
Общо активи		***46 335***	***20 070***
Собствен капитал и пасиви			
Собствен капитал			
Акционерен капитал	*11*	1 600	1 600
Невнесен капитал	*11*	-	(481)
Неразпределена печалба		39	367
Натрупана загуба		(344)	(326)
Общо собствен капитал		**1 295**	**1 160**
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Задължения към свързани лица	*24.3*	17 743	16 366
Задължения по получени банкови заеми	*12.1*	23 776	-
Задължения по лизингови договори	*14.1*	11	18
Търговски и други задължения	*15*	-	438
Общо нетекущи пасиви		**41 530**	**16 822**
Текущи пасиви			
Задължения по получени банкови заеми	*12.1*	1 762	-
Задължения по лизингови договори	*14.1*	8	8
Търговски и други задължения	*15*	1 717	2 069
Пенсионни и други задължения към персонала	*17.2*	23	11
Общо текущи пасиви		**3 510**	**2 088**
Общо пасиви		**45 040**	**18 910**
Общо собствен капитал и пасиви		***46 335***	***20 070***

Поясненията от стр. 5 до стр. 29 са неразделна част от финансовите отчети

Съставил:
Куента ЕООД
Роза Емилова Златарева-Управител

Ръководител: 1.
Симеон Олег Пенев

Ръководител: 2.
Теодор Любомиров Георгиев

29 юни 2021 година

Съгласно одиторски доклад от дата 3.9.2021 г.

Владислав Михайлов
Управител
РСМ БГ ООД
Одиторско дружество

д-р Мариана Михайлова
Регистриран одитор отговорен за одита

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

	Бележка	2020 '000 лв.	2019 '000 лв.
Приходи от договори с клиенти	*16*	85	-
Разходи за материали	*18*	(7)	(12)
Разходи за външни услуги	*19*	(290)	(211)
Разходи за амортизация на нефинансови активи	6	(8)	(7)
Разходи за персонала	*17.1*	(76)	(80)
Други разходи	*20*	(10)	(9)
Загуба от оперативна дейност		**(306)**	**(319)**
Финансови разходи	*21*	(30)	(3)
Други финансови позиции	*22*	(11)	-
Загуба преди данъци		(347)	(322)
Приходи от данъци върху дохода	*23*	3	
Загуба за годината		**(344)**	**(322)**
Обща всеобхватна загуба за годината		***(344)***	***(322)***

Поясненията от стр. 5 до стр. 29 са неразделна част от финансовите отчети

Съставил:
Куента ЕООД
Роза Емилова Златарева-Управител

Ръководител: 1.
Симеон Олег Пенев

Ръководител: 2.
Теодор Любомиров Георгиев

29 юни 2021 година

Съгласно одиторски доклад от дата 3.9.2021 г.

Владислав Михайлов
Управител
РСМ БГ ООД
Одиторско дружество

д-р Мариана Михайлова
Регистриран одитор отговорен за одита

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

	Бележка	Акционерен капитал '000 лв.	Невнесен капитал	Натрупана печалба '000 лв.	Непокрита загуба '000 лв.	Общо '000 лв.
Салдо към 1 януари 2020		**1 600**	**(481)**	**367**	**(326)**	**1 160**
Увеличение на капитала			481	-	-	481
Сделки със собствениците		**-**	**481**	**-**	**-**	**481**
Покрита загуба				(328)	326	(2)
Загуба за годината		-	-	-	(344)	(344)
Общо всеобхватна загуба		-	-	-	(344)	(344)
Салдо към 31 декември 2020	*11*	**1 600**	**-**	**39**	**(344)**	**1 295**
Салдо към 1 януари 2019		**50**	**-**	**367**	**(4)**	**413**
Увеличение на капитала		1 550	(481)	-	-	1 069
Сделки със собствениците		**1 550**	**(481)**	**-**	**-**	**1 069**
Загуба за годината		-	-	-	(322)	(322)
Общо всеобхватна загуба		-	-	-	(322)	(322)
Салдо към 31 декември 2019	*11*	**1 600**	**(481)**	**367**	**(326)**	**1 160**

Поясненията от стр. 5 до стр. 29 са неразделна част от финансовите отчети

Съставил:
Куента ЕООД
Роза Емилова Златарева-Управител

Ръководител: 1.
Симеон Олег Пенев

Ръководител: 2.
Теодор Любомиров Георгиев

29 юни 2021 година

Съгласно одиторски доклад от дата 3.9.2021 г.

Владислав Михайлов
Управител
РСМ БГ ООД
Одиторско дружество

д-р Мариана Михайлова
Регистриран одитор отговорен за одита

Отчет за паричните потоци за годината, приключваща на 31 декември

	Бележка	2020 '000 лв.	2019 '000 лв.
Оперативна дейност			
Постъпления от клиенти		282	1
Плащания към доставчици		(301)	(104)
Плащания към персонал и осигурителни институции		(152)	(162)
Постъпления от данъци		4 267	1 778
Плащания за данъци		(93)	(48)
Плащания за лихви, такси и комисионни		(2)	-
Други парични потоци		(27)	(1)
Нетни парични потоци от оперативна дейност		**3 974**	**1 464**
Инвестиционната дейност			
Плащания за придобиване на инвестиционни имоти	*7*	(29 969)	(10 762)
Плащания за придобиване на имоти, машини и съоръжения		-	(22)
Нетни парични потоци от инвестиционната дейност		**(29 969)**	**(10 784)**
Финансовата дейност			
Постъпления от емитиране на акции	*11*	481	1 069
Постъпления по получени заеми	*12.1*	30 153	4 839
Плащания по получени заеми	*13*	(3 743)	-
Плащания за лихви по заеми	*21*	(773)	-
Плащания по лизингови договори	*14.1*	(8)	(7)
Нетни парични потоци от финансовата дейност		**26 110**	**5 901**
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти		**115**	**(3 419)**
Пари и парични еквиваленти в началото на годината		**229**	**3 648**
Загуба от валутна преоценка на пари и парични еквиваленти		(10)	-
Пари и парични еквиваленти в края на годината	*10*	**334**	**229**

Поясненията от стр. 5 до стр. 29 са неразделна част от финансовите отчети

Съставил:
Куента ЕООД
Роза Емилова Златарева-Управител

Ръководител: 1.
Симеон Олег Пенев

Ръководител: 2.
Теодор Любомиров Георгиев

29 юни 2021 година

Съгласно одиторски доклад от дата 3.9.2021 г.

Владислав Михайлов
Управител
РСМ БГ ООД
Одиторско дружество

д-р Мариана Михайлова
Регистриран одитор отговорен за одита

Пояснения към годишен финансов отчет

1. Юридически статут и обща информация за Дружеството

"БОЛКЪН БИЗНЕС ЦЕНТЪР" ООД, гр. София е вписано в Търговския регистър на 14.07.2014 г. като Еднолично дружество с ограничена отговорност «Палети 2000» и ЕИК 203141862. С договор от 24.03.2017 год. дружествените дялове са прехвърлени на нов собственик. На 10.04.2017 год. дружеството е преименувано на „Болкън Бизнес Център" ЕООД. С договор от 28.04.2017 год. едноличният собственик е прехвърлил своите дялове. На 02.06.2017 г. промяната е вписана по партидата на дружеството и то се е трансформирало в Дружество с ограничена отговорност. На 05.12.2017 год. е вписано увеличение на капитала с парични вноски от съдружниците. Съгласно План за преобразуване от 30.01.2018 г. по реда на чл. 264 от Търговския закон, чрез промяна на правната форма Дружеството е преобразувано от дружество с ограничена отговорност в Акционерно дружество. Новоучреденото дружество е правоприемник на всички права и задължения на преобразуващото се дружество. Преобразуването е вписано в Търговски регистър на 25.05.2018 год. Новоучреденото дружеството е ***БОЛКЪН БИЗНЕС ЦЕНТЪР АД с ЕИК 205138690.***

На 11.10.2019 год. е вписани увеличение на капитала на дружеството чрез увеличаване на броя на акциите. Регистрираният капитал на дружеството е 1 600 хил.лв. разпределен в 16 000 обикновени, безналични, поименни акции с номинална стойност от 100 лева. Към датата на изготвяне на отчета капиталът е внесен изцяло.

Седалище и адрес на управление: гр. София, ул. «Поп Богомил» №6, ет.1, ап.3.

Капитал 1 600 000,00 лева, разпределен в 16 000 броя обикновени, безналични, поименни акции с номинал 100 лева. Към датата на изготвяне на този отчет регистрираният капитал е внесен изцяло.
Дружеството се управлява от Съвет на Директорите както следва:

- Теодор Любомиров Георгиев – Изпълнителен член
- Симеон Олег Пенев – Изпълнителен член
- Исперих Григоров Григоров – член

Броят на персоналла към 31 декември 2020 г. е 2 човека.
Дружеството се представлява от двамата изпълнителни членове – заедно.
Предмет на дейност: Инвестиции, изграждане и отдаване под наем на собствени недвижими имоти, управление и поддръжка на недвижими имоти.
Дъщерни дружества – няма.

Собственици на дружеството са:

UNDO WORLDWIDE CORP., вписано в Регистъра на търговските дружества под фирмен номер на Британските Вирджински острови: 1486046, с адрес на регистриран офис (седалище): Трайдент Чембърс, пощ. кутия 146, Роуд Таун, Тортола, Британски Вирджински острови.

CHEMLI LIMITED, дружество, надлежно учредено и съществуващо съгласно законодателството на Хонг Конг, със седалище и адрес на управление 12-ти етаж, 1201 Дабъл Билдинг, 22 Стенли Стрийт, Централен Хонг Конг (12/F, 1201 Double Building, 22 Stanley Street, Central Hong Kong) per. № 1308123 при Регистър на Дружествата в Хонг Конг (Companies Registry in Hong Kong.

2. Основа за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият отчет на Дружеството е съставен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС). (МСФО, приети от ЕС). По смисъла на параграф 1, точка 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството, приложим в България, терминът „МСФО, приети от ЕС" представляват Международните счетоводни стандарти (МСС), приети в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета.

Финансовият отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди лева ('000 лв.) (включително сравнителната информация за 2019 г.), освен ако не е посочено друго.

Ръководството носи отговорност за съставянето и достоверното представяне на информацията в настоящия финансов отчет.

Финансовия отчет е изготвен на база на принципа на действащо предприятие.

Финансовият отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие и като са взети предвид възможните ефекти от продължаващото въздействие на пандемията от коронавирус Covid-19.

Вероятно е да има и бъдещи въздействия върху дейността на Дружеството, свързани с набирането на наематели, изпълнението на договори от доставчици, правните и договорните отношения, служителите, потребителите и оборотните средства в резултат на Covid-19. Първоначалното въздействие беше свързано със забавяне в строителството на сградата и въвеждането и в експлоатация, както спад в търсенето за наемане на офис площи, което доведе до забава в сключването на договори за наем, съгласно предварителните прогнози на ръководството.

Дори и към датата на съставяне на индивидуалния финансов отчет са в сила забрани за пътуване, карантинни мерки и ограничения. Бизнесът трябва да се справя с предизвикателства, свързани с намалени приходи и нарушени вериги за доставки. Докато някои държави започнаха да облекчават ограниченията, отпускането на мерките става постепенно в България при несигурност за удължаване на мерките за неопределени бъдещи периоди.

Пандемията доведе до значителна волатилност на финансовите и стоковите пазари в България и в световен мащаб. Различни правителства, включително България обявиха мерки за предоставяне както на финансова, така и на нефинансова помощ за засегнатите сектори и засегнатите бизнес организации.

В тези условия ръководството на Дружеството направи анализ и преценка на способността на Дружеството да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще и ръководството очаква, че Дружеството има достатъчно финансови ресурси, за да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще и продължава да прилага принципа за действащо предприятие при изготвянето на индивидуалния финансов отчет.

Дружеството завършва финансовата година със загуба в размер на 344 хил.лв. и в резултат на дейността си от предходните години Дружеството отчита натрупани загуби в размер на 305 хил. лв. Нетните активи на Дружеството към 31 декември 2020 г. са положителна величина в размер на 1 295 хил. лв., като собственият капитал е с 305 хил.лв. по-малък от регистрираният акционерен. Текущите пасиви превишават текуците активи с 2 107 хил.лв.. Тези обстоятелства пораждат значителна несигурност, която може да породи съществено съмнение относно възможността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие без подкрепата на собствениците и други източници на финансиране.

Ръководството е предприело следните по-значими мерки за подобряване на финансовото състояние на Дружеството:

- Дружеството е осигурило финансиране на дейността от външни източници, което значително ще подобри финансовото състояние на Дружеството от гледна точка на съотношението между текущите активи и пасиви.
- Дружеството провежда политика на привличане на клиенти и сключване на договори за отдаване под наем на площи от Офис сградата. Очакваният резултат от тези мерки е да подобри ликвидната позиция и оборотния капитал на Дружеството.

Ръководството счита, че въз основа на направените прогнози за бъдещото развитие на Дружеството и предприетите мерки, както и поради продължаващата финансова подкрепа от собствениците ще успее да продължи своята дейност и да погасява своите задължения, без да се продават активи и без да се предприемат съществени промени в неговата дейност.

3. ПРОМЕНИ В СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА

3.1. Нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, които са влезли в сила от 1 януари 2020 г.

Дружеството прилага следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които имат ефект върху финансовия отчет на Дружеството и са задължителни за прилагане от годишния период, започващ на 1 януари 2020 г.:

МСС 1 и МСС 8 (изменени) - Дефиниция на същественост, в сила от 1 януари 2020 г., приети от ЕС

Целта на измененията е да се използва една и съща дефиниция на същественост в рамките на Международните стандарти за финансово отчитане и Концептуалната рамка за финансово отчитане. Съгласно измененията:

- неясното представяне на съществената информация или смесване на съществена с несъществена информация има същия ефект като пропускането на важна информация или неправилното й представяне. Предприятията решават коя информация е съществена в контекста на финансовия отчет като цяло; и
- „основните потребители на финансови отчети с общо предназначение" са тези, към които са насочени финансовите отчети и включват „съществуващи и потенциални инвеститори, заемодатели и други кредитори", които трябва да разчитат на финансовите отчети с общо предназначение за голяма част от финансовата информация, от която се нуждаят.

Изменения на референциите към Концептуална рамка за финансово отчитане в сила от 1 януари 2020 г., приети от ЕС

СМСС е издал преработена концептуална рамка, която влиза в сила незабавно. Рамка не води до промени в нито един от съществуващите счетоводни стандарти. Въпреки това, предприятията, които разчитат на концептуалната рамка при определяне на своите счетоводни политики за сделки, събития или условия на дейността си, които не са разгледани специално в конкретен счетоводен стандарт, ще могат да прилагат преработената рамка от 1 януари 2020

г. Предприятия ще трябва да преценят дали техните счетоводни политики са все още подходящи съгласно преработената концептуална рамка. Основните промени са:

- за да се постигне целта на финансовото отчитане се фокусира върху ролята на ръководството, което трябва да служи на основните потребители на отчетите
- отново се набляга на принципа на предпазливостта като необходим компонент, за да се постигне неутрално представяне на информацията
- дефинира се кое е отчитащото се предприятие, като е възможно да е отделно юридическо лице или част от предприятието
- преразглеждат се определенията за актив и пасив
- при признаването на активи и пасиви се премахва условието за вероятност от входящи или изходящи потоци от икономически ползи и се допълват насоките за отписване
- дават се допълнителни насоки относно различните оценъчни бази и
- печалбата или загубата се определят като основен показател за дейността на предприятието и се препоръчва приходите и разходите от другия всеобхватен доход да бъдат рециклирани през печалбата или загубата, когато това повишава уместността или достоверното представяне на финансовите отчети.

Изменения на МСФО 9, МСС 39 и МСФО 7: Реформа на референтните лихвени проценти (издадена на 26 септември 2019 г.), в сила от 1 януари 2020 г., приети от ЕС

Предлаганите изменения включват елементи, отразяващи новите изисквания за оповестяване, въведени от измененията на МСФО 9, МСС 39 и МСФО 7.

Изменения на МСФО 16 намаления на наемите, свързани с Covid-19, в сила от 1 юни 2020, приет от ЕС

Промените касаят единствено лизингополучателите по договори за лизинг, които са получили отстъпка от наемната сума или не дължат наем за определен период от време в резултат на пандемията от коронавирус Covid-19. В този случай лизингополучателите може да не считат намалените наемни вноски или опростените наеми за периодите до или преди 30 юни 2021 г. като модификация на лизинговия договор, независимо дали наемните суми впоследствие са увеличени след 30 юни 2021 г.

Дружеството е приложило следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които са задължителни за прилагане от годишния период, започващ на 1 януари 2020 г., но нямат съществен ефект от прилагането им върху финансовия резултат и финансовото състояние на Дружеството:

- МСФО 3 (изменен) – Определение за Бизнес в сила от 1 януари 2020 г., все още не е приет от ЕС.

Към датата на одобрение на този финансов отчет са публикувани нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2020 г., и не са били приложени от по-ранна дата от Дружеството. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Дружеството през първия период, започващ след датата на влизането им в сила.

Информация за тези стандарти и изменения, които имат ефект върху финансовия отчет на Дружеството, е представена по-долу.

Изменения в МСС 1 Представяне на финансовите отчети: Класификация на пасивите като текущи и нетекущи, в сила от 1 януари 2023 г., все още не е приет от ЕС

Измененията в класификацията на пасивите като текущи или нетекущи засягат само представянето на пасивите в индивидуалния отчет за финансовото състояние - не и размера или момента на признаване на активи, пасиви, приходи или разходи или информацията, която дружествата оповестяват за тези елементи. Измененията целят да изяснят следното:

- класификацията на пасивите като текущи или нетекущи трябва да се основава на съществуващи права в края на отчетния период и да се приведе в съответствие формулировката на текстовете във всички засегнати параграфи, за да се изясни „правото" на отсрочване на уреждането на пасива с поне дванадесет месеца и изрично посочва, че само наличните права „в края на отчетния период" трябва да влияят върху класификацията на пасива;
- класификацията не се влияе от очакванията на дружеството дали ще упражни правото си да отсрочи на уреждането на пасива; и
- уреждането на пасивите може да се осъществи чрез прехвърляне на парични средства, капиталови инструменти, други активи или услуги на контрагента.

Годишни подобрения 2018-2020 г. в сила от 1 януари 2022 г., все още не са приети от ЕС

- МСФО 9 Финансови инструменти - Изменението изяснява кои такси включва предприятието, когато прилага теста „10%" в параграф Б3.3.6 от МСФО 9 при оценка дали да отпише финансов пасив.

Предприятието включва само такси, платени или получени между предприятието – кредитополучател, и заемодателя, включително такси, платени или получени или от предприятието, или от заемодателя, от името на другия.

- МСФО 16 Лизинг - Изменението на МСФО 16 премахва от илюстративните примери този за възстановяването от лизингодателя на подобрения на наети активи, за да се елиминира всяко потенциално объркване относно третирането на стимулите за лизинг, които могат да възникнат поради начина, по който стимулите за лизинг са илюстрирани в този пример.

Изменения на МСФО 9, МСС 39, МСФО 7, МСФО 4 и МСФО 16 Реформа на лихвените показатели - Фаза 2, в сила от 1 януари 2021 г., все още не са приети от ЕС

Предложените изменения разглеждат въпроси, които биха могли да засегнат финансовото отчитане след реформата на лихвения процент, включително замяната му с алтернативни референтни лихвен индекси. Фаза 2 от проекта адресира въпроси, свързани със заместването на лихвените индекси, което от своя страна би повлияло на финансовото отчитане, когато съществуващ лихвен индекс бъде отменен или заменен с друг.

Към датата на одобрение на този финансов отчет са публикувани нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2020 г., и не са били приложени от по-ранна дата от Дружеството. Не се очаква те да имат съществен ефект върху финансовите отчети на Дружеството. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Дружеството през първия период, започващ след датата на влизането им в сила.

Промените са свързани със следните стандарти:

- Изменения в МСФО 3 Бизнес комбинации, МСС 16 Имоти, машини и съоръжения, МСС 37 Провизии, условни пасиви и условни активи, в сила от 1 януари 2022 г., все още не са приети от ЕС
- Годишни подобрения 2018-2020 г. в сила от 1 януари 2022 г., все още не са приети от ЕС
- Изменения на МСФО 4 Застрахователни договори - отлагане на МСФО 9, в сила от 1 януари 2021 г., все още не са приети от ЕС
- МСФО 14 „Отсрочени сметки при регулирани цени" в сила от 1 януари 2016 г., все още не е приет от ЕС
- МСФО 17 „Застрахователни договори" в сила от 1 януари 2023 г., все още не е приет от ЕС

4. Счетоводна Политика

4.1. Общи положения

Най-значимите счетоводни политики, прилагани при изготвянето на този финансов отчет, са представени по-долу.
Финансовият отчет е изготвен при спазване на принципите за оценяване на всички видове активи, пасиви, приходи и разходи съгласно МСФО. Базите за оценка са оповестени подробно по-нататък в счетоводната политика към финансовия отчет.
Следва да се отбележи, че при изготвянето на представения финансов отчет са използвани счетоводни оценки и допускания. Въпреки че те са базирани на информация, предоставена на ръководството към датата на изготвяне на финансовия отчет, реалните резултати могат да се различават от направените оценки и допускания.

4.2. Представяне на финансовия отчет

Финансовият отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети" (ревизиран 2007 г.). Дружеството прие да представя отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в единен отчет.
В отчета за финансовото състояние е представен един сравнителен период.

В отчета за финансовото състояние се представят два сравнителни периода, когато Дружеството прилага счетоводна политика ретроспективно, преизчислява ретроспективно позиции във финансовия отче или прекласифицира позиции във финансовия отчет и това има съществен ефект върху информацията в отчета за финансовото състояние към началото на предходния период.

4.3. Сделки в чуждестранна валута

Сделките в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута на Дружеството по официалния обменен курс към датата на сделката (обявения фиксинг на Българска народна банка). Печалбите и загубите от курсови разлики, които възникват при уреждането на тези сделки и преоценяването на паричните позиции в чуждестранна валута към края на отчетния период, се признават в печалбата или загубата.
Непаричните позиции, оценявани по историческа цена в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата на сделката (не са преоценени). Непаричните позиции, оценявани по справедлива стойност в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата, на която е определена справедливата стойност.

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

4.4. Приходи

Основните приходи, които Дружеството ще генерира са свързани с приходи от предоставени помещения под наем и свързани с тях услуги.

За да определи дали и как да признае приходи, включени в обхвата на МСФО 15, Дружеството използва следните 5 стъпки:

1. Идентифициране на договора с клиент
2. Идентифициране на задълженията за изпълнение
3. Определяне на цената на сделката
4. Разпределение на цената на сделката към задълженията за изпълнение
5. Признаване на приходите, когато са удовлетворени задълженията за изпълнение.

Приходите се признават или в даден момент или с течение на времето, когато или докато Дружеството удовлетвори задълженията за изпълнение, прехвърляйки обещаните стоки или услуги на своите клиенти.

Дружеството признава като задължения по договор възнаграждение, получено по отношение на неудовлетворени задължения за изпълнение и ги представя като други задължения в отчета за финансовото състояние. По същия начин, ако Дружеството удовлетвори задължение за изпълнение, преди да получи възнаграждението, то признава в отчета за финансовото състояние или актив по договора, или вземане, в зависимост от това дали се изисква нещо друго освен определено време за получаване на възнаграждението.

4.5. Оперативни разходи

Оперативните разходи се признават в печалбата или загубата при ползването на услугите или на датата на възникването им.

Дружеството отчита два вида разходи, свързани с изпълнението на договорите за доставка на услуги/стоки/с клиенти: разходи за сключване/ постигане на договора и разходи за изпълнение на договора. Когато разходите не отговарят на условията за разсрочване съгласно изискванията на МСФО 15, същите се признават като текущи в момента на възникването им като например не се очаква да бъдат възстановени или периодът на разсрочването им е до една година.

Следните оперативни разходи винаги се отразяват като текущ разход в момента на възникването им:

- Общи и административни разходи (освен ако не са за сметка на клиента);
- Разходи за брак на материални запаси;
- Разходи, свързани с изпълнение на задължението;
- Разходи, за които предприятието не може да определи, дали са свързани с удовлетворено или неудовлетворено задължение за изпълнение.

4.6. Разходи за лихви и разходи по заеми

Разходите за лихви се отчитат текущо по метода на ефективната лихва.

Разходите по заеми основно представляват лихви по заемите на Дружеството. Всички разходи по заеми, които директно могат да бъдат отнесени към закупуването, строителството или производството на един отговарящ на условията актив, се капитализират през периода, в който се очаква активът да бъде завършен и приведен в готовност за използване или продажба. Останалите разходи по заеми следва да се признават като разход за периода, в който са възникнали, в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Финансови разходи".

Когато са получени заеми без конкретно целево предназначение и те са използвани за придобиването на един отговарящ на условията актив, размерът на разходите по заеми, които могат да се капитализират, се определя чрез прилагане на процент на капитализация към разходите по този актив. Процентът на капитализация е средно претеглената величина на разходите по заеми, отнесени към заемите на Дружеството, които са непогасени през периода, като се изключат заемите, получени специално за целите на придобиване на един отговарящ на условията актив.

4.7. Нематериални активи

Нематериалните активи включват програмни продукти и други подобни права и активи. Те се отчитат по цена на придобиване, включваща всички платени мита, невъзстановими данъци и направените преки разходи във връзка с подготовка на актива за експлоатация, при което капитализираните разходи се амортизират въз основа на линейния метод през оценения срок на полезен живот на активите, тъй като се счита, че той е ограничен.
В техния състав са включени регистрация на марки - № 101329 – Болкън Бизнес Център и №101330 – Balkan Business Center.
Последващото оценяване се извършва по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за съответния период.
Последващите разходи, които възникват във връзка с нематериалните активи след първоначалното им признаване, се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за периода на тяхното възникване, освен ако благодарение на тях активът може да генерира повече от първоначално предвидените бъдещи икономически ползи и когато тези разходи могат надеждно да бъдат оценени и отнесени към актива. Ако тези условия са изпълнени, разходите се добавят към себестойността на актива.

Остатъчната стойност и полезният живот на нематериалните активи се преценяват от ръководството към всяка отчетна дата.
Амортизацията се изчислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен срок на годност на отделните активи, както следва:

- Други 9-10 години

Разходите за амортизация са включени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Разходи за амортизация".
Избраният праг на същественост за нематериалните активи на Дружеството е в размер на 700 лв.

4.8. Имоти, машини и съоръжения

Имотите, машините и съоръженията се оценяват първоначално по себестойност, включваща цената на придобиване, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно състояние.
Последващото оценяване на имотите, машините, транспортните средства, компютрите и съоръженията се извършва по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за съответния период.
Последващите разходи, свързани с определен актив от имоти, машини и съоръжения, се прибавят към балансовата сума на актива, когато е вероятно Дружеството да има икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената ефективност на съществуващия актив. Всички други последващи разходи се признават за разход за периода, в който са направени.
Остатъчната стойност и полезният живот на имоти, машини и съоръжения се преценяват от ръководството към всяка отчетна дата.
Имоти, машини и съоръжения, придобити при условията на финансов лизинг, се амортизират на база на очаквания полезен срок на годност, определен посредством сравнение с подобни собствени активи на Дружеството, или на база на лизинговия договор, ако неговият срок е по-кратък.
Амортизацията на имоти, машини и съоръжения се изчислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен живот на отделните групи активи, както следва:

- Машини 3 години
- Транспортни средства 5 години
- Стопански инвентар 7 години
- Компютри 2 години
- Други 7 години

Печалбата или загубата от продажбата на имоти, машини и съоръжения се определя като разлика между постъпленията от продажбата и балансовата стойност на актива и се признава в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Печалба/ (Загуба) от продажба на нетекущи активи".
Избраният праг на същественост за имотите, машините и съоръженията на Дружеството е в размер на 700 лв.

4.9. Отчитане на лизинговите договори

За всеки нов сключен договор Дружеството преценява дали той е или съдържа лизинг. Лизингът се определя като „договор или част от договор, който предоставя правото да се използва актив (базовият актив) за определен период от време в замяна на възнаграждение.". За да приложи това определение, Дружеството извършва три основни преценки:

- дали договорът съдържа идентифициран актив, който или е изрично посочен в договора, или е посочен по подразбиране в момента, когато активът бъде предоставен за ползване
- Дружеството има правото да получава по същество всички икономически ползи от използването на актива през целия период на ползване, в рамките на определения обхват на правото му да използва актива съгласно договора
- Дружеството има право да ръководи използването на идентифицирания актив през целия период на ползване.

Дружеството оценява дали има правото да ръководи „как и с каква цел" ще се използва активът през целия период на ползване.

Оценяване и признаване на лизинг от дружеството като лизингополучател

На началната дата на лизинговия договор Дружеството признава актива с право на ползване и пасива по лизинга в отчета за финансовото състояние. Активът с право на ползване се оценява по цена на придобиване, която се състои от размера на първоначалната оценка на пасива по лизинга, първоначалните преки разходи, извършени от Дружеството, оценка на разходите, които лизингополучателят ще направи за демонтаж и преместване на основния актив в края на лизинговия договор и всякакви лизингови плащания, направени преди датата на започване на лизинговия договор (минус получените стимули по лизинга).

Дружеството амортизира актива с право на ползване по линейния метод от датата на започване на лизинга до по-ранната от двете дати: края на полезния живот на актива с право на ползване или изтичане на срока на лизинговия договор. Дружеството също така преглежда активите с право на ползване за обезценка, когато такива индикатори съществуват.

На началната дата на лизинговия договор Дружеството оценява пасива по лизинга по настоящата стойност на лизинговите плащания, които не са изплатени към тази дата, дисконтирани с лихвения процент, заложен в лизинговия договор, ако този процент може да бъде непосредствено определен или диференциалния лихвен процент на Дружеството.

За да определи диференциалния лихвен процент, Дружеството използва лихвен процент състоящ се от безрисковия лихвен процент и надбавка отразяваща кредитния риск свързан с Дружеството и коригиран допълнително поради специфичните условия на лизинговия договор, в т.ч. срок, държава, валута и обезпечения.

Лизинговите плащания, включени в оценката на лизинговото задължение, се състоят от фиксирани плащания (включително по същество фиксирани), променливи плащания въз основа на индекс или процент, суми, които се очаква да бъдат дължими от лизингополучателя по гаранциите за остатъчна стойност и плащания, произтичащи от опции, ако е достатъчно сигурно, че Дружеството ще упражни тези опции.

След началната дата пасивът по лизинга се намалява с размера на извършените плащания и се увеличава с размера на лихвата. Пасивът по лизинга се преоценява, за да отрази преоценките или измененията на лизинговия договор или да отрази коригираните фиксирани по същество лизингови плащания.

Когато задължението за лизинг се преоценява, съответната корекция се отразява в актива с право на ползване или се признава в печалбата или загубата, ако балансовата стойност на актива с право на ползване вече е намалена до нула.

Дружеството е избрало да отчита краткосрочните лизингови договори и лизинга на активи с ниска стойност, като използва практическите облекчения, предвидени в стандарта. Вместо признаване на активи с право на ползване и задължения по лизингови договори, плащанията във връзка с тях се признават като разход в печалбата или загубата по линейния метод за срока на лизинговия договор.

В отчета за финансовото състояние, активите с право на ползване са включени в имоти, машини и съоръжения, а задълженията по лизингови договори са представени на отделен ред.

Опциите за удължаване и прекратяване са включени в редица наеми на имоти и оборудване в дружеството. Те се използват за увеличаване на оперативната гъвкавост по отношение на управлението на активите, използвани в операциите на дружеството. Повечето притежавани опции за удължаване и прекратяване се упражняват само от дружеството, а не от съответния лизингодател.

Намаление на наеми по лизингови договори

Дружеството е приложило изменението на МСФО 16 за лизинговите договори, по които има намаление на наемите в резултат на Covid-19. Дружеството прилага улеснението за отчитане, което му позволява да не оценява дали допустимите отстъпки по лизингови договори, които са пряка последица от пандемията на Covid-19, са модификации на лизинга. Дружеството прилага улеснението за отчитане последователно при договори със сходни характеристики и при подобни обстоятелства. За отстъпки по наеми при лизингови договори, за които Дружеството решава да не прилага улеснение или които не отговарят на изискванията за прилагане на улеснението в МСФО 16, Дружеството третира като модификация на лизинговия договор.

4.10. Тестове за обезценка на нематериални активи и имоти, машини и съоръжения

При изчисляване размера на обезценката Дружеството дефинира най-малката разграничима група активи, за която могат да бъдат определени самостоятелни парични потоци (единица, генерираща парични потоци). В резултат на това някои от активите подлежат на тест за обезценка на индивидуална база, а други - на база на единица, генерираща парични потоци.

Всички активи и единици, генериращи парични потоци, се тестват за обезценка поне веднъж годишно. Всички други отделни активи или единици, генериращи парични потоци, се тестват за обезценка, когато събития или промяна в обстоятелствата индикират, че тяхната балансова стойност не може да бъде възстановена.

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и неговата стойност в употреба. За да определи стойността в употреба, ръководството на Дружеството изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци. Данните, използвани при тестването за обезценка, се базират на последния одобрен бюджет на Дружеството, коригиран при необходимост с цел елиминиране на ефекта от бъдещи реорганизации и значителни подобрения на активи. Дисконтовите фактори се определят за всяка отделна единица, генерираща парични потоци, и отразяват съответния им рисков профил, оценен от ръководството на Дружеството.

Загубите от обезценка на единица, генерираща парични потоци, се посочват в намаление на балансовата сума на активите от тази единица. За всички активи на Дружеството ръководството преценява последващо дали съществуват

индикации за това, че загубата от обезценка, призната в предходни години, може вече да не съществува или да е намалена. Обезценка, призната в предходен период, се възстановява, ако възстановимата стойност на единицата, генерираща парични потоци, надвишава нейната балансова стойност.

4.11. Инвестиционни имоти

Дружеството отчита като инвестиционни имоти разходите за изграждане на бизнес сграда, с цел получаване на приходи от наем и/или за увеличение на капитала, по модела на цената на придобиване.
Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по себестойност, включваща покупната цена и всички разходи, които са пряко свързани с инвестиционния имот, например хонорари, разходи за персонала, зает с управлението и изграждането на обекта, разходите за финансиране /до въвеждане в експлоатация/.
След първоначалното им признаване инвестиционните имоти се отчитат по тяхната себестойност, намалена с всички натрупани амортизации и загуби от обезценка.
Последващите разходи, свързани с инвестиционни имоти, които вече са признати във финансовия отчет на Дружеството, се прибавят към балансовата стойност на имотите, когато е вероятно Дружеството да получи бъдещи икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената стойност на съществуващите инвестиционни имоти. Всички други последващи разходи се признават за разход в периода, в който са възникнали.
Дружеството отписва инвестиционните си имоти при продажбата им или при трайното им изваждане от употреба, в случай че не се очакват никакви икономически изгоди от тяхното освобождаване. Печалбите или загубите, възникващи от изваждането им от употреба или тяхната продажба, се признават в отчета за печалбата или загубата/отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход и се определят като разлика между нетните постъпления от освобождаването на актива и балансовата му стойност.

4.12. Финансови инструменти

4.12.1. Признаване и отписване

Финансовите активи и финансовите пасиви се признават, когато Дружеството стане страна по договорните условия на финансовия инструмент.
Финансовите активи се отписват, когато договорните права върху паричните потоци от финансовия актив изтичат или когато финансовият актив и по същество всички рискове и изгоди се прехвърлят.
Финансовите пасиви се отписват, когато задължението, посочено в договора, е изпълнено, е отменено или срокът му е изтекъл.

4.12.2. Класификация и първоначално оценяване на финансови активи

Първоначално финансовите активи се отчитат по справедлива стойност, коригирана с разходите по сделката, с изключение на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата и търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент. Първоначалната оценка на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата не се коригира с разходите по сделката, които се отчитат като текущи разходи. Първоначалната оценка на търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент представлява цената на сделката съгласно МСФО 15.
В зависимост от начина на последващо отчитане, финансовите активи се класифицират в една от следните категории:

- дългови инструменти по амортизирана стойност;

Класификацията на финансовите активи се определя на базата на следните две условия:

- бизнес моделът на Дружеството за управление на финансовите активи;
- характеристиките на договорните парични потоци на финансовия актив.

Всички приходи и разходи, свързани с финансовите активи, които са признати в печалбата и загубата, се включват във финансови разходи, финансови приходи или други финансови позиции с изключение на обезценката на търговските вземания, която се представя на ред други разходи в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

4.12.3. Последващо оценяване на финансовите активи

Дългови инструменти по амортизирана стойност

Финансовите активи се оценяват по амортизирана стойност, ако активите изпълняват следните критерии и не са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата и загубата:

- дружеството управлява активите в рамките на бизнес модел, чиято цел е да държи финансовите активи и да събира техните договорни парични потоци;
- съгласно договорните условия на финансовия актив на конкретни дати възникват парични потоци, които са единствено плащания по главница и лихва върху непогасената сума на главницата.

Тази категория включва недеривативни финансови активи като заеми и вземания с фиксирани или определими плащания, които не се котират на активен пазар. След първоначалното признаване те се оценяват по амортизирана стойност с използване на метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен. Дружеството класифицира в тази категория парите и паричните еквиваленти, търговските и други вземания, както и предоставени заеми.

Търговски вземания

Търговските вземания са суми, дължими от клиенти за продадени стоки или услуги, извършени в обичайния ход на стопанската дейност. Обикновено те се дължат за уреждане в кратък срок и следователно са класифицирани като

текущи. Търговските вземания се признават първоначално в размер на безусловното възнаграждение, освен ако съдържат значителни компоненти на финансиране. Дружеството държи търговските вземания с цел събиране на договорните парични потоци и следователно ги оценява по амортизирана стойност, като използва метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен.

4.12.4. Обезценка на финансовите активи

Изисквания за обезценка съгласно МСФО 9, използват повече информация, ориентирана към бъдещето, за да признаят очакваните кредитни загуби – моделът за „очакваните кредитни загуби", който замества „модела на понесените загуби", представен в МСС 39.

Инструментите, които попадат в обхвата на новите изисквания, включват заеми и други дългови финансови активи, оценявани по амортизирана стойност, търговски вземания, активи по договори, признати и оценявани съгласно МСФО 15, както и кредитни ангажименти и някои договори за финансова гаранция (при емитента), които не се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата.

Признаването на кредитни загуби вече не зависи от настъпването на събитие с кредитна загуба. Вместо това Дружеството разглежда по-широк спектър от информация при оценката на кредитния риск и оценяването на очакваните кредитни загуби, включително минали събития, текущи условия, разумни и поддържащи прогнози, които влияят върху очакваната събираемост на бъдещите парични потоци на инструмента.

При прилагането на този подход, насочен към бъдещето, се прави разграничение между:

- финансови инструменти, чието кредитното качество не се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или имат нисък кредитен риск (Фаза 1) и
- финансови инструменти, чието кредитното качество се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или на които кредитния риск не е нисък (Фаза 2)
- „Фаза 3" обхваща финансови активи, които имат обективни доказателства за обезценка към отчетната дата.

12-месечни очаквани кредитни загуби се признават за първата категория, докато очакваните загуби за целия срок на финансовите инструменти се признават за втората категория. Очакваните кредитни загуби се определят като разликата между всички договорни парични потоци, които се дължат на Дружеството и паричните потоци, които тя действително очаква да получи („паричен недостиг"). Тази разлика е дисконтирана по първоначалния ефективен лихвен процент (или с коригирания спрямо кредита ефективен лихвен процент).

Изчисляването на очакваните кредитни загуби се определя на базата на вероятностно претеглената приблизителна оценка на кредитните загуби през очаквания срок на финансовите инструменти.

Търговски и други вземания, активи по договор и вземания по лизингови договори

Дружеството използва опростен подход при отчитането на търговските и други вземания, както и на активите по договор и признава загуба от обезценка като очаквани кредитни загуби за целия срок. Те представляват очакваният недостиг в договорните парични потоци, като се има предвид възможността за неизпълнение във всеки момент от срока на финансовия инструмент. Дружеството използва своя натрупан опит, външни показатели и информация в дългосрочен план, за да изчисли очакваните кредитни загуби чрез разпределянето на клиентите по индустрии и срочна структура на вземанията и използвайки матрица на провизиите.

4.12.5. Класификация и оценяване на финансовите пасиви

Финансовите пасиви на Дружеството включват получени заеми, търговски и други финансови задължения.

Финансовите пасиви се оценяват първоначално по справедлива стойност и, където е приложимо, се коригират по отношение на разходите по сделката, освен ако Дружеството не е определило даден финансов пасив като оценяван по справедлива стойност през печалбата и загубата.

Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, използвайки метода на ефективната лихва, с изключение на деривативи и финансови пасиви, които са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата или загубата (с изключение на деривативни финансови инструменти, които са определени и ефективни като хеджиращ инструмент).

Всички разходи свързани с лихви и, ако е приложимо, промени в справедливата стойност на инструмента, които се отчитат в печалбата или загубата, се включват във финансовите разходи или финансовите приходи.

4.13. Материални запаси

Материалните запаси включват материали и стоки. В себестойността на материалните запаси се включват директните разходи по закупуването или производството им, преработката и други преки разходи, свързани с доставката им, както и част от общите производствени разходи, определена на базата на нормален производствен капацитет. Финансовите разходи не се включват в стойността на материалните запаси. Към края на всеки отчетен период материалните запаси се оценяват по по-ниската от себестойността им и тяхната нетна реализуема стойност. Сумата на всяка обезценка на материалните запаси до нетната им реализуема стойност се признава като разход за периода на обезценката.

Нетната реализуема стойност представлява очакваната продажна цена на материалните запаси, намалена с очакваните разходи по продажбата. В случай че материалните запаси са били вече обезценени до нетната им реализуема стойност и в последващ отчетен период се окаже, че условията довели до обезценката не са вече налице, то се възприема новата им нетна реализуема стойност. Сумата на възстановяването може да бъде само до размера на балансовата стойност на материалните запаси преди обезценката. Сумата на обратно възстановяване на стойността

на материалните запаси се отчита като намаление на разходите за материали за периода, в който възниква възстановяването.
Дружеството определя разходите за материални запаси, като използва метода на конкретната идентификация на стойността на материалните запаси.
При продажба на материалните запаси тяхната балансова стойност се признава като разход в периода, в който е признат съответният приход.

4.14. Данъци върху дохода

Разходите за данъци, признати в печалбата или загубата, включват сумата на отсрочените и текущи данъци, които не са признати в другия всеобхватен доход или директно в собствения капитал.
Текущите данъчни активи и/или пасиви представляват тези задължения към или вземания от данъчните институции, отнасящи се за текущи или предходни отчетни периоди, които не са платени към датата на финансовия отчет. Текущият данък е дължим върху облагаемия доход, който се различава от печалбата или загубата във финансовите отчети. Изчисляването на текущия данък е базиран на данъчните ставки и на данъчните закони, които са в сила към края на отчетния период.
Отсрочените данъци се изчисляват по пасивния метод за всички временни разлики между балансовата стойност на активите и пасивите и тяхната данъчна основа. Отсрочен данък не се предвижда при първоначалното признаване на актив или пасив, освен ако съответната транзакция не засяга данъчната или счетоводната печалба.
Отсрочените данъчни активи и пасиви не се дисконтират. При тяхното изчисление се използват данъчни ставки, които се очаква да бъдат приложими за периода на реализацията им, при условие че те са влезли в сила или е сигурно, че ще влезнат в сила, към края на отчетния период.
Отсрочените данъчни пасиви се признават в пълен размер.
Отсрочени данъчни активи се признават, само ако съществува вероятност те да бъдат усвоени чрез бъдещи облагаеми доходи. Относно преценката на ръководството за вероятността за възникване на бъдещи облагаеми доходи, чрез които да се усвоят отсрочени данъчни активи.
Отсрочени данъчни активи и пасиви се компенсират, само когато Дружеството има право и намерение да компенсира текущите данъчни активи или пасиви от същата данъчна институция.
Промяната в отсрочените данъчни активи или пасиви се признава като компонент от данъчния приход или разход в печалбата или загубата, освен ако те не са свързвани с позиции, признати в другия всеобхватен доход или директно в собствения капитал, при което съответният отсрочен данък се признава в другия всеобхватен доход или в собствения капитал.

4.15. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти се състоят от наличните пари в брой и парични средства по банкови сметки.

4.16. Собствен капитал

Акционерният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните акции.
Натрупаната печалба включва натрупаните печалби от минали години.
Натрупаната загуба включва текущия финансов резултат и непокрити загуби от минали години.
Всички транзакции със собствениците на Дружеството са представени отделно в отчета за промените в собствения капитал.

4.17. Пенсионни и краткосрочни възнаграждения на служителите

Дружеството отчита краткосрочни задължения по компенсируеми отпуски, възникнали поради неизползван платен годишен отпуск в случаите, в които се очаква той да бъдат ползван в рамките на 12 месеца след датата на отчетния период, през който наетите лица са положили труда, свързан с тези отпуски. Краткосрочните задължения към персонала включват надници, заплати и социални осигуровки.
Съгласно изискванията на Кодекса на труда при прекратяване на трудовото правоотношение, след като служителят е придобил право на пенсия за осигурителен стаж и възраст, Дружеството е задължено да му изплати обезщетение в размер до шест брутни работни заплати. Дружеството е начислило правно задължение за изплащане на обезщетения на наетите лица при пенсиониране в съответствие с изискванията на МСС 19 „Доходи на наети лица" на база на прогнозирани плащания за следващите пет години, дисконтирани към настоящия момент с дългосрочен лихвен процент на безрискови ценни книжа.
Дружеството не е разработвало и не прилага планове за възнаграждения на служителите след напускане.
Краткосрочните доходи на служителите, включително и полагаемите се отпуски, са включени в текущите пасиви на ред „Пенсионни и други задължения към персонала" по недисконтирана стойност, която Дружеството очаква да изплати.

4.18. Провизии, условни пасиви и условни активи

Провизиите се признават, когато има вероятност сегашни задължения в резултат от минало събитие да доведат до изходящ поток на ресурси от Дружеството и може да бъде направена надеждна оценка на сумата на задължението. Възможно е срочността или сумата на изходящия паричен поток да е несигурна. Сегашно задължение се поражда от засегнали. Провизии за бъдещи загуби от дейността не се признават.

Сумата, която се признава като провизия, се изчислява на база най-надеждната оценка на разходите, необходими за уреждане на сегашно задължение към края на отчетния период, като се вземат в предвид рисковете и несигурността, свързани със сегашното задължение. Когато съществуват редица подобни задължения, вероятната необходимост от изходящ поток за погасяване на задължението се определя, като се отчете групата на задълженията като цяло. Провизиите се дисконтират, когато ефектът от времевите разлики в стойността на парите е значителен.
Обезщетения от трети лица във връзка с дадено задължение, за които Дружеството е сигурно, че ще получи, се признават като отделен актив. Този актив може и да не надвишава стойността на съответната провизия.
Провизиите се преразглеждат към края на всеки отчетен период и стойността им се коригира, за да се отрази най-добрата приблизителна оценка.
В случаите, в които се счита, че е малко вероятно да възникне изходящ поток на икономически ресурси в резултат на текущо задължение, пасив не се признава. Условните пасиви следва да се оценяват последващо по по-високата стойност между описаната по-горе сравнима провизия и първоначално признатата сума, намалена с натрупаната амортизация.
Вероятни входящи потоци на икономически ползи, които все още не отговарят на критериите за признаване на актив, се смятат за условни активи.

4.19. Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика

Значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството, които оказват най-съществено влияние върху финансовите отчети, са описани по-долу. Основните източници на несигурност при използването на приблизителните счетоводни оценки са описани в пояснение 4.20.

Ръководството основава своите преценки, оценки и предположения на историческия опит и на други различни фактори, включително очакванията за бъдещи събития, за които ръководството смята, че са разумни при дадените обстоятелства. Получените счетоводни преценки и оценки рядко ще се равняват на свързаните с тях действителни резултати. Преценките, оценките и предположенията, които имат значителен риск да доведат до съществена корекция на балансовите стойности на активите и пасивите (вижте съответните бележки) през следващата финансова година, са разгледани по-долу.

4.19.1. Лизинги

При прилагането на възприетите счетоводни политики, ръководството на Дружеството е направило следните преценки, които имат най-съществен ефект върху сумите, признати във финансовия отчет:
Определяне на срока на лизинга за договори с опции за подновяване и прекратяване - Дружеството като лизингополучател.
Дружеството определя срока на лизинга като неотменимия срок на лизинга, заедно с каквито и да било периоди, обхванати от опция за удължаването му, ако е сигурно в разумна степен, че опцията ще бъде упражнена, или каквито и да било периоди, обхванати от опция за прекратяването на лизинга, ако е сигурно в разумна степен, че опцията няма да бъде упражнена.
Дружеството има един лизингов договор, който включва опции за удължаване и прекратяване. Дружеството използва преценка, за да оцени дали е сигурно в разумна степен опцията за подновяване или прекратяване на лизинга ще бъде упражнена или не. т.е. Дружеството разглежда всички съществени фактори, които създават икономически стимул за упражняването или на опцията за подновяване, или на опцията за прекратяване. След датата на влизане в сила на договора Дружеството преоценява срока на лизинга, ако е налице съществено събитие или промяна в обстоятелствата, което е в неговия контрол и засяга способността му да упражни или да не упражни опцията за подновяване или прекратяване.
Лизинги – приблизителна оценка на вътрешно присъщ лихвен процент
Дружеството може надеждно да определи лихвения процент, заложен в лизинга, следователно, за оценка на задълженията си по лизингите то използва този лихвен процент.

4.19.2. Отсрочени данъчни активи

Оценката на вероятността за бъдещи облагаеми доходи за усвояването на отсрочени данъчни активи се базира на последната одобрена бюджетна прогноза, коригирана относно значими необлагаеми приходи и разходи и специфични ограничения за пренасяне на неизползвани данъчни загуби или кредити. Ако надеждна прогноза за облагаем доход предполага вероятното използване на отсрочен данъчен актив особено в случаи, когато активът може да се употреби без времево ограничение, тогава отсроченият данъчен актив се признава изцяло. Признаването на отсрочени данъчни активи, които подлежат на определени правни или икономически ограничения или несигурност, се преценява от ръководството за всеки отделен случай на базата на специфичните факти и обстоятелства.

4.20. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки

При изготвянето на финансовия отчет ръководството прави редица предположения, оценки и допускания относно признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи.
Действителните резултати могат да се различават от предположенията, оценките и допусканията на ръководството и в редки случаи съответстват напълно на предварително оценените резултати.
При изготвянето на представения финансов отчет значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството и основните източници на несигурност на счетоводните приблизителни

оценки не се различават от тези, оповестени в годишния финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2020 г., с изключение на промените в приблизителната оценка на задълженията за разходи за данъци върху дохода и новоприетите МСФО 9 и МСФО 15.

4.20.1. Обезценка на нефинансови активи

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и неговата стойност в употреба. За да определи стойността в употреба, ръководството на Дружеството изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци (вж. пояснение 4.103.). При изчисляване на очакваните бъдещи парични потоци ръководството прави предположения относно бъдещите брутни печалби. Тези предположения са свързани с бъдещи събития и обстоятелства. Действителните резултати могат да се различават и да наложат значителни корекции в активите на Дружеството през следващата отчетна година.

В повечето случаи при определянето на приложимия дисконтов фактор се прави оценка на подходящите корекции във връзка с пазарния риск и рисковите фактори, които са специфични за отделните активи.

4.20.2. Полезен живот на амортизируеми активи

Ръководството преразглежда полезния живот на амортизируемите активи в края на всеки отчетен период.

Към 31 декември 2020 г. ръководството определя полезния живот на активите, който представлява очакваният срок на ползване на активите от Дружеството. Преносните стойности на активите са анализирани в пояснения 6 и 6. Действителният полезен живот може да се различава от направената оценка поради техническо и морално изхабяване, предимно на софтуерни продукти и компютърно оборудване.

4.20.3. Материални запаси

Материалните запаси се оценяват по по-ниската стойност от цената на придобиване и нетната реализуема стойност. При определяне на нетната реализуема стойност ръководството взема предвид най-надеждната налична информация към датата на приблизителната оценка. Основната дейност на Дружеството не е изложена на технологични промени, които могат да доведат до резки изменения в продажните цени.

4.20.4. Измерване на очакваните кредитни загуби

Кредитните загуби представляват разликата между всички договорни парични потоци, дължими на Дружеството и всички парични потоци, които Дружеството очаква да получи. Очакваните кредитни загуби са вероятностно претеглена оценка на кредитните загуби, които изискват преценката на Дружеството. Очакваните кредитни загуби са дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент (или с коригирания спрямо кредита ефективен лихвен процент за закупени или първоначално създадени финансови активи с кредитна обезценка).

Корективът за очакваните кредитни загуби изисква известна съответното ниво на оценяване и преценка. Той се основава на очакваната кредитна загуба, групирана въз основа на просрочени дни, и прави предположения за разпределяне на общия очакван процент на кредитни загуби за всяка група. Тези предположения включват скорошен опит с продажби, исторически проценти на събиране, въздействието на пандемията на коронавирус (COVID-19) и налична информация за бъдещето. Очакваните кредитни загуби се изчисляват въз основа на информацията, налична по време на изготвяне на оценката. Реалните кредитни загуби през следващите години могат да бъдат по-големи или по-ниски.

4.20.5. Обезценка на кредити и вземания

Ръководството преценява адекватността на обезценката на трудносъбираеми и несъбираеми вземания от клиенти на база на възрастов анализ на вземанията, исторически опит за нивото на отписване на несъбираеми вземания, както и анализ на платежоспособността на съответния клиент, промени в договорените условия на плащане и др. Ако финансовото състояние и резултатите от дейността на клиентите се влошат над очакваното, стойността на вземанията, които трябва да бъдат отписани през следващи отчетни периоди, може да бъде по-голяма от очакваната към отчетната дата.

4.21. Оценяване по справедлива стойност

Ръководството използва техники за оценяване на справедливата стойност на финансови инструменти (при липса на котирани цени на активен пазар) и нефинансови активи. При прилагане на техники за оценяване ръководството използва в максимална степен пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден инструмент. Когато липсват приложими пазарни данни, ръководството използва своята най-добра оценка на предположенията, които биха направили пазарните участници.

Когато даден актив или пасив, финансов или нефинансов, се оценява по справедлива стойност за целите на признаването или оповестяването, справедливата стойност се основава на цената, която би била получена за продажба на актив или платена за прехвърляне на пасив при сделка между участници на пазара към датата на измерване; и приема, че сделката ще се осъществи или: на основния пазар; или при липса на основен пазар, на най-изгодния пазар.

Справедливата стойност се измерва, като се използват предположенията, които участниците на пазара биха използвали при определяне на цената на актива или пасива, като приемат, че действат в техния икономически

интерес. За нефинансовите активи оценката на справедливата стойност се основава на най-високото и най-доброто й използване. Използват се техники за оценяване, които са подходящи в конкретните обстоятелства и за които са налице достатъчно данни за измерване на справедливата стойност, като максимизират използването на съответните наблюдавани входни данни и свеждат до минимум използването на ненаблюдаеми входни данни.

Активите и пасивите, измерени по справедлива стойност, се класифицират на три нива, като се използва йерархия на справедливата стойност, която отразява значимостта на вложените данни, използвани при извършването на измерванията. Класификациите се преразглеждат на всяка отчетна дата и трансферите между нивата се определят въз основа на преоценка на най-ниското ниво на вложените данни, което е от значение за измерването на справедливата стойност.

За периодични и неповтарящи се измервания на справедлива стойност могат да се използват външни оценители, когато вътрешната експертиза или не е налице, или когато оценката се счита за значителна. Външните оценители се избират въз основа на познанията на пазара и репутацията. Когато има значителна промяна в справедливата стойност на актив или пасив от един период спрямо друг, се извършва анализ, който включва проверка на основните входящи данни, приложени при последната оценка и сравнение, когато е приложимо, с външни източници на данни.

4.21.1. Лизингови договори - определяне на подходящия дисконтов процент за оценка на лизинговите задължения

Когато Дружеството не може лесно да определи лихвения процент, включен в лизинга, използва своя диференциален лихвен процент (IBR) за определяне на стойността на лизинговите задължения. IBR е лихвеният процент, който Дружеството би трябвало да плати, за да вземе заем за подобен срок и с подобна гаранция, за да получи средствата, необходими за придобиването на актив с подобна стойност и характеристики на актива с право на ползване, в подобна икономическа среда. Следователно IBR отразява това, което Дружеството „би трябвало да плати", което изисква оценка, когато няма налични наблюдаеми лихвени проценти (например за дъщерни дружества, които не сключват сделки за финансиране) или когато те трябва да бъдат коригирани, за да отразят срокът и условията на лизинга. Дружеството оценява IBR, като използва налични данни (като пазарни лихвени проценти), когато са налични, и се изисква да направи определени специфични за предприятието оценки (като например кредитен рейтинг на дружество).

4.22. Пандемия от коронавирус (COVID-19)

Извършена е преценка при разглеждане на въздействието, което пандемията на коронавирус (COVID-19) е оказала или може да има върху дружеството въз основа на известната информация. Това съображение се разпростира върху естеството на предлаганите продукти и услуги, клиентите, веригата на доставки, персонала и географските региони, в които предприятието оперира. Различно от посоченото в конкретни бележки, понастоящем не изглежда нито съществено въздействие върху финансовите отчети, нито значителни несигурности по отношение на събития или условия, които могат да повлияят на предприятието неблагоприятно към датата на отчитане или впоследствие в резултат на пандемията на коронавирус (COVID-19).

През отчетния период дейността на дружеството беше повлияна от световната пандемия от Covid-19. В началото на 2020 г., поради разпространението на нов коронавирус (Covid-19) в световен мащаб, се появиха затруднения в бизнеса и икономическата дейност на редица предприятия и цели икономически отрасли. На 11.03.2020 г. Световната здравна организация обяви наличието на пандемия от коронавирус (Covid-19). На 13 март 2020 г. Народното събрание взе решение за обявяване на извънредно положение за период от един месец, което в последствие бе удължено с още един месец и прерастна в удължавана периодично извънредна епидемична обстановка до 30 април 2021 г.

Ефекта от пандемията през 2020 год. върху икономическия отрасъл, в който дружеството функционира:
Един от секторите, при които не се наблюдава значителен ефект по отношение на предлагането е строителството на недвижими имоти. Самият строителен процес може да продължи с минимална адаптация. Проблемите на пазара обаче са сериозни, като те все още засягат предимно бизнес обекти. Редица компании в най-засегнатите сектори са в затруднение и забава при плащането на наемите си, като някои дори отказват да го направят. Такава тенденция се наблюдава най-вече при наемателите в големи търговски центрове, които са затворени, поради забраната за струпване на хора. Наблюдаве се спад в търсенето на офис площи. Според анализатори режимът на дистанционна работа в по-малко засегнатите сектори в дългосрочен план ще доведе до промяна в модела на работа и въвеждане на такава форма, което допълнително ще редуцира търсенето на бизнес имоти. Трябва обаче да се отчита структурния ефект от силната динамика в дигиталния сектор и навлизането на нови компании в София, които при всички съображения след пандемията ще търсят офис пространства.
Ефекта от пандемията през 2020 год. върху дейността на дружеството:
През отчетния период се наблюдава незначителен ефект от пандемията в забавяне на изпълнението на инвестиционния проект с около пет месеца.
По значителен ефект от пандемията е спада в търсенето на офис площи, което доведе до забава в договарянето с клиенти за отдаване на свободните офис площи.

5. Нематериални активи

Нематериални активи на Дружеството включват права върху регистрирани марки. Балансовите стойности за представените отчетни периоди могат да бъдат анализирани, както следва:

	Други права и активи '000 лв.
Брутна балансова стойност	
Салдо към 1 януари 2020 г.	1
Салдо към 31 декември 2020 г.	1
Амортизация	
Салдо към 1 януари 2020 г.	-
Салдо към 31 декември 2020 г.	-
Балансова стойност към 31 декември 2020 г.	**1**

	Други права и активи '000 лв.
Брутна балансова стойност	
Салдо към 1 януари 2019 г.	1
Салдо към 31 декември 2019 г.	1
Амортизация	
Салдо към 1 януари 2019 г.	-
Салдо към 31 декември 2019 г.	-
Балансова стойност към 31 декември 2019 г.	**1**

Дружеството няма договорни задължения за придобиване на нематериални активи

Нематериалните активи са тествани за обезценка, през периода и през предходните периода не са признавани разходи за обезценка на нематериалните активи.

Всички разходи за амортизация са включени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Разходи за амортизация".

Дружеството е заложило нематериални активи като обезпечения по договор от 23.01.2020 г. за залог на цялото предприятие.

6. Имоти, машини и съоръжения

Имотите, машините и съоръженията на Дружеството включват машини, транспортни средства и други активи. Балансовата стойност може да бъде анализирана, както следва:

	Машини '000 лв.	Транспортни средства '000 лв.	Други '000 лв.	Общо '000 лв.
Брутна балансова стойност				
Салдо към 1 януари 2020 г.	2	38	1	**41**
Салдо към 31 декември 2020 г.	**2**	**38**	**1**	**41**
Амортизация				
Салдо към 1 януари 2020 г.	-	(7)	-	(7)
Амортизация	(1)	(7)	-	(8)
Салдо към 31 декември 2020 г.	**(1)**	**(14)**	**-**	**(15)**
Балансова стойност към 31 декември 2020 г.	**1**	**24**	**1**	**26**
Брутна балансова стойност				
Салдо към 1 януари 2019 г.	-	-	-	-
Новопридобити активи	2	38	1	41
Отписани активи	-	-	-	-
Салдо към 31 декември 2019 г.	**2**	**38**	**1**	**41**
Амортизация				
Салдо към 1 януари 2019 г.	-	-	-	-
Амортизация	-	(7)	-	(7)
Салдо към 31 декември 2019 г.	**-**	**(7)**	**-**	**(7)**
Балансова стойност към 31 декември 2019 г.	**2**	**31**	**1**	**34**

Всички разходи за амортизация са включени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Разходи за амортизация".

Към 31 декември 2020 г., и 2019 г. не е имало съществени договорни задължения във връзка със закупуване на имоти, машини и съоръжения.
Дружеството е заложило имоти, машини, съоръжения като обезпечение по договор от 23.01.2020 г. за залог на цялото предприятие.

7. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти на Дружеството включват земя и разходи за придобиване на новостроящa се офис сграда, които се държат с цел получаване на приходи от наем или за увеличаване стойността на капитала.
Промените в балансовите стойности, представени в отчета за финансовото състояние, могат да бъдат обобщени, както следва:

	Земя	Разходи за придобиване на инвестиционни имоти	Общо
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Брутна балансова стойност			
Салдо към 1 януари 2020 г.	5 311	12 345	**17 656**
Новопридобити активи	-	25 847	**25 847**
Салдо към 31 декември 2020 г.	**5 311**	**38 192**	**43 503**
Амортизация			
Салдо към 1 януари 2020 г.	-	-	-
Салдо към 31 декември 2020 г.	-	-	-
Балансова стойност към 31 декември 2020 г.	**5 311**	**38 192**	**43 503**
Брутна балансова стойност			
Салдо към 1 януари 2019 г.	5 311	1 880	**7 191**
Новопридобити активи	-	10 465	10 465
Отписани активи	-	-	
Салдо към 31 декември 2019 г.	**5 311**	**12 345**	**17 656**
Амортизация			
Салдо към 1 януари 2019 г.	-	-	-
Салдо към 31 декември 2019 г.	-	-	-
Балансова стойност към 31 декември 2019 г.	**5 311**	**12 345**	**17 656**

Справедливата стойност на инвестиционните имоти, отчитани по модела на цената на придобиване, към датата на финансовия отчет възлиза на 49 449 хил. евро.

Инвестиционните имоти са заложени като обезпечение по заеми.
За 2020 г. и/или 2019 г. не са отразени приходи от наеми и преки оперативни разходи.
Дружеството е предоставило аванси за придобиване на инвестиционни имоти в размер на 1 398 хил.лв., като от тях най-съществената сума е в размер на 1 366 хил.лв., представляваща предоставени аванси на Пайп Систем АД.

8. Търговски и други вземания

	2020 '000 лв.	2019 '000 лв.
Данъци за възстановяване по ДДС	1 066	474
Предоставени депозити/гаранции	1	-
Предплатени разходи	1	2
Текущи търговски и други вземания	**1 068**	**476**

Нетната балансова стойност на търговските и други вземания се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.
Всички търговски и други вземания на Дружеството са прегледани относно индикации за обезценка. Най-значимите търговски и други вземания към 31 декември са от бюджета.
Предплатените разходи представляват разходи за застраховки.

Всички вземания са краткосрочни.

9. Отсрочени данъчни активи и пасиви

Отсрочените данъци възникват в резултат на временни разлики и неизползвани данъчни загуби и могат да бъдат представени като следва:

Отсрочени данъчни пасиви (активи)	01 януари 2020	Признати в печалбата или загубата	31 декември 2020
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Нетекущи пасиви			
Пенсионни и други задължения към персонала	1	-	1
Лихви слаба капитализация		3	3
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	1	3	4
Нетно отсрочени данъчни активи	**1**	**3**	**4**

Отсрочените данъци за сравнителния период 2019 г. могат да бъдат обобщени, както следва:

Отсрочени данъчни пасиви (активи)	01 януари 2019	Признати в печалбата или загубата	31 декември 2019
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Нетекущи пасиви			
Пенсионни и други задължения към персонала	1	-	1
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	-	-	-
Нетно отсрочени данъчни активи	**1**	**-**	**1**

Всички отсрочени данъчни активи (включително данъчни загуби и други данъчни кредити) са включени в отчета за финансовото състояние.

10. Парични средства и парични еквиваленти

Парични средства включват парични наличности по текущи сметки в банки и касови наличности. Същите са оценени по номинална стойност, а позициите в чуждестранна валута по заключителният курс на БНБ.

	2020	2019
	'000 лв.	'000 лв.
Налични парични средства в каса	-	3
Налични парични средства в лева по банкови сметки	32	223
Налични парични средства във валута по банкови сметки	302	3
В т.ч. в евро	*302*	-
В т.ч. в щатски долари	-	*3*
	334	**229**

Дружеството има блокирани пари и парични еквиваленти в размер на 150 хил. евро /293 хил.лв.

Дружеството е учредило особен залог в полза на Банка ДСК ЕАД и ОПТ Банк ПЛС - Унгария върху всички настоящи и бъдещи вземания от всички сметки на Дружеството като обезпечение по ползван банков заем (пояснение 13.1).

Средствата по разплащателните сметки в Банка ДСК ЕАД са предмет на сключен договор за финансово обезпечение за обезпечаване на задълженията по заема.

Дружеството е извършило оценка на очакваните кредитни загуби върху парични средства и парични еквиваленти. Оценената стойност е в размер под 0.2% от брутната стойност на паричните средства, депозирани във финансови институции, поради което е определена като несъществена и не е начислена във финансовите отчети на Дружеството.

11. Собствен капитал

«Болкън Бизнес Център» е акционерно дружество. Като такова е задължено да регистрира в Търговския регистър определен размер на акционерен капитал, който да служи като обезпечение на кредиторите на дружеството за изпълнение на техните вземания към него. Акционерите отговарят за задълженията на дружеството до размера на своето акционерно участие в капитала и могат да претендират връщане на това участие само в производство по

ликвидация или несъстоятелност. Дружеството отчита основния си капитал по номинална стойност на регистрираните акции.
Капиталът на дружеството е в размер на 1 600 000 лева, разпределен в 16 000 броя обикновени, безналични, поименни акции с право на глас, всяка от които с номинална стойност от 100 лева.
Съгласно изискванията на Търговския закон и устава дружеството е длъжно да формира и законов резерв "фонд Резервен", като източници на фонда могат да бъдат:

- най-малко една десета от печалбата, докато средствата във фонда достигнат една десета част от капитала или по-голяма част, по решение на общото събрание;
- средствата, над номиналната стойност на акциите при издаването им (премиен резерв);
- други източници, предвидени в устава или по решение на Общото събрание.

Съгласно изискванията на Търговския закон средствата от фонда могат да се използват само за покриване на годишната загуба и на загуби от предходни години. Когато средствата във фонда достигнат определения минимален размер, средствата над тази сума могат да бъдат използвани за увеличаване на капитала.

	2020	2019
Брой издадени акции:		
В началото на годината	16 000	500
Емитирани нови акции	-	15 500
Брой издадени акции	-	16 000
Брой платени акции към края на периода	16 000	11 187
Общ брой акции, оторизирани към 31 декември	**16 000**	**16 000**

	2020	2019
Акционер / Съдружник		
Ънду Уърлдуайд Корп	50%	50%
Чемли Лимитид	50%	50%
	100.00%	**100.00%**

12. Заеми

Заемите включват следните финансови пасиви:

	Текущи		Нетекущи	
	2020	2019	2020	2019
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:				
Банкови заеми в евро валута	649	-	23 776	-
Заеми в евро към свързани лица	-		17 743	16 366
Заеми в лева	1 113	-	-	-
Общо балансова стойност	**1 762**	**-**	**41 519**	**16 366**

Всички заеми са деноминирани в български лева.

12.1. Заеми, отчитани по амортизирана стойност

За финансиране на изграждането на бизнес сграда дружеството е сключило договор за паричен заем от 18.01.2018 година с главница до 8 460 хил. EUR, срок на погасяване 31.12.2038 година и годишна лихва в размер на 3%. При просрочие се дължи наказателна лихва в размер на 6 % годишна лихва. За обезпечаване на всички вземания по договора за заем следва да се впише особен залог върху акциите на дружеството в полза на Заемодателя. Към датата на изготвяне на настоящият отчет не е учредено вписане на особен залог. Съгласно условията по договора, дължимите лихви се начисляват и заплащат в края на срока на договора.
За покриване на временна необходимост от финансови средства дружеството е сключило договор за паричен заем от 20.02.2020 година с главница до 750 хил. EUR, срок на погасяване 31.12.2038 година и годишна лихва в размер на 3%. При просрочие се дължи наказателна лихва в размер на 6 % годишна лихва.

Име на кредитора- Ънду Уърлдуайд Корп

Договор за заем от 18.01.2018 год. Размер до 10 000 000 евро, променен с анекс от 25.03.2020 год. на 8 460 000 евро. Срок на погасяване – 31.12.2038 год. Годишна лихва – 3% платима в края на срока договора. Задължение към 31.12.2020 г. 8 111 хил. евро., наислени но неплатени лихви 550 хил.лв.

Име на кредитора- Чемли Лимитед

Договор за заем от 20.02.2020 год. Размер до 575 000 евро, променен с анекс от 25.03.2020 год. на 750 000 евро Срок на погасяване – 31.12.2038 год. Годишна лихва – 3% платима в края на срока договора. Задължение към 31.12.2020 г. 401 хил. евро., наислени но неплатени лихви 10 хил.лв.

На 22 януари 2020 год. дружеството е сключило следните банкови кредити:

Срочен банков кредит
Кредитори: Банка ДСК ЕАД и ОТП Банк ПЛС – Унгария
Размер: 22 114 963
Валута: EUR
Лихва: Тримесечен EURIBOR плюс надбавка от 3,5 %
Срок: 31.12.2030 год.
Револвиращ банков кредит
Кредитор: Банка ДСК ЕАД
Размер: 6 000 000
Валута: BGN
Лихва: 2,2 % плюс СДИ
Срок: 30.11.2021 год.

Предоставени обезпечения във връзка с получените банкови кредити:

- Залог на търговско предприятие
- Залог върху безналични акции
- Ипотека върху собствени недвижими имоти и изграждащата се сграда
- Залог върху вземания

Балансовата стойност на банковите заеми се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

13. Равнение на задълженията, произтичащи от финансова дейност

Промените в задълженията на Дружеството, произтичащи от финансова дейност, могат да бъдат класифицирани, както следва:

	Задължения по банкови заеми '000 лв.	Задължения по получени заеми от свързани лица '000 лв.
1 януари 2020	**-**	**16 366**
Начислени лихви и такси	823	493
Парични потоци:	-	
Плащания	29 268	884
Погасавяния	(4 553)	
31 декември 2020	**25 538**	**17 743**

	Задължения по банкови заеми '000 лв.	Задължения по получени заеми от свързани лица '000 лв.
1 януари 2019	**-**	**11 118**
Начислени лихви и такси	-	409
Парични потоци:	-	
Плащания	-	4 839
31 декември 2019	-	**16 366**

14. Лизинг

14.1. Финансов лизинг като лизингополучател

На 11.12.2018 год. Дружеството е сключило договор за финансов лизинг на лек автомобил със срок от 48 месеца, променлива лихва в размер на тримесечен EURIBOR и фиксирана надбавка в размер на 7,82 %.
Справедливата стойност на предоставеният актив е в размер на 37 000 лева с включен ДДС.
Дължимата лихва към датата на сключване на договора е в размер на 4638,58 лева.
Обща сума по договора е 41 638,64 лева
Балансовата стойност на активите, предоставени по финансон лизинг, са включени като Транспортни средства в бележка 7
Всички разходи за амортизация са включени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Разходи за амортизация".

Балансовите стойности на задължения по лизингите, отразени в отчета за финансовото състояние като търговски и други задължения, включват:

	2020 '000 лв.	2019 '000 лв.
Към 1 януари	29	36
Придобити през периода	-	-
Натрупана лихва	-	-
Плащания през периода	(8)	(7)
Към 31 декември	**21**	**29**
В т.ч. текущи	8	8
нетекущи	13	21

Всички разходи за лихви са включени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Финансови разходи".

	Минимални лизингови плащания			
	До 1 година '000 лв.	От 1 до 5 години '000 лв.	Над 5 години '000 лв.	Общо '000 лв.
Към 31 декември 2020 г	8	13	-	21
Финансови разходи	-	(2)	-	(2)
	8	11		19

	Минимални лизингови плащания			
	До 1 година '000 лв.	От 1 до 5 години '000 лв.	Над 5 години '000 лв.	Общо '000 лв.
Към 31 декември 2019 г	8	21	-	29
Финансови разходи	-	(3)		(3)
	8	18	-	26

15. Търговски и други задължения

Търговските и други задължения отразени, в отчета за финансовото състояние включват:

	2020 '000 лв.	2019 '000 лв.
Задържани гаранции от доставчик	-	438
Нетекущи Търговски и други задължения	-	**438**
Задължения към доставчици	42	2 061
Задържани гаранции от доставчик	1 516	-
Получени аванси от клиенти	149	-
Данъчни задължения (с изключение на данъци върху дохода)	10	-
Задължения за застраховки	-	8
Текущи търговски и други задължения	**1 717**	**2 069**

Нетната балансова стойност на текущите търговски и други задължения се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

16. Приходи от договори с клиенти

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

	2020 '000 лв.	2019 '000 лв.
Приходи от договори с клиенти:		
Приходи от технически услуги	85	-
Общо приходи от продажби	**85**	**-**
Време на признаване на прихода		
В определен момент	85	-

17. Възнаграждения на персонала

17.1. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	2020 '000 лв.	2019 '000 лв.
Разходи за заплати	(150)	(153)
Разходи за социални осигуровки	(26)	(27)
Разходи за персонала	**(176)**	**(180)**
От тях разходи в печалбата и загубата	(76)	(80)
От тях разходи за придобиване на инвестиционни имоти	(100)	(100)

17.2. Пенсионни и други задължения към персонала

Пенсионните и други задължения към персонала, признати в отчета за финансовото състояние, се състоят от следните суми:

	2020 '000 лв.	2019 '000 лв.
Текущи:		
Задължения към персонала	18	6
Текущи пенсионни задължения	5	5
Текущи пенсионни и други задължения към персонала	**23**	**11**

Текущата част от задълженията към персонала представляват задължения към настоящи служители на Дружеството, които следва да бъдат уредени през 2021 г.

18. Разходи за материали

	2020 '000 лв.	2019 '000 лв.
Канцеларски материали	(1)	(1)
Разходи за автомобил	(6)	(11)
	(7)	**(12)**

19. Разходи за външни услуги:

	2020 '000 лв.	2019 '000 лв.
Счетоводни услуги	(30)	(30)
Правни услуги	(94)	(14)
Наем	(1)	(1)
Такса битови отпадъци	(25)	(25)
Държавни такси	(95)	(2)
Одиторски услуги	(13)	(25)
Съобщителни и интернет	(2)	(2)
Посреднически услуги	-	(105)
Други	(30)	(7)
	(290)	**(211)**

20. Други разходи:

	2020 '000 лв.	2019 '000 лв.
Данък недвижими имоти	(9)	(9)
Други	(1)	
	(10)	**(9)**

21. Финансови приходи и разходи:

Финансовите разходи за представените отчетни периоди могат да бъдат анализирани, както следва:

	2020 '000 лв.	2019 '000 лв.
Разходи за лихви по лизинг	(1)	(2)
Разходи по заеми, отчитани по амортизирана стойност	(27)	-
Разходи за лихви	**(28)**	**(2)**
Банкови такси	(2)	(1)
	(30)	**(3)**

22. Други финансови позиции:

Другите финансови позиции включват:

	2020 '000 лв.	2019 '000 лв.
Загуба от промяна във валутни курсове	(11)	-
Други финансови позици	**(11)**	**-**

23. Разходи за данъци върху дохода

Очакваните разходи за данъци, базирани на приложимата данъчна ставка за България в размер на 10 % (2019 г.: 10 %), и действително признатите данъчни разходи в печалбата или загубата могат да бъдат равнени, както следва:

	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Загуба преди данъчно облагане	(347)	(323)
Данъчна ставка	10 %	10%
Очакван разход за данъци върху дохода	-	-
Данъчен ефект от:		
Корекции за приходи, освободени от данъчно облагане:		
Увеличения на финансовия резултат за данъчни цели	-	110
Текущ разход за данъци върху дохода	**-**	**-**
Отсрочени данъчни приходи:		
Възникване и обратно проявление на временни разлики	3	-
Приспадане на непризнати данъчни загуби	-	-
Приходи от данъци върху дохода	**3**	**-**

Пояснение 9 предоставя информация за отсрочените данъчни активи и пасиви, включваща стойностите, признати директно в другия всеобхватен доход.

24. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Дружеството включват собствениците, ключов управленски персонал, и други описани по-долу. Ако не е изрично упоменато, транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия и не са предоставяни или получавани никакви гаранции.

24.1. Сделки със собствениците

	2020 '000 лв.	2019 '000 лв.
Начислени лихви по получени заеми от собственици	493	409

24.2. Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на Дружеството включва Членовете на Съвета на директорите. Възнагражденията на ключовия управленски персонал включват следните разходи:

	2020 '000 лв.	2019 '000 лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати, включително бонуси	62	67
Разходи за социални осигуровки	12	13
Общо краткосрочни възнаграждения	74	80
Общо възнаграждения	**74**	**80**

24.3. Разчети със свързани лица в края на годината

	2020 '000 лв.	2019 '000 лв.
Текущи вземания от:		
Други вземания	1	-
Невнесен капитал	-	481
Общо текущи вземания от свързани лица	**1**	**481**
Нетекущи задължения към:		
Собственици	17 743	16 366
Общо нетекущи задължения към свързани лица	**17 743**	**16 366**

25. Безналични сделки

През представените отчетни периоди Дружеството е осъществило следните инвестиционни и финансови сделки, при които не са използвани пари или парични еквиваленти и които не са отразени в отчета за паричните потоци:

- Дружеството е придобило активи в размер на 493 хил. лв. (2019 г: 602 хил лв.);
- Дружеството е придобило нетекущи активи по договори за финансов лизинг в размер на - хил. лв. (2019 г: 38 хил. лв.). Стойността на придобиване на активите по финансов лизинг през 2019 г. е 38 хил.лв.

26. Условни активи и условни пасиви

През годината няма предявени различни гаранционни и правни искове към Дружеството.

Дружеството е получило гаранции за изпълнение в размер на 1 743 хил.лв.

27. Категории финансови активи и пасиви

Балансовите стойности на финансовите активи и пасиви на Дружеството могат да бъдат представени в следните категории:

Финансови активи	**Пояснение**	**2020** **'000 лв.**	**2019** **'000 лв.**
Текущи			
Търговски и други вземания	8	1	-
Вземания от свързани лица	24.3	1	-
Пари и парични еквиваленти	10	334	229
		336	**229**

Финансови пасиви	**Пояснение**	**2020** **'000 лв.**	**2019** **'000 лв.**
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:			
Нетекущи пасиви			
Задължения към свързани лица	24.3	17 743	16 366
Дългосрочни заеми	*12.1*	23 776	-
Задължения по лизингови договори	14.1	13	18
Търговски и други задължения	15	-	438
Текущи			
Краткосрочни заеми	*12.1*	1 762	-
Задължения по лизингови договори	14.1	8	8
Търговски и други задължения	15	1 558	2 069
		44 860	**18 899**

Вижте пояснение 4.12 за информация относно счетоводната политика за всяка категория финансови инструменти. Методите, използвани за оценка на справедливите стойности на финансови активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност, са описани в пояснение 4.12. Описание на политиката и целите за управление на риска на Дружеството относно финансовите инструменти е представено доклада за дейността.

28. Рискове, свързани с финансовите инструменти

Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

Дружеството е изложено на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. За повече информация относно финансовите активи и пасиви по категории на Дружеството вижте 4.12. Най-значимите финансови рискове, на които е изложено Дружеството са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

Управлението на риска на Дружеството се осъществява от централната администрация на Дружеството в сътрудничество със Съвета на директорите. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средно срочни парични потоци, като намали излагането си на финансови пазари. Дългосрочните финансови инвестиции се управляват, така че да имат дългосрочна възвращаемост.

Дружеството не се занимава активно с търгуването на финансови активи за спекулативни цели, нито пък издава опции.

Най-съществените финансови рискове, на които е изложено Дружеството, са описани по-долу.

28.1. Анализ на пазарния риск

Вследствие на използването на финансови инструменти Дружеството е изложено на пазарен риск и по-конкретно на риск от промени във валутния курс, лихвен риск, както и риск от промяната на конкретни цени, което се дължи на оперативната и инвестиционната дейност на Дружеството.

28.1.1. Валутен риск

По-голямата част от сделките на Дружеството се осъществяват в български лева и евро.

В дейността си Болкън Бизнес Център АД не е изложено на валутен риск. Започналата подготовка на България за приемане на еврото като основна валута, намалява валутния риск за евентуални бъдещи доставки в евро, но нестабилния курс на щатския долар евентуално би могъл да изложи фирмата на риск с оглед на доставките в щатски долари.

28.1.2. Лихвен риск

Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Затова дългосрочните заеми са обикновено с фиксирани лихвени проценти. Към 31 декември 2020 г. Дружеството е изложено на риск от промяна на лихвените проценти по банковите си заеми, които са с променлив лихвен процент. Всички други финансови активи и пасиви на Дружеството са с фиксирани лихвени проценти.

Представените по-долу таблици показват чувствителността на годишния нетен финансов резултат след данъци и на собствения капитал към вероятна промяна на лихвените проценти по заемите с плаващ лихвен процент, базиран на EURIBOR, в размер на +/- 8.82 (за 2019 г. +/- 0.005). Тези промени се определят като вероятни въз основа на наблюдения на настоящите пазарните условия. Изчисленията се базират на промяната на средния пазарен лихвен процент и на финансовите инструменти, държани от Дружеството към края на отчетния период, които са чувствителни спрямо промени на лихвения процент. Всички други параметри са приети за константни.

31 декември 2020 г.	Нетен финансов резултат		Собствен капитал	
	увеличение на лихвения процент	намаление на лихвения процент	увеличение на лихвения процент	намаление на лихвения процент
Заеми (EURIBOR 8.82%)	(9)	9	(9)	9

28.2. Анализ на кредитния 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, възникване на вземания от клиенти, депозиране на средства, други. Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период, както е посочено в пояснение 26.

Ръководството на Дружеството счита, че всички гореспоменати финансови активи, които не са били обезценявани или са с настъпил падеж през представените отчетни периоди, са финансови активи с висока кредитна оценка.

Дружеството не е предоставяло финансовите си активи като обезпечение по други сделки, освен по ползвания заем.

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

Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти, средства на паричния пазар, се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.

Загуба от обезценка не е признавана по отношение на финансовите активи. Балансовите стойности описани по-горе, представляват максимално възможното излагане на кредитен риск на Дружеството по отношение на тези финансови инструменти.

28.3. Анализ на ликвидния риск

Ликвидният риск представлява рискът Дружеството да не може да погаси своите задължения. Дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи плащанията по погасителните планове на дългосрочните финансови задължения, както и входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди - ежедневно и ежеседмично, както и на базата на 30-дневни прогнози. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план - за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно. Нуждите от парични средства се сравняват със заемите на разположение, за да бъдат установени излишъци или дефицити. Този анализ определя дали заемите на разположение ще са достатъчни, за да покрият нуждите на Дружеството за периода.

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

Към 31 декември 2020 г. падежите на договорните задължения на Дружеството (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

31 декември 2020 г.	**Текущи**		**Нетекущи**	
	До 6 месеца	**Между 6 и 12 месеца**	**От 1 до 5 години**	**Над 5 години**
	хил. лв.	**хил. лв.**	**хил. лв.**	**хил. лв.**
Задължения по лизингови договори *(оповестете брутното недисконтирано задължение)*	4	4	13	-
Търговски и други задължения	1 591	-	-	-
Задължения по заеми	435	2 192	8 405	20 959
Задължения към свързани лица *(без аванси)*	266	266	2 129	24 663
Общо	**2 296**	**2 462**	**10 547**	**45 622**

В предходния отчетен период падежите на договорните задължения на Дружеството са обобщени, както следва:

31 декември 2019 г.	**Текущи**		**Нетекущи**	
	До 6 месеца	**Между 6 и 12 месеца**	**От 1 до 5 години**	**Над 5 години**
	хил. лв.	**хил. лв.**	**хил. лв.**	**хил. лв.**
Задължения по лизингови договори *(оповестете брутното недисконтирано задължение)*	4	4	18	-
Търговски и други задължения	2 080	-	438	-
Задължения към свързани лица *(без аванси)*	-	-	-	16 366
Общо	**2 084**	**4**	**456**	**16 366**

Стойностите, оповестени в този анализ на падежите на задълженията, представляват недисконтираните парични потоци по договорите, които могат да се различават от балансовите стойности на задълженията към отчетната дата.

Финансовите активи като средство за управление на ликвидния риск

При оценяването и управлението на ликвидния риск Дружеството отчита очакваните парични потоци от финансови инструменти, по-специално наличните парични средства и търговски вземания. Наличните парични ресурси и търговски вземания не надвишават значително текущите нужди от изходящ паричен поток. Съгласно сключените договори всички парични потоци от търговски и други вземания са дължими в срок до шест месеца.

28.4. Политика и процедури за управление на капитала

Целите на Дружеството във връзка с управление на капитала са:

- да осигури способността на Дружеството да продължи да съществува като действащо предприятие; и
- да осигури адекватна рентабилност за собствениците, като определя цената на продуктите и услугите си в съответствие с нивото на риска.

Дружеството следва да спазва следните външно наложени изисквания за капитала, съгласно сключен договор за банков заем ограничения

- Съотношение на годишно покритие за обслужване на дълга или ADSCR (Debt Service Coverage Ratio) да е не по малко от 1.1, считано от датата на завършване на Проекта. DSCR се изчислява в края на всеки шест и дванадесет месечен период и се определя от:
На която и да е дата за изчисление съотношението между Разполагаем паричен поток за периода на изчисление към сумите за обслужване на дълга, за периода на изчисление, предшестващ тази дата на изчисление

- Коефициент на покритие на дълга или LTV (Loan to Value Ratio) да е не повече от 70 %, считано от датата на получаване на разрешение за ползване за Проекта. LTV се изчислява в края на всеки шест и дванадесет месечен период и се определя от:
Дълга към банката, включващ сбора от дължимите към всеки един момент главница (под формата на балансови и задбалансови ангажименти), лихви, такси и комисионни по кредити, разделено на пазарната стойност на обезпечението, потвърдена от техническото лице (има се предвид оценител).

Дружеството следва да спазва външно наложените изисквания за капитала, на които подлежи във връзка със своите договорни задължения след датата на завършване на проекта.

29. 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.

Разпространение на коронавирус и заболяването COVID-19, налага предприемането на мерки от страна на държавата за ограничаване на разпространяването му.

Ефектите от COVID-19 няма да доведат до коригиращи действия и промени в изготвения финансов отчет за 2020 год.

Очакваните ефекти от COVID-19 в дългосрочен план е възможно да забавят развитието на дружеството, но не могат да бъдат прогнозирани надеждно. Ситуацията и предприетите мерки от държавните власти са изключително динамични, поради което ръководството на Дружеството не е в състояние към момента да оцени надеждно влиянието на коронавирус пандемията върху бъдещото финансово състояние и резултатите от дейността му, но счита, че въздействието би могло да има негативен ефект върху дейността най-вече чрез понижаване цените на недвижимите имоти и/или наемните цени.

На 26.03.2021 год. с Разрешение за ползване №СТ-05-258 е въведено в експлоатация Външно електрозахранване с кабели СрН 10kV на нов трафопост за обслужване на „Офис сграда с обществено обслужване, паркинги и помещение за трафопост".
На 28.04.2021 год. с Разрешение за ползване №СТ-05-376 е въведена в експлоатация „Офис сграда с обществено обслужване, паркинги и помещение за трафопост" – Етап I – който включва всички общи части на сградата: подземно паркинг ниво В1, комуникационно ядро с асансьори и етажни асансьорни лобита, евакуационни стълбища, шахти на основни инсталационни трасета, захранващи всеки от етажите на сградата, централно фоайе, сервизни и обслужващи помещения към общите части на сградата, покрив и фасада на сградата, паркоустройство и благоустройство на имота, както и целите етажи Р1, Р2, Р3, Р4, Р5, L0 и L12.

Офис сградата е нанесена в кадастралната карта на гр. София с идентификатор 68134.4081.9686.2.

30. Одобрение на финансовия отчет

Финансовият отчет към 31 декември 2020 г. (включително сравнителната информация) е одобрен и приет от Ръководството на 29 юни 2021 г.