гр. София ул. Мечка 35, тел. 02/8120831,факс 02/8120820 e-mail: accounting@eurolines.bg

"УТРО-С" АД

ИНДИВИДУАЛЕН ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

ПРИДРУЖЕН С

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

И

ИНДИВИДУАЛЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2018

ГОДИШЕН ДОКЛАД

ЗА ДЕЙНОСТТА НА "УТРО-С" АД ПРЕЗ ОТЧЕТНАТА 2018 г.

Този доклад е изготвен в съответствие с българското законодателство, на основание чл.39 от Закона за Счетоводството и изискванията на Търговския закон. Целта на доклада е краткото представяне на резултатите от дейността на Дружеството.

1. Обща информация за Дружеството

Наименование на дружеството:	"УТРО-С" АД
Седалище, адрес на регистрация:	гр. София 1330, ул. Мечка 35, район Красно село
Органи на управление:	Съвет на директорите Изпълнителен директор
Представляващи :	Десислава Бачева
Съставител на ГФО:	Десислава Тепешанова
Одитор:	Виолета Трифонова Жекова

Финасовият отчет е индивидуален отчет на дружеството.

Дата на финансовия отчет:	15.02.2019 г.
Текущ период:	годината започваща на 01.01.2018 и завършваща на 31.12.2018
Предходен период:	годината започваща на 01.01.2017 и завършваща на 31.12.2017

"УТРО-С" АД е търговско дружество, регистрирано в Търговския регистър при Агенцията по вписванията с ЕИК 202314172.

Регистрираният капитал на дружеството е в размер на 50 000,00 лв., разпределен в 500 броя акции на приносител с право на глас с номинална стойност по 100 лева.

Акционери в дружеството са:

1. Лидия Горанова Целова – Нинова с ЕГН 5107053258 - 50,00 % от размера на капитала
2. Християн Станиславов Лаков с ЕГН 8007316248 - - 50,00 % от размера на капитала

"УТРО-С" е акционерно дружество с едностепенна система на управление.

Управителните органи са Общо събрание на акционерите и Съвет на директорите.
Съвета на директорите на дружеството се състои от следните членове:

1. ДЕСИСЛАВА БОРИСЛАВОВА БАЧЕВА - председател
2. ЛИДИЯ ГОРАНОВА ЦЕЛОВА – НИНОВА
3. ХРИСТИЯН СТАНИСЛАВОВ ЛАКОВ

Дружеството няма регистрирани клонове в страната и чужбина.

Предоставяне на информация, съгласно изискването на чл. 247 от Търговския закон:

- През годината, членовете на Съвета на директорите са получили възнаграждения, общо в размер на 13 хил. лв.;

- През 2018 година, членовете на Съвета на директорите, които притежават акции в дружеството, информация за което е посочена по-горе, не са извършвали прехвърляния на акции;

- Дружеството не е емитент на облигации и съответно, членовете на Съвет на директорите не притежават облигации на дружеството;

- Членовете на Съвета на директорите, които са акционери не притежават привилегии, свързани с правата на останалите акционери, да придобиват акции на дружеството;

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

Член на Съвет на директорите	**Дружества, в които притежават повече от 25 % от капитала**	**Дружества, в управлението на които участват**
Десислава Бачева	-	-
Лидия Целова	Велолекс ООД НАЛЕКС ГРУП ООД ХОНИ 5 ООД	Адвокатско дружество Целова и Лаков НАЛЕКС ГРУП ООД ХОНИ 5 ООД
Християн Лаков	НАЛЕКС ГРУП ООД ХОНИ 5 ООД	Адвокатско дружество Целова и Лаков ХОНИ 5 ООД НАЛЕКС ГРУП ООД

Членовете на Съвета на директорите не участват като неограничено отговорни съдружници, в други търговски дружества и/или предприятия.

2. Предмет на дейност

Предметът на дейност на дружеството е отдаване под наем, експлоатация и управление на собствени и наети недвижими имоти.
Дружеството има сключен договор с „Железопътна гара Пловдив“ ООД от 01.12.2017г. за наем на търговски площи в пешеходния подлез на Централна Железопътна гара в гр. Пловдив.

3. Организационна структура

Централния офис на дружеството е позициониран в гр. София.
Недвижимите имоти собственост на дружеството са на територията на гр. Велинград.
Към 31.12.2018г. броя на служителите в “УТРО-С” АД назначени по трудов договор е 5 души, разпределени по категории както следва:

Управленски персонал	1
Административен персонал	1
Обслужващ персонал	3

През 2018г. дружеството отчита разходи за персонала в размер на 66 хил.лв., както следва:

- разходи за възнаграждения на ключовия управленски персонал - 23 хил.лв.
- разходи за възнаграждения на персонала - 32 хил.лв.
- разходи за осигуровки - 11 хил.лв.

Дружеството стриктно спазва трудовото и осигурително законодателство в Република България и се стреми да осигурява максимално добри и безопасни условия на труд за своите служители.

4. Преглед на дейността

През 2018 г. дружеството продължи своята дейност по отдаване под наем на собствени недвижими имоти и преотдаване и управление на наети обособени части - търговски площи на територията на Централна Железопътна гара Пловдив.

Приходите от продажби на дружеството са в размер на 426 хил.лв. разпределени по видове както следва:

- 388 хил.лв. - Приходи от наем на търговски площи
- 13 хил. лв. - Приходи от наем на собствено недвижимо имущество
- 23 хил.лв. - Приходи от наем на паркоместа
- 2 хил.лв -Приходи от наем на пасивна интернет структура

Отчетените **други приходи** в размер на 23 хил.лв представляват приходи от WC автомат.

Оперативните разходи на дружеството са в размер на 380 хил.лв. Отчита се увеличение спрямо предходния отчетен период в размер на 31 хил.лв.
Финансовите разходи възлизат на 1 хил.лв. и представляват разходи за банкови такси и комисионни.

Като цяло **задълженията на дружеството** са намалели с 9 хил.лв спрямо предходната година. Към 31.12.2018г. задълженията на дружеството възлизат на 86 хил.лв., в това число:

- 46 хил.лв. - задължения по предоставени депозити
- 31 хил.лв. - задължения към доставчици
- 5 хил. лв. - задължения към персонала
- 2 хил. лв. - данъчни задължения
- 2 хил.лв -осигурителни задължения

5. Финансови показатели

В сравнение с предходната 2017 г. основните финансови показатели на дружеството за 2018 г. са следните:

Основни финансови показатели	**2018г.**	**2017г.**	**Изменение**	
	в хил. лв.	**в хил. лв.**	**в хил. лв.**	**в %**
Приходи от продажби	426	434	(8)	-1,84%
Оперативни разходи	380	349	31	8,88%
Нетна печалба за периода	61	84	(23)	-27,22%
Активи	469	417	52	12,47%

Собствен капитал	383	322	61	18,83%
Нетни краткосрочни активи	226	158	68	43,04%
EBIT	68	95	(27)	-28,43%
EBITDA	75	102	(27)	-26,48%

Коефициенти

Собствен капитал / Активи	0,82	0,77
Обща ликвидност	3,63	2,66

6. Събития настъпили след датата, към която е съставен годишния финансов отчет

Няма настъпили корегиращи събития след датата на баланса, които да влияят на информацията представена във Финансовия отчет.

7. Вероятно бъдещо развитие на предприятието

Ръководството на дружеството счита, че ще продължи и за в бъдеще успешно да осигурява необходимите за продължаване на дейността му финансови средства, както от съществуващите към датата на баланса източници, така и от нови такива. Считаме, че не съществува намерение или обективна необходимост Дружеството да променя или съкращава съществено обема на така осъществяваната дейност. Основните задачи, които си поставя ръководството на дружеството за 2019 г. са:

- Запазване и увеличаване нивата на реализирани приходи и печалби.
- Развитие на предлаганите услуги с цел задоволяване потребностите на клиентите
- Разработване и налагане политики и правила за стриктен контрол и отчетност в дейността.

8. Рискови фактори

В хода на обичайната си дейност дружеството е изложено на различни финансови рискове. Пазарният риск е свързан с промени в справедливата стойност или бъдещите парични потоци, генерирани от финансовия инструмент в резултат от промени на цените. Пазарният риск включва валутен риск, лихвен риск и ценови риск. Кредитният риск се изразява в това, че едната страна по финансовия инструмент може да причини загуба на другата, в случай че не изпълни договореното задължение. Ликвидният риск е такъв, че дружеството би могло да има затруднения при покриване на финансовите си пасиви.

Ръководството на дружеството текущо идентифицира, измерва и наблюдава финансовите рискове с помощта на различни контролни механизми, за да определи адекватни цени на продукцията, услугите, на привлечените ресурси и адекватно поддържане на свободни ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск

През последните години в страната сериозно влияние оказва световната финансова и кредитна криза, която ескалира и на практика прерасна във всеобхватна пазарна и икономическа криза. Тя дава своите отражения във всички сектори и отрасли чрез забавяне на икономическия растеж, намаляване на приходите и сериозни проблеми в ликвидността. Това създава предпоставки дружеството да продължи своята дейност в една относително по-трудна икономическа обстановка. Въпреки това, дружеството реализира запазване на обема на приходите си от продажби, запазва стабилно ниво на печалба и подобрява ликвидността си – затова ръководството очаква, че съществуващите ресурси и източници на финансиране на дружеството ще бъдат достатъчни за развитието на дейността и.

Рискове свързани с бизнеса - дружеството е изложено на силна конкуренция. Евентуална промяна в законодантелството би могла да доведе до увеличение на разходите за спазване на изискванията или да окаже друг ефект върху неговата организация
Дружеството е изложено на оперативен риск, който е присъщ за бизнеса.
Макроикономическата среда, по-специално в Република България и ЕС, оказва съществен ефект върху операциите на дружеството.

Валутен риск - дружеството оперира само на територията на Република България. Дружеството няма взаимоотношения с чуждестранни доставчици и клиенти.

Лихвен риск - Лихвеният риск представлява риска от колебание в размера на задълженията по заемите на дружеството, дължащо се на изменението на пазарните лихвени проценти. Дружеството ползва дългосрочен кредит от друго търговско дружество. Лихвата по кредита е фиксирана върху непогасената част от главницата, поради което дружеството не е изложено на лихвен риск по този кредит. Дружеството извършва постоянен мониторинг и анализ на основни си лихвени експозиции като разработва различни сценарии за оптимизиране например рефинансиране, подновяване на съществуващи заеми, алтернативно финансиране и изчислява влиянието на промяната на лихвения процент в определен диапазон върху финансовия резултат.

Ценови риск - дружеството е изложено на ценови риск за негативни промени в цените на материалите стоките и услугите, обект на неговата стопанска дейност. С цел да управлява ценовия риск дружеството предварително договаря цените на материалите и услугите и сключва договори за финансовата година. Приходи се ценообразуват на основата на пазарни цени за извършваните услуги, които се актуализират регулярно. Дружеството не притежава активи, чиито цени са пряко обвързани с цените на международните пазари.

Кредитен риск - Кредитния риск за дружеството се състои в риска за загуба в ситуация, при която клиент или страна по финансов инструмент не успее да извърши своите договорни задължения. Финансовите активи на дружеството са концентрирани в две групи: парични средства и вземания. Паричните средства в дружеството и разплащателните операции са съсредоточени в търговски банки със стабилна ликвидност, което ограничава риска относно паричните средства и паричните еквиваленти. Събираемостта и концентрацията на вземанията се контролира текущо и стриктно, съгласно установената политика на дружеството. Дружеството не е изложено на кредитен риск, тъй като няма значителни експозиции на вземания от клиенти по осъществявани продажби.

Ликвиден риск - Ликвидният риск е този, че дружеството може да срещне затруднения при изпълнението на своите задължения, когато те станат изискуеми. С цел управление на този риск ръководството на дружеството поддържа оптимално ниво бързоликвидни

активи. Дружеството няма затруднения относно обслужването на текущите си търговски задължения в уговорените срокове.

9. Друга информация

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

10. Отговорности на ръководството

Според българското законодателство ръководството на дружеството следва да изготвя финансов отчет за всяка финансова година, който да дава вярна и честна представа за имущественото и финансовото състояние на дружеството към края на годината, както и за получения финансов резултат и промяната в паричните потоци за годината в съответствие с Националните счетоводни стандарти.
Ръководството на дружеството потвърждава, че е прилагало последователно адекватна счетоводна политика и че при изготвянето на финансовия отчет към 31 декември 2018г. е спазен принципът на предпазливостта при оценката на активите, пасивите, приходите и разходите.
Ръководството на дружеството 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.

София, 18.06.2019г.

Изпълнителен директор:
Десислава Бачева

Питагор Консулт Одит ЕООД
Ул.8-ми декември №13
1704 София
e-mail v.jekova@konsult-v.com
Т +359 24409703

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

ДО РЪКОВОДСТВОТО НА "УТРО-С " АД

Мнение

Извърших одит на финансовия отчет на **"УТРО-С" АД** („Дружеството"), съдържащ счетоводния баланс към 31.12.2018 год. и отчета за приходите и разходите ,отчета за собствения капитал и отчета за паричните потоци за годината ,завършваща на тази дата , както и приложение към финансовия отчет, съдържащо обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики и друга пояснителна информация.

По мое мнение, приложеният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2018 г. и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Националните счетоводни стандарти (НСС) приложими в България.

База за изразяване на мнение

Извършеният от мен одит е в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Моята отговорност съгласно тези стандарти е описана допълнително в раздела от моя доклад *„Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет"*. Независим съм от Дружеството в съответствие с *Етичния кодекс на професионалните счетоводители* на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС), заедно с етичните изисквания на Закона за независимия финансов одит (ЗНФО), приложими по отношение на моя одит на финансовия отчет в България, като изпълних и моите други етични отговорности в съответствие с изискванията на ЗНФО и Кодекса на СМСЕС. Считам , че одиторските доказателства, получени от мен, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за моето мнение.

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

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от доклад за дейността, изготвен от ръководството съгласно Глава седма от Закона за счетоводството, но не включва финансовия отчет и нашия одиторски доклад върху него.
Моето мнение относно финансовия отчет не обхваща другата информация и не изразявам каквато и да е форма на заключение за сигурност относно нея, освен ако не е изрично посочено в доклада ми и до степента, до която е посочено.
Във връзка с моя одит на финансовия отчет, моята отговорност се състои в това да прочета другата информация и по този начин да преценя дали тази друга информация е в съществено несъответствие с финансовия отчет или с моите познания, придобити по време на одита, или по друг начин изглежда да съдържа съществено неправилно докладване. В случай че на базата на работата, която съм извършил, достигам до заключение, че е налице съществено неправилно докладване в тази друга информация, от мен се изисква да докладвам този факт.
Няма какво да докладвам в това отношение.

Допълнителни въпроси, които поставя за докладване Законът за счетоводството

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

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

— достигам 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 достигна до заключение, че е налице съществена несигурност, от мен се изисква да привлека внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания във финансовия отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицирам мнението си. Моите 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.

— оценявам 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.

Комуникирам 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 идентифицирам по време на извършвания от мен одит.

ПИТАГОР КОНСУЛТ ОДИТ ЕООД • PITAGOR CONSULT AUDIT Ltd. • СОФИЯ SOFIA

Виолета Трифонова Жекова
Регистриран одитор

0470 Виолета Жекова Регистриран одитор

14.06.2019 г.,
София.

Адрес на одитора:
ул. 8-ми декември № 13,
ет.2, офис 9
гр.София п.к. 1704

СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС
на УТРО АД
към 31.12.2018г.

Актив			**Пасив**		
Раздели, групи, статии	Сума (хил.лева)		**Раздели, групи, статии**	Сума (хил.лева)	
	Текуща година	Предходна година		Текуща година	Предходна година
а	1	2	а	1	2
А. Нетекущи (дълготрайни) активи			**А. Собствен капитал**		
I. Дълготрайни материални активи			**I. Записан капитал**	**50**	**50**
1. Земи и сгради	149	156	**II. Натрупана печалба (загуба) от минали години, в т.ч.:**		
2. Съоръжения и други, вкл. Транспортни средства	2	3	***- неразпределена печалба***	272	188
Общо за група I:	151	159	**Общо за група II:**	**272**	**188**
II. Дългосрочни финансови активи	5	5	**III. Текуща печалба (загуба)**	**61**	**84**
III. Отсрочени данъци	1		**ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "А":**	**383**	**322**
Общо за раздел А:	**157**	**164**	**Б. Задължения**		
Б. Текущи (краткотрайни) активи			***1. Задължения към доставчици***	**31**	**35**
1. Вземания			- до 1 година	**31**	**35**
1. Вземания от клиенти и доставчици, в т.ч.:	**65**	**57**	***2. Задължения към персонала***	**5**	**4**
2. Други вземания	**1**		- до 1 година	**5**	**4**
Общо за група I:	**66**	**57**	***3. Осигурителни задължения***	**2**	**2**
			- до 1 година	**2**	**2**
			4. Други задължения, в т.ч.:	**46**	**52**
II. Парични средства, в т.ч.:			- до 1 година	**46**	**52**
- в брой	**21**	**8**	***5. Данъчни задължения***	**2**	**2**
- безсрочни сметки (депозити)	**225**	**188**	- до 1 година	**2**	**2**
Общо за група II:	**246**	**196**	**Общо за раздел Б, в т.ч.:**	**86**	**95**
Общо за раздел Б:	**312**	**253**	- до 1 година	**86**	**95**
СУМА НА АКТИВА	**469**	**417**	**СУМА НА ПАСИВА**	**469**	**417**

Дата на съставяне: 11.3.2019

Съставител: Десислава Сталинчова Тепешанова

Ръководител: Десислава Бориславова Бачев

Заверка: 14. 06. 2019г.

0470 Виолета Жекова
Регистриран одитор

О Т Ч Е Т
ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ
на УТРО АД
за 31.12.2018г.

Наименование на разходите	Сума /хил.лв/ текуща година	Сума /хил.лв/ предходна година
1	2	3
А. РАЗХОДИ		
1. Намаление на запасите от продукция и незавършено производство		
2. Разходи за суровини, материали и външни услуги в т.ч.:	290	282
а) суровини и материали	39	34
б) външни услуги	251	248
3. Разходи за персонала, в т.ч.:	66	58
а) разходи за възнаграждения	56	49
б) разходи за осигуровки, в т.ч.:	10	9
- осигуровки свързани с пенсии	8	7
4. Разходи за амортизация и обезценка, в т.ч.:	7	7
а) разходи за амортизация и обезценка на дълготрайни материални и нематериални активи, в т.ч.:	7	7
- разходи за амортизация	7	7
5. Други разходи, в т.ч.:	17	2
в) други	17	2
Общо разходи за оперативната дейност	380	349
6. Разходи за лихви и други финансови разходи, в т.ч.:	1	3
- разходи за лихви		2
- други финансови разходи	1	1
Общо финансови разходи	1	3
Общо разходи за обичайната дейност	381	352
7. Печалба от обичайната дейност	68	93
Общо разходи	381	352
8. Счетоводна печалба (общо приходи – общо разходи)	68	93
9. Разходи за данъци от печалбата	7	9
10. Печалба	61	84
Всичко (общо разходи +8 + 9 + 10)	449	445

Наименование на приходите	Сума /хил.лв/ текуща година	Сума /хил.лв/ предходна година
1	2	3
Б. ПРИХОДИ		
1. Нетни приходи от продажби в т.ч.:	426	434
а) продукция		
б) стоки		
в) услуги	426	434
2. Други приходи, в т.ч.:	23	11
- приходи от финасирания		
Общо приходи от оперативната дейност	449	445
Общо приходи от обичайната дейност	449	445
3. Загуба от обичайната дейност	0	0
Общо приходи	449	445
4. Счетоводна загуба (общо приходи – общо разходи)	0	0
5. Загуба	0	0
Всичко (Общо приходи + 11)	449	445

Дата на съставяне: 11.3.2019

Съставител: Десислава Сталинчова Тепешанова

Ръководител: Десислава Бориславова Бачева

Заверка: 14.06.2019г.

0470 Виолета Жекова
Регистриран одитор

ОТЧЕТ
за собствения капитал
на УТРО АД
за 31.12.2018г.

(Хил.лв)

Показатели	Записан капитал	Премии от емисии	Резерв от последващи оценки	Резерви				Финансов резултат от минали години		Текуща печалба/загуба	Общо собствен капитал
				Законови	Резерв, свързан с изкупени собствени акции	Резерв, съгласно учредителен акт	Други резерви	Неразпределена печалба	Непокрита загуба		
а	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1. Салдо в началото на отчетния период	**50**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**188**	**0**	**84**	**322**
2.Салдо след промени в счетоводната политика и грешки	**50**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**188**	**0**	**0**	**322**
3. Финансов резултат от текущия период										**61**	**61**
4. Други изменения в собствения капитал								**84**		**-84**	**0**
5. Салдо към края на отчетния период	**50**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**272**	**0**	**61**	**383**
6. Собствен капитал към края на отчетния период (11+/- 12)	**50**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**272**	**0**	**61**	**383**

Дата на съставяне: 11.3.2019

Съставител: Десислава Сталинчова Тепешанова

Ръководител: Десислава Бориславова Бачева

За верха: 14.06.2019г.

0470 Виолета Жекова
Регистриран одитор

Приложение № 3 към СС 1

ОТЧЕТ
за паричните потоци
на УТРО АД
за 31.12.2018г.

(Хил.лв)

	Наименование на паричните потоци	Текущ период			Предходен период		
		Постъпления	Плащания	Нетен поток	Постъпления	Плащания	Нетен поток
	а	1	2	3	4	5	6
А.	**Парични потоци от основна дейност**						
1	Парични потоци, свързани с търговски контрагенти	515	358	157	586	397	190
3	Парични потоци, свързани с трудови възнаграждения	0	65	(65)	0	55	(55)
4	Парични потоци, свързани с лихви, комисионни, дивиденти и други подобни		1	(1)			0
6	Платени и възстановени данъци върху печалбата		8	(8)		8	(8)
8	Други парични потоци от основна дейност	0	33	(33)	39	41	(2)
	Всичко парични потоци от основна дейност (А)	515	464	51	625	501	124
Б.	**Парични потоци от финансова дейност**						
3	Парични потоци, свързани с получени или предоставени заеми		0	0		122	(122)
4	Парични потоци, свързани с лихви, комисионни, дивиденти и други подобни		0	0		17	(17)
	Всичко парични потоци от финансова дейност (Б)	0	0	0	0	139	(139)
Г.	Изменение на паричните средства през периода (А+Б+В)	515	464	51	625	640	(15)
Д.	Парични средства в началото на периода	0	0	195	0	0	210
Е.	Парични средства в края на периода	0	0	246	0	0	195

Дата на съставяне: 11.3.2019

Съставител: Десислава Сталинчова Тепешанова

Ръководител: Десислава Бориславова Бачева

Заверка: 14.06.2019г.

0470 Виолета Жекова
Регистриран одитор

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2018

1. Учредяване и регистрация. Правен статут

"УТРО" (дружеството) е еднолично акционерно дружество, регистрирано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 202314172.

Предметът на дейност на дружеството е свързан с отдаване под наем, експлоатация и управление на собствени и наети недвижими имоти.

2. База за изготвяне на финансовия отчет. Счетоводна политика

2.1. Приложима обща рамка за финансови отчети

Дружеството води текущото си счетоводство и изготвя финансовите си отчети в съответствие с изискванията на българското търговско и счетоводно законодателство. Съгласно Закона за счетоводството, Международните счетоводни стандарти (МСС), приети за приложение от Комисията на Европейския съюз са задължителни за финансовите институции и компании, регистрирани на фондовата борса, както и за всички предприятия, които, съгласно изискванията на закона са определени като Предприятия от обществен интерес. Всички останали предприятия, могат да прилагат по избор МСС или Националните счетоводни стандарти, приети за приложение в България.

2.2. База за изготвяне на годишния финансов отчет

Дружеството изготвя и представя финансовите си отчети на база на Националните счетоводни стандарти (НСС), приети за приложение в България.

Ръководството на предприятието се е съобразило с всички стандарти, които са приложими към неговата дейност и са приети официално за приложение в България към датата на изготвянето на настоящия финансов отчет.

Всички данни за 2018 и 2017 година са представени в настоящия финансов отчет в хиляди лева, освен ако на съответното място не е посочено нещо друго.

2.3. Сравнителни данни

Дружеството следва да представя сравнителни данни към същата дата на предходната година, към която е изготвен годишният финансов отчет. Някои от перата в счетоводния баланс, в отчета за приходите и разходите, в отчета за собствения капитал и в отчета за паричните потоци, представени във финансовия отчет за 2017 година, които са сравнителни данни, в настоящия отчет са рекласифицирани с цел да се получи по-добра съпоставимост с данните за 2018 година.

2.4. Счетоводни предположения и приблизителни счетоводни преценки

Приложението на НСС изисква от ръководството да направи някои счетоводни предположения и приблизителни счетоводни преценки при изготвяне на годишния финансов отчет и при определяне на стойността на някои от активите, пасивите, приходите и разходите и условните активи и пасиви. Всички те са извършени на

2.4. Счетоводни предположения и приблизителни счетоводни преценки (продължение)

основата на най-добрата преценка, която е направена от ръководството към датата на изготвянето на финансовия отчет. Действителните резултати биха могли да се различават от представените в настоящия финансов отчет.

2.5. Функционална валута и валута на представяне. Парични единици в чуждестранна валута

Функционалната валута на дружеството е валутата, в която се извършват основно сделките в страната, в която то е регистрирано. Това е българският лев, който съгласно местното законодателство е с фиксиран курс към еврото при съотношение 1 евро = 1.95583 лв. БНБ определя обменните курсове на българския лев към другите чуждестранни валути използвайки курса на еврото към съответната валута на международните пазари. При първоначално признаване, сделка в чуждестранна валута се записва във функционалната валута, като към сумата в чуждестранна валута се прилага обменният курс към момента на сделката или събитието.

Паричните средства, вземанията и задълженията, деноминирани в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута като се прилага обменния курс, публикуван от БНБ за всеки работен ден.

Към 31 декември те се оценяват в български лева като се използва заключителния обменен курс на БНБ към датата на счетоводния баланс. Ефектите от курсовите разлики, свързани с уреждането на сделки в чуждестранна валута, или отчитането на сделки в чуждестранна валута по курсове, които са различни, от тези, по които първоначално са били признати, се включват в отчета за приходите и разходите в момента на възникването им.

Валутата на представяне във финансовите отчети на дружеството също е български лев.

2.6. Управление на финансовите рискове

Фактори на финансовите рискове

Дейността на дружеството е изложена на някои финансови рискове, включващи ефектите от промяната на валутните курсове, лихвените проценти по търговските и инвестиционните кредити, вземания и кредитни периоди, предоставяни на клиенти.

2.6.1. Валутен риск

Дружеството е изложено на валутен риск, поради това, че осъществява сделки, които са деноминирани в чуждестранна валута. Основните сделки, осъществявани от дружеството, са деноминирани в български лева и в евро. Българският лев е привързан към еврото, поради което дружеството не е изложено на съществени валутни рискове при осъществяване на сделки в евро. По тази причина, дружеството не използва специални финансови инструменти за хеджиране на този риск.

2.6.2. Лихвен риск

Лихвеният риск представлява риска от колебание в размера на задълженията по заемите на дружеството, дължащо се на изменението на пазарните лихвени проценти. Дружеството използва паричен заем, който му е предоставен от едно търговско дружество. Лихвата по заема е фиксирана по непогасената част от главницата, поради което дружеството не е изложено на лихвен риск по този кредит. Дружеството извършва постоянен мониторинг и анализ на основни си лихвени експозиции като разработва различни сценарии за оптимизиране например рефинансиране, подновяване на съществуващи заеми, алтернативно финансиране и изчислява влиянието на промяната на лихвения процент в определен диапазон върху финансовия резултат.

2.6.3. Кредитен риск

Кредитният риск е рискът едната страна по финансовия инструмент да не успее да изпълни задължението си и по този начин да причини загуба на другата.

2.6.4. Ликвиден риск

Ликвидният риск е рискът дружеството да не може да изпълни финансовите си задължения, тогава когато те станат изискуеми. Политиката в тази област е насочена към гарантиране наличието на достатъчно ликвидни средства, с които да бъдат обслужени задълженията, когато същите станат изискуеми, включително в извънредни и непредвидени ситуации. Ръководството на дружеството поддържа достатъчно свободни парични наличности с цел осигуряване на постоянна ликвидност и погасяване на задълженията на дружеството в договорените с кредиторите срокове.

3. Дефиниция и оценка на елементите на финансовия отчет

3.1. Дълготрайните материални активи са оценени по цена на придобиване, образувана от покупната им стойност и допълнителните разходи, извършени по придобиването им и намалени с размера на начислената амортизация и евентуалните загуби от обезценка.

Дружеството е приело да капитализира извършените разходи за придобиване на активи, когато тези разходи превишават 700 лева. Последващи разходи, включително извършени за замяна на компонент от актива, се капитализират в неговата стойност, само ако отговарят на критериите за признаване на дългосрочен актив.

Преносната стойност на заменените компоненти се отписва от стойността на актива в съответствие с изискванията на СС 16 Дълготрайните материални активи. Всички други последващи разходи се признават текущо в периода, през който са направени.

Получените дълготрайни материални активи чрез правителствени дарения се оценяват по справедлива стойност към датата на придобиването им.

Резултатът, произтичащ от продажбата или изваждането на дълготрайни материални активи от употреба, се определя като разлика между постъпленията от продажби и преносната стойност на актива и се признава нетно в отчета за приходите и разходите.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2018 (продължение)

3.1. Дълготрайните материални активи (продължение)

Амортизациите на дълготрайните материални активи са начислявани, като последователно е прилаган линейният метод. По групи активи са прилагани следните амортизационни норми:

Група активи	2018	2017
Сгради и съоръжения	4 %	4 %
Машини	30 %	30 %
Автомобили	25 %	25 %
Транспортни средства, без автомобили	10 %	10 %
Стопански инвентар	15 %	15 %

Амортизационните норми са определени от ръководството на база на очаквания полезен живот на активите и съвпадат с данъчно признатите амортизационни норми, съгласно Закона за корпоративното подоходно облагане. Амортизации не се начисляват на напълно амортизираните активи и такива, които са в процес на придобиване.

3.2. Обезценка на дълготрайни материални активи и инвестиционни имоти

В края на всяка година се извършва преглед на преносната стойност на активите, за да се определи дали има признаци за обезценка. Ако такива съществуват, дружеството изчислява възстановимата стойност на актива, за да определи размера на загубата от обезценка. Когато не е възможно да се изчисли възстановимата стойност на определен актив, дружеството изчислява възстановимата стойност на генериращия парични постъпления обект, към който активът принадлежи.

Ако така изчислената възстановима стойност на актива (или генериращия парични постъпления обект) е по-ниска от преносната му стойност, последната се намалява до възстановимата стойност на актива (генериращия парични постъпления обект). Загубата от обезценка се признава като разход в отчета за приходите и разходите в годината на възникването й.

В случай, че загубата от обезценка впоследствие се възстанови, преносната стойност на актива (генериращия парични постъпления обект) се увеличава до преизчислената възстановима стойност, така че увеличената преносна стойност да не надвишава стойността, която би била определена, ако не е била призната загуба от обезценка в предходни години. Възстановяването на загуба от обезценка се признава като приход в отчета за приходите и разходите в годината на установяването й.

3.3. Материалните запаси при тяхната покупка са оценявани по цена на придобиване. Оценката на потреблението им е извършвана по метода на средно претеглената цена.
В края на годината материалните запаси се оценяват по по-ниската между цената на придобиване (себестойността) и нетната им реализируема стойност, която се определя като очакваната продажна цена в хода на осъществяване на дейността, намалена с очакваните разходи по продажбата.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2018 (продължение)
3.4. Финансови инструменти

Финансов инструмент е всеки договор, който поражда едновременно както финансов актив в едно предприятие, така и финансов пасив или инструмент на капитала в друго предприятие. Финансовите активи и пасиви се признават в счетоводния баланс, когато дружеството стане страна в договорните условия на съответния финансов инструмент, породил този актив или пасив. Дейността на дружеството не предполага наличието на разнообразни финансови инструменти. Основните финансови инструменти на дружеството се състоят от изброените по-долу.

3.4.1. Вземания по заеми, от клиенти, други текущи вземания и предоставени аванси

Вземанията в лева са оценени по стойността на тяхното възникване, а тези в чуждестранна валута - по заключителния курс на БНБ към 31 декември 2018 и 2017 година и са намалени с размера на начислените обезценки за несъбираеми вземания.

3.4.2. Парични средства и парични еквиваленти

Паричните средства и паричните еквиваленти в лева са оценени по номиналната им стойност, а паричните средства в чуждестранна валута - по заключителния курс на БНБ към 31 декември 2018 и 2017 година. За целите на съставянето на отчета за паричните потоци парите и паричните еквиваленти са представени като неблокирани пари в банки и каса.

3.4.3. Задължения по заеми

Задълженията по получени заеми първоначално са оценени по справедлива стойност, а към 31 декември 2018 и 2017 година по амортизирана стойност чрез използване на метода на ефективния лихвен процент.

3.4.4. Задължения към доставчици, други текущи задължения и получени аванси

Търговските и другите задължения не са лихвени и тези които са в лева са оценени по стойността на тяхното възникване, а тези в чуждестранна валута по заключителния курс на БНБ към 31 декември 2018 и 2017 година.

3.5. Основният капитал е представен по неговата номинална стойност, която се състои от 500 броя акции с номинал 100 лв. за брой и съответства на актуалната му съдебна регистрация.

3.6. Правителствени дарения

Правителствените дарения за дълготрайни материални активи се признават като отсрочено финансиране, когато има достатъчна сигурност, че те ще бъдат получени и че дружеството ще е в състояние да изпълни всички свързани с тях изисквания. Приходите от даренията за дълготрайни материални активи се признават в отчета за приходите и разходите на системна база в рамките на полезния живот на актива.

Даренията, които са получени като компенсация за извършени от дружеството разходи се признават в отчета за приходите и разходите през периода на извършване на разходите, свързани с него.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2018 (продължение)

3.7. Финансов лизинг

Финансовият лизинг е договор, чрез който от наемодателя към наемателя се прехвърлят в значителна степен всички рискове и изгоди от собствеността върху актива, предмет на този договор.

Активите, придобити чрез финансов лизинг, се признават по по-ниската от тяхната справедлива стойност към датата на придобиване или по настоящата стойност на минималните лизингови плащания. Съществуващото задължение към лизингодателя се включва в счетоводния баланс на дружеството като задължение по финансов лизинг.

Лизинговите плащания се разделят на лихвени плащания и плащания по главницата така, че да се получи постоянен лихвен процент върху остатъчното задължение по лизинга. Финансовият лизинг поражда амортизационен разход за амортизируемите активи, както и финансов разход за лихвите, отнасящи се за всеки отчетен период.

Амортизационната политика по отношение на амортизируемите наети активи е съобразена с тази по отношение на собствените амортизируеми активи.

3.8. Признаване на приходите и разходите

Приходите от продажбите и разходите за дейността са начислявани в момента на тяхното възникване, независимо от паричните постъпления и плащания. Отчитането и признаването на приходите и разходите се извършва при спазване на изискването за причинна и следствена връзка между тях.

Приходите и разходите за лихви се начисляват текущо, на база на ефективния лихвен процент и сумата на вземането или задължението, за което се отнасят.

Приходите от правителствени дарения се признават едновременно с начислените разходи за тях.

3.9. Данъчно облагане

Данъкът върху печалбата представлява сумата от текущия данък върху печалбата и отсрочените данъци.

Текущият данък върху печалбата се определя въз основа на облагаемата (данъчна) печалба за периода като се прилага ефективната данъчна ставка съгласно данъчното законодателство към датата на финансовия отчет. Отсрочените данъци са сумите на дължимите (възстановими) данъци върху печалбата за бъдещи периоди по отношение на облагаемите (намаляеми) временни разлики. Временните разлики са разликите между отчетната стойност на един актив или пасив в счетоводния баланс и неговата данъчна основа.
Отсрочените данъци върху печалбата се изчисляват чрез прилагането на балансовия пасивен метод. Отсрочените данъчни пасиви се изчисляват за всички облагаеми временни разлики, докато отсрочените данъчни активи за намаляемите временни разлики се признават, само ако има вероятност за тяхното обратно проявление и ако Дружеството ще е в състояние в бъдеще да генерира достатъчно печалба, от която те да могат да бъдат приспаднати.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2018 (продължение)

Ефектът от признаването на отсрочените данъчни активи и/или пасиви се отразява там, където е представен ефектът от самото събитие, което ги е породило. За събития, които засягат отчета за приходите и разходите, ефектът от отсрочените данъчни активи и пасиви е признат също в отчета за приходите и разходите.
За събития, които са отчетени първоначално в капитала (преоценъчния резерв) и отсрочените данъчни активи и пасиви са признати за сметка на капитала.
Отсрочените данъчни активи и пасиви се посочват нетно, ако подлежат на единен режим на облагане.

Съгласно действащото към момента на съставяне на настоящия финансов отчет данъчно законодателство, данъчните ставки, които следва да се прилагат при изчисляване на данъчните задължения на дружеството са следните:

	2018 година	**2017 година**
Корпоративен данък (данък печалба)	10 %	10 %

Приложимата данъчна ставка за корпоративния данък за 2019 година се запазва на 10 %.

4. Дълготрайни материални активи

	Земи	**Сгради**	**Други ДМА**	**Общо ДМА**
	хил. лв.	**хил. лв.**	**хил. лв.**	**хил. лв.**
Отчетна стойност:				
Салдо на 1 януари 2018	**31**	**154**	**8**	**193**
Постъпили				
Салдо на 31 декември 2018	**31**	**154**	**8**	**193**
Натрупана амортизация:				
Салдо на 1 януари 2018	-	**30**	**5**	**35**
Амортизация за периода	--	6	1	7
Салдо на 31 декември 2018	-	**36**	**6**	**42**
Балансова стойност на 31 декември 2018	**31**	**118**	**2**	**151**
Балансова стойност на 31 декември 2017	**31**	**125**	**3**	**159**

5. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дружество	**31.12.2018**	**31.12.2017**
	хил. лв.	**хил. лв.**
Хони 5 ЕООД	5	5
Общо	**5**	**5**

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2018 (продължение)
6. Вземания и предоставени аванси

	31.12.2018 хил. лв.	31.12.2017 хил. лв.
Вземания от клиенти	65	57
Други вземания	1	
Общо	**66**	**57**

Вземанията са текущи от предоставени под наем недвижими имоти, собствени и наети

7. Парични средства

Като парични средства в баланса са представени наличните парични средства в брой, които са изцяло в лева.

8. Основен капитал

Към 31 декември 2018 основния капитал е в размер на 50 хил. лв. и е изцяло внесен.

9. Текущи пасиви

	31.12.2018 хил. лв.	31.12.2017 хил. лв.
Задължения към доставчици	31	**35**
Задължения към персонала	5	**4**
Осигурителни задължения	2	**2**
Данъчни задължения	2	**2**
Други задължения	46	**52**
Общо:	**86**	**95**

10. Нетни приходи от продажби

	Годината, завършваща на 31.12.2018 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2017 хил. лв.
Приходи от услги	426	434
Общо	**426**	**434**

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2018 (продължение)

11. Други приходи

	Годината, завършваща на 31.12.2018 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2017 хил. лв.
Приходи от WC автомат	23	11
Общо	**23**	**11**

12. Разходи за материали

	Годината, завършваща на 31.12.2018 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2017 хил. лв.
Ел.енергия	36	32
Канцеларски материали	1	1
Други	2	1
Общо	**39**	**34**

13. Разходи за външни услуги

	Годината, завършваща на 31.12.2018 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2017 хил. лв.
Наем търговски площи	240	240
Интернет	6	6
Консултантски услуги	2	-
Други	3	2
Общо:	**251**	**248**

14. Разходи за персонала

	Годината, завършваща на 31.12.2018 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2017 хил. лв.
Разходи за възнаграждения	56	49
Разходи за осигуровки	10	9
Общо	**66**	**58**

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2018 (продължение)

15 Други разходи

	Годината, завършваща на 31.12.2018 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2017 хил. лв.
Отписани вземания	16	1
Данъци	1	1
Общо	**17**	**2**

16. Справедливи стойности на финансовите инструменти

Политиката на дружеството е да оповестява във финансовите си отчети справедливата стойност на финансовите активи и пасиви, най-вече за които съществуват котировки на пазарни цени. Концепцията за справедливата стойност предполага реализиране на финансови инструменти чрез продажба. В повечето случаи обаче, особено по отношение на търговските вземания и задължения, както и получените кредити, дружеството очаква да реализира тези финансови активи чрез тяхното цялостно обратно изплащане или погасяване във времето. Затова те се представят по тяхната номинална или амортизируема стойност. Голямата част от финансовите активи и пасиви са краткосрочни по своята същност, поради това тяхната справедлива стойност е приблизително равна на преносната им стойност. Ръководството на дружеството счита, че при съществуващите обстоятелства представените в счетоводния баланс оценки на финансовите активи и пасиви са възможно най-надеждни, адекватни и достоверни за целите на финансовата отчетност.

17. Оповестяване на свързаните лица и сделките с тях

Свързаните лица на Дружеството включват собственици и други свързани лица, описани по-долу:

Свързано лице	Вид на свързаността
ВЕЛОЛЕКС ООД	Дружество под общ контрол
НАЛЕКС ГРУП ООД	Дъщерно дружество
ХОНИ 5 ООД	Дружество под общ контрол
Адвокатско дружество Целова и Лаков	Дружество под общ контрол

През годината са извършени следните по-съществени сделки със свързани лица:

Група лица	Вид на сделката	Оборот	Неуреден разчет	
			Вземане	Задължение
Дъщерно дружество	Търговски взаимоотношения	16	47	-
Общо		**16**	**47**	**-**

По извършените през годината сделки със свързани лица няма необичайни условия и отклонения от пазарните цени.