АЙ СИ ИНВЕСТМЪНТС ООД

Годишен финансов отчет

2019 г.

Дата на съставяне: 29.05.2020г.

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

ДО СОБСТВЕНИЦИТЕ
НА АЙ СИ ИНВЕСТМЪНТС ООД

Мнение

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

По наше мнение, приложеният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2019 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

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.

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 изготвени от ръководството съгласно Глава седма от Закона за счетоводството, но не включва финансовия отчет и нашия одиторски доклад върху него.
Нашето мнение относно финансовия отчет не обхваща другата информация и ние не изразяваме каквато и да е форма на заключение за сигурност относно нея, освен ако не е изрично посочено в доклада ни и до степента, до която е посочено.
Във връзка с нашия одит на финансовия отчет, нашата отговорност се състои в това да прочетем другата информация и по този начин да преценим дали тази друга информация е в съществено несъответствие с финансовия отчет или с нашите познания, придобити по време на одита, или по друг начин изглежда да съдържа съществено неправилно докладване. В случай че на базата на работата, която сме извършили, ние достигнем до заключение, че е налице съществено неправилно докладване в тази друга информация, от нас се изисква да докладваме този факт.
Нямаме какво да докладваме в това отношение.

Допълнителни въпроси, които поставя за докладване Законът за счетоводството

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, по отношение на доклада за дейността, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискваните по МОС, съгласно „Указания относно нови и разширени одиторски доклади и комуникация от страна на одитора" на професионалната организация на регистрираните одитори в България, Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС)". Тези процедури касаят проверки за наличието, както и проверки на формата и съдържанието на тази друга информация с цел да ни подпомогнат във формиране на становище относно това дали другата информация включва оповестяванията и докладванията, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството, приложим в България.

Становище във връзка с чл. 37, ал. 6 от Закона за счетоводството

На базата на извършените процедури, нашето становище е, че:
а) Информацията, включена в доклада за дейността за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, съответства на финансовия отчет.
б) Докладът за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството.

Отговорности на ръководството за финансовия отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с НСС, приложими в България и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определя като необходима за осигуряване изготвянето на финансови отчети, които не съдържат съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка.
При изготвяне на финансовия отчет ръководството носи отговорност за оценяване способността на Дружеството да продължи да функционира като

действащо предприятие, оповестявайки, когато това е приложимо, въпроси, свързани с предположението за действащо предприятие и използвайки счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие, освен ако ръководството не възнамерява да ликвидира Дружеството или да преустанови дейността му, или ако ръководството на практика няма друга алтернатива, освен да постъпи по този начин.

Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет

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

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

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

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

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

— достигаме до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства, относно това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания във финансовия отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да

модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Дружеството да преустанови функционирането си като действащо предприятие.

— оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на финансовия отчет, включително оповестяванията, и дали финансовият отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.

Румяна Орманова
ДЕС, Регистриран одитор
1404 гр. София
кв. „Манастирски ливади"
бл.113, вх.А, ап.1

Рум[illegible]а
711 Орм[illegible]ова
Регистриран [illegible]итор

29.06.2020г.
гр. София

Име на дружеството	Ай Си Инвестмънтс ООД
Управител:	Мерон Леви
Адрес на управление:	гр. София, р-н Оборище, Бачо Киро № 26-28-30, Платиниум Бизнес Център, бл.2, ет.1
ЕИК:	131127484
Съставител:	Бистра Станева
Обслужващи банки:	Банка Пиреос България АД
Дата на съставяне:	29.05.2020г.
Одитор:	Румяна Орманова *ДЕС, Регистриран одитор*

Ай Си Инвестмънтс ООД
СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС
към 31 декември 2019 година

	Приложения	31.12.2019 хил. лв.	31.12.2018 хил. лв.
АКТИВИ			
А. Нетекущи (дълготрайни) активи			
I. Дълготрайни материални активи	12		
1. Земи и сгради, в т.ч.		54	57
-земи			
-сгради		*54*	*57*
2. Машини, производствено оборудване и апаратура		1	3
3. Съоръжения и други		45	45
Общо за група I:		100	105
II. Дългосрочни финансови активи			
1. Предоставени заеми свързани лица	23,5	848	337
2. Инвестиционни имоти	13	700	739
Общо за група II:		1 548	1 076
III. Отсрочени данъци		1	32
Общо за раздел А:		1 649	1 213
Б. Текущи (краткотрайни) активи			
I. Материални запаси	14		
1. Незавършено производство		7	33
2. Продукция и стоки, в т.ч.:		3 294	7 472
продукция		*3 294*	*7 472*
Общо за група I:		3 301	7 505
II. Вземания			
1. Вземания от клиенти и доставчици	15	24	28
2. Вземания от свързани лица	23,6	9	29
3. Други вземания	16	23	41
Общо за група II:		56	98
III. Парични средства, в т.ч.:	17		
- в брой		*23*	*56*
- в безсрочни сметки (депозити)		*698*	*77*
Общо за група III:		721	133
Общо за раздел Б:		4 078	7 736
В. Разходи за бъдещи периоди	18	-	67
СУМА НА АКТИВА (А + Б + В)		5 727	9 016

	Приложения	31.12.2019 хил. лв.	31.12.2018 хил. лв.
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
А. Собствен капитал			
I. Записан капитал		5	5
II. Натрупани печалба/(загуба) от минали години, в т.ч.:			
- неразпределена печалба		*2 506*	*2 506*
- непокрита загуба		*(1 498)*	*(1 192)*
Общо за група II:		1 008	1 314
III. Текуща печалба/ (загуба)		2 349	(306)
Общо за раздел А:	19	3 362	1 013
Б. Задължения			
1. Получени аванси, в т.ч.:	20	719	2 890
до 1 година		*719*	*2 890*
2. Задължения към доставчици, в т.ч.:	20	125	762
до 1 година		*125*	*762*
3. Задължения към свързани лица, в т.ч.:		1 321	4 192
до 1 година	23,4	-	*175*
над 1 година	23,3	*1 321*	*4 017*
4. Други задължения, в т.ч.:		200	159
-към персонала, в т.ч.:	21	*19*	*19*
до 1 година		*19*	*19*
- осигурителни задължения, в т.ч.:	21	*5*	*4*
до 1 година		*5*	*4*
- данъчни задължения, в т.ч.:	22	*175*	*136*
до 1 година		*175*	*136*
- други задължения		*1*	-
до 1 година		*1*	
Общо за раздел Б, в т.ч.:		2 365	8 003
Общо задължения до 1 година		*1 044*	*3 986*
Общо задължения над 1 година		*1 321*	*4 017*
СУМА НА ПАСИВА (А + Б)		5 727	9 016

Приложенията на страници от 5 до 28 са неразделна част от финансовия отчет.

Финансовият отчет на страници от 1 до 28 е одобрен от Управителя и е подписан на 29.05.2020 г. от :

Управител : *Мерон Леви*

Съставител: *Бистра Станева*

Заверил съгласно доклад: *Румяна Орманова*
ДЕС, регистриран одитор

„АЙ СИ ИНВЕСТМЪНТС" ООД София

711 Румяна Орманова Регистриран одитор

Ай Си Инвестмънтс ООД

ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИ И РАЗХОДИ

за 2019 г.

	Приложения	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.
РАЗХОДИ			
А. Разходи			
1. Намаление на запасите от продукция и незавършено производство	9	4 053	
2. Разходи за суровини, материали и външни услуги, в т.ч.:		710	3 980
а) суровини и материали	5	16	33
б) външни услуги	6	694	3 947
3.Разходи за персонал, в т.ч.:	7	148	107
а) разходи за възнаграждения		125	90
б) разходи за осигуровки, в т.ч:		23	17
аа) осигуровки, свързани с пенсии		11	11
4.Разходи за амортизация и обезценка, в т.ч.:	12,13	62	64
а) разходи за амортизация на дълготрайни материални и нематериални активи		62	64
5.Други разходи, в т.ч.:	8	219	37
а) балансова стойност на продадени активи		179	2
б) други		40	35
Общо разходи за оперативна дейност (1+2+3+4+5)		**5 192**	**4 188**
6.Разходи от обезценка на финансови активи, включително инвестициите, признати като текущи (краткосрочни) активи, в т.ч.:		**1**	**19**
а) отрицателни разлики от промяна на валутни курсове		1	7
7. Разходи за лихви и други финансови разходи		**43**	**130**
Общо финансови разходи	10	44	149
8. Печалба от обичайна дейност			-
Общо разходи (1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 +7)		**5 236**	**4 337**
9. Счетоводна печалба (общо приходи - общо разходи)		**2 615**	**-**
9. (Разход за)/Икономия от данъци върху печалбата	11	266	(31)
10. Нетна печалба за годината		2 349	-
Всичко (Общо разходи + 9 + 10)		**7 851**	**4 306**

	Приложения	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.
ПРИХОДИ			
Б. Приходи			
1. Нетни приходи от продажби в т.ч.:	5	7 598	715
а) продукция		7 431	587
б) стоки		26	3
в) услуги		141	125
2. Увеличение на запасите от продукция и незавършено производство	9	-	3 228
3. Други приходи:	4	236	21
Общо приходи от оперативна дейност (1+2+3)		**7 834**	**3 964**
4. Приходи от други инвестиции и заеми, признати като нетекущи (дългосрочни) активи	10	14	13
5. Други лихви и финансови приходи	10	3	23
а) положителни разлики от промяна на валутни курсове		3	23
Общо финансови приходи (4 + 5)		**17**	**36**
6. Загуба от обичайна дейност		-	**337**
Общо приходи (1+2+3+4+5)		**7 851**	**4 000**
7. Счетоводна загуба (общо приходи - общо разходи)		-	**337**
8. Нетна загуба за годината (7+ ред 9 от раздел А)		-	**306**
Всичко: (Общо приходи + 8)		7 851	4 306

Приложенията на страници от 5 до 28 са неразделна част от финансовия отчет.

Управител : *Мерон Леви*

Съставител: *Бистра Станева*

Заверил съгласно доклад: *Румяна Орманова, ДЕС, регистриран одитор*

„АЙ СИ ИНВЕСТМЪНТС" ООД София

Румяна Орманова 711 Регистриран одитор

Ай Си Инвестмънтс ООД
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ за 2019 година

	Приложения	2019 BGN'000			2018 BGN'000		
		Постъп-ления	*Плаща-ния*	*Нетен поток*	*Постъп-ления*	*Плаща-ния*	*Нетен поток*
А. Парични потоци от оперативна дейност							
Парични потоци, свързани с търговски контрагенти		6 678	1 426	**5 252**	2 779	3 943	(1 164)
Парични потоци, свързани с трудови възнаграждения			134	**(134)**		99	(99)
Парични потоци, свързани с лихви, комисионни, дивиденти и други подобни			5	**(5)**		4	(4)
Парични потоци от положителни и отрицателни валутни курсови разлики			1	**(1)**		1	(1)
Платени и възстановени данъци върху печалбата			257	**(257)**		18	(18)
Платени/възстановени данъци (без данъци върху печалбата)		-	916	**(916)**	145	94	51
Други парични потоци от основан дейност				-			-
Всичко парични потоци от основна дейност (А)		6 678	2 739	**3 939**	2 924	4 159	(1 235)
Б. Парични потоци от инвестиционна дейност							
Парични потоци, свързани с дълготрайни активи			17	**(17)**		1	(1)
Всичко парични потоци от инвестиционна дейност (Б)		-	17	**(17)**	-	1	(1)
В. Парични потоци от финансова дейност							
Парични потоци, свързани с получени или предоставени заеми		508	3 842	**(3 334)**	957	1 617	(660)
Всичко парични потоци от финансова дейност (В)		508	3 842	**(3 334)**	957	1 617	(660)
Г. Изменение на паричните средства през годината (А + Б + В)		7 186	6 598	**588**	3 881	5 777	(1 896)
Д. Парични средства в началото на годината				**133**			2 029
Е. Парични средства в края на годината	*17*			**721**			133

Приложенията на страници от 5 до 28 са неразделна част от финансовия отчет.

Управител : ***Мерон Леви***

Съставител: ***Бистра Станева***

Заверил съгласно доклад:
Румяна Орманова
ДЕС, регистриран одитор

Ай Си Инвестмънтс ООД

ОТЧЕТ ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
за 2019 година

	Приложение	*Основен акционерен капитал, записан хил. лв.*	*Неразпределена печалба от минали години*	*Непокрита загуба от минали години*	*Текуща печалба/ загуба хил. лв.*	*Общо собствен капитал хил. лв.*
1. Салдо на 1 януари 2019 година	*19*	**5**	**2 506**	**(1 192)**	**(306)**	**1 013**
2. Финансов резултат за текущия период		-	-	-	2 349	**2 349**
3. Други изменения в собствения капитал		-	(306)	-	306	-
13. Собствен капитал към края на отчетния период 31 декември 2019 година	*19*	**5**	**2 200**	**(1 192)**	**2 349**	**3 362**

Приложенията на страници от 5 до 28 са неразделна част от финансовия отчет.

Управител:
Мерон Леви

Съставител:
Бистра Станева

Заверил съгласно доклад:
Румяна Орманова
ДЕС, регистриран одитор

Румяна Орманова
711 Регистриран одитор

СЪДЪРЖАНИЕ

ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ 1
СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС 2
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ 3
ОТЧЕТ ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ 4
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО 5
2. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО 6
3. ПРИХОДИ ОТ ПРОДАЖБИ 15
4. ДРУГИ ПРИХОДИ 15
5. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ 16
6. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ 16
7. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛ 16
8. ДРУГИ РАЗХОДИ 17
9. ИЗМЕНЕНИЕ НА ПРОДУКЦИЯ И НЕЗАВЪРШЕНО ПРОИЗВОДСТВО 17
10. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ И РАЗХОДИ 17
11. ДАНЪЧНО ОБЛАГАНЕ 18
12. ДЪЛГОТРАЙНИ МАТЕРИАЛНИ АКТИВИ 19
13. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ 20
14. МАТЕРИАЛНИ ЗАПАСИ 20
15. ТЪРГОВСКИ ВЗЕМАНИЯ 20
16. ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ 21
17. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ 21
18. РАЗХОДИ ЗА БЪДЕЩИ ПЕРИОДИ 21
19. СОБСТВЕН КАПИТАЛ 21
20. ТЕКУЩИ ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ 22
21. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ПЕРСОНАЛА И ОСИГУРИТЕЛНИ ПРЕДПРИЯТИЯ 22
22. ДАНЪЧНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ 22
23. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА 22
23.1. ПОКУПКИ ОТ СВЪРЗАНИ ЛИЦА 23
23.2. ПРОДАЖБА НА СВЪРЗАНИ ЛИЦА 23
23.3. ДЪЛГОСРОЧНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ СВЪРЗАНИ ЛИЦА 23
23.4. КРАТКОСРОЧНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ СВЪРЗАНИ ЛИЦА 24
23.5 ДЪЛГОСРОЧНИ ВЗЕМАНИЯ ОТ СВЪРЗАНИ ЛИЦА 24
23.6 КРАТКОСРОЧНИ ВЗЕМАНИЯ ОТ СВЪРЗАНИ ЛИЦА 24
24. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК 25
25. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА БАЛАНСА 28

1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

„Ай Си Инвестмънтс" ООД е дружество, създадено през м.08.2003 г. Дружеството е със седалище и адрес на управление гр, София ул. Бачо Киро 26-28-30. Съдебната регистрация на дружеството е от 2003 г. по фирмено дело №8309/2003 г. на Софийски градски съд. Дружеството е пререгистрирано с ЕИК 131127484.

1.1. Собственост и управление

Към 31 декември 2019 г. разпределението на акционерния капитал на дружеството е, както следва:

Име	**%**
Елисее България ЕАД	50
Витоша Риъл Естейт ЕООД	50
Общо	**100**

Дружеството се представлява и управлява от Управителя Мерон Леви, избран от собствениците на капитала.

1.2. Предмет на дейност

Предметът на дейност на дружеството включва изграждане на сгради с цел продажба.

През 2019 година Дружеството работи в условия на финансова стабилност, като успява да реализира значителни продажби.

1.3. Структура на дружеството

„Ай Си Инвестмънтс" ООД няма разкрити клонове и представителства.

1.4. Основни показатели на стопанската среда

Основните показатели на стопанската среда, които оказват влияние върху дейността на дружеството, за периода 2017 – 2019 г. са представени в таблицата по-долу:

Показател	**2017**	**2018**	**2019**
БВП в млн. Лева	98 631	107 925	118 669
Реален растеж на БВП	3,5%	3,1%	3,4%
Инфлация в края на годината	2.8	2.8	3.1
Среден валутен курс на щатския долар за годината	1.73540	1.71825	1.75963
Валутен курс на щатския долар в края на годината	1.63081	1.70815	1.74099
Основен лихвен процент в края на годината	0.00%	0.00%	0.00%
Безработица	6.2%	5.2%	4.2%

Източник: Националния статистически институт, Агенция по заетостта, БНБ

2. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО

2.1.База за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият отчет на Ай Си Инвестмънтс ООД е изготвен в съответствие със Закона за счетоводството в сила от 01.01.2016 г. (ДВ 95/08.12.2015 г.) и Националните счетоводни стандарти, утвърдени от МС с ПМС № 46/2005 (ДВ 30/07.04.2005 г.) и изменени и допълнени с ПМС 251/2007 г. (ДВ 86/ 26.10.2007 г.) и с ПМС № 394 (ДВ 3/ 30.12.2015 г.) и в сила от 01.01.2016 г., ПМС 27/2019г. в сила от 19.02.2019г.

Настоящият финансов отчет на дружеството е изготвен на принципа на историческата цена.

Дружеството води своите счетоводни регистри в български лев (BGN), който приема като негова отчетна валута за представяне и изготвя своите официални финансови отчети в съответствие с българското счетоводно законодателство. Данните във финансовия отчет и приложенията към него са представени в хиляди лева, освен ако нещо друго изрично не е указано.

2.2. Сравнителни данни

Дружеството представя сравнителна информация за една предходна година.

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

2.3. Функционална валута и признаване на курсови разлики

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

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

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

2.4. Приходи

Приходи се признават на база принципа на начисляване и до степента, до която стопанските изгоди се придобиват от Дружеството и доколкото приходите могат надеждно да се измерят.

2.5. Разходи

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

Финансовите разходи се състоят от лихвени разходи, свързани с получени заеми, банкови такси и други преки разходи по кредити. Лихвените разходи се признават на база метода на ефективната лихва за периода на договора за заем.

2.6. Дълготрайни материални активи

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

Придобити имоти (земи) от Дружеството с цел изграждане на сгради (обекти) и последващата им продажба, се третират като:

- **нетекущи активи** - до разработване на терена, както и до постигане на разумна степен на сигурност и възможност за строителство и краткосрочно реализиране на обектите;
- **текущи активи** - материални запаси (незавършено производство), след разработване на терена и постигане на разумна степен на сигурност и възможност за строителство и краткосрочно реализиране на обектите;

Първоначално оценяване

При първоначалното придобиване дълготрайните материални активи се оценяват по цена на придобиване (себестойност), която включва покупната цена, митнически такси и всички преки разходи, необходими за привеждане на актива в работно състояние. Преките разходи са: разходи за подготовка на обекта, разходи за първоначална доставка и обработка, разходите за монтаж, разходи за хонорари на лица, свързани с проекта, невъзстановяеми данъци и др.

Дружеството е определило стойностен праг от 700 лв., под който придобитите активи независимо, че притежават характеристиката на дълготраен актив, се третират като текущ разход в момента на придобиването им.

Методи на амортизация и полезен живот

Дружеството използва линеен метод на амортизация на дълготрайните материални активи. Амортизирането на активите започва, когато те са на разположение за употреба. Земята не се амортизира. Очакваният полезният живот по класове активи е както следва:

- Сгради и инсталации – 25 г.;
- Компютърно оборудване – 2 г.;
- Стопански инвентар – 7 г.;

Полезният живот, остатъчната стойност и методът на амортизация на дълготрайните материални активи се преглеждат към края на всяка финансова година и ако очакванията се различават от предишните приблизителни оценки, промените се отчитат като промяна на счетоводна приблизителна оценка.

Последващо оценяване

Избраният от дружеството подход за последваща балансова оценка на имотите, машините и оборудването е модела на цена на придобиване (себестойността), намалена с начислените амортизации и натрупаните загуби от обезценка.

Обезценка на активи

Балансовите стойности на дълготрайните материални активи подлежат на преглед за обезценка, когато са налице събития или промени в обстоятелствата, които показват, че те биха могли да се отличават трайно от възстановимата им стойност. Ако са налице такива индикатори, че приблизително определената възстановима стойност е по-ниска от тяхната балансова стойност, то последната се изписва до възстановимата стойност на активите.

Възстановимата стойност на дълготрайните материални активи е по-високата от двете: справедлива стойност без разходи за продажба или стойност при употреба. За определянето на стойността при употреба на активите бъдещите парични потоци се дисконтират до тяхната настояща стойност като се прилага дисконтова норма преди данъци, която отразява текущите пазарни условия и оценки на времевата стойност на парите и рисковете, специфични за съответния актив. Загубите от обезценка се отчитат в отчета за приходите и разходите.

2.7. Инвестиционни имоти

Инвестиционни имоти са имоти, които се държат от дружеството преди всичко за получаване на приходи от наем и/или за увеличаване на стойността на капитала. Те се оценяват в баланса по цена на придобиване (себестойност), която включва покупната цена, включително мита и невъзстановими данъци, и всички преки разходи за

довеждане на актива до местоположението и състоянието, необходими за експлоатацията му по начина, предвиден от ръководството. Преките разходи са: разходи за подготовка на терена, разходи за първоначална доставка и обработка, разходите за монтаж, разходи за професионални хонорари и др. Приходите от наеми на инвестиционни имоти се представят в статия „Приходи от услуги". Разходите по поддръжка на инвестиционните имоти са представени в „Други разходи".

Инвестиционните имоти се отписват от баланса при продажба или когато бъдат извадени трайно от употреба и от тях не се очакват бъдещи икономически изгоди. Печалбите или загубите от продажба на инвестиционните имоти се определят като разлика между приходите от продажбата и балансовата стойност на актива към датата на продажбата. Печалбите или загубите от освобождаване от инвестиционни имоти се представят съответно в статии „Други приходи" и „Други разходи".

Прехвърляния от и към инвестиционни имоти се правят, когато има промяна в използването на даден имот.

2.8. Материални запаси

Материалите и закупените готови стоки са оценени по по-ниската от нетната продажна цена и цената на придобиване. Нетната продажна цена е очакваната продажна цена при нормално осъществяване на дейността, намалена с очакваните разходи за завършване и разходи по продажбата.

Имоти за продажба

Имоти за продажба се отчитат като следните видове материални запаси:

- стоки – когато са закупени с цел последваща продажба без разработване;
- незавършено производство - когато се изграждат с цел последваща продажба или се разработват от името на трета страна;
- продукция – когато са изградени и се очаква последващата им продажба.

Имоти за продажба при потреблението / продажбата им са оценени по конкретна стойност, която включва разходите по придобиване и разходите за привеждането им в подходящи за ползването им вид и местонахождение.

2.9. Търговски и други вземания

Търговските вземания се представят и отчитат по справедлива стойност на база стойността на оригинално издадената фактура (себестойност), намалена с размера на обезценката за несъбираеми суми. В случаите на разсрочени плащания над обичайния кредитен срок, при които не е предвидено допълнително плащане на лихва или лихвата значително се различава от обичайния пазарен лихвен процент, вземанията се оценяват първоначално по тяхната справедлива стойност, а последващо – по амортизируема стойност, след приспадане на инкорпорираната в тяхната номинална стойност лихва, определена по метода на ефективната лихва.

Приблизителната оценка за загуби от съмнителни и несъбираеми вземания се прави, когато за събираемостта на цялата сума или на част от нея съществува висока несигурност. Несъбираемите вземания се изписват, когато правните основания за това настъпят.

2.10. Пари и парични еквиваленти

Паричните средства и еквиваленти включват касовите наличности, разплащателните сметки, краткосрочните депозити в банки, чийто оригинален матуритет е до три месеца.

За целите на изготвянето на отчета за паричните потоци:

- паричните постъпления от клиенти и паричните плащания към доставчици са представени брутно, с включен ДДС;
- лихвите по получени инвестиционни кредити се включват като плащания за финансова дейност;
- ДДС по покупки на дълготрайни активи се посочва като плащания към доставчици към паричните потоци от оперативна дейност, доколкото той участва и се възстановява заедно и в оперативните потоци на Дружеството за съответния период.
- ДДС ефективно внесен/възстановен към/от бюджета се представя в отделна статия в отчета за паричния поток.

2.11. Задължения към доставчици и други задължения

Търговските и другите текущи задължения се отчитат по стойността на оригиналните фактури (цена на придобиване), която се приема за справедливата стойност на сделката, която ще бъде изплатена в бъдеще срещу получените стоки и услуги. В случаите на разсрочени плащания над обичайния кредитен срок, при които не е предвидено допълнително плащане на лихва или лихвата значително се различава от обичайния пазарен лихвен процент, задълженията се оценяват първоначално по тяхната справедлива стойност, а последващо – по амортизируема стойност, след приспадане на инкорпорираната в тяхната номинална стойност лихва, определена по метода на ефективната лихва.

2.12. Лихвоносни заеми и други привлечени финансови ресурси

Всички заеми и други привлечени финансови ресурси са представени първоначално по себестойност (номинална сума), която се приема за справедлива стойност на полученото по сделката, нетно от преките разходи, свързани с тези заеми и привлечени ресурси. След първоначалното признаване, лихвоносните заеми и други привлечени ресурси, последващо се оценяват по амортизируема стойност, определена чрез прилагане на метода на ефективната лихва. Амортизируемата стойност се

изчислява като са взети предвид всички видове такси, комисионни и други разходи, вкл. дисконт или премия, асоциирани с тези заеми. Печалбите и загубите се признават в отчета за приходите и разходите като финансови приходи или разходи през периода на амортизация или когато задълженията се отпишат или редуцират.

2.13. Пенсионни и други задължения към персонала по социалното и трудово законодателство

Трудовите и осигурителни отношения с работниците и служителите в Ай Си Инвестмънтс ООД, в качеството му на работодател, се основават на разпоредбите на Кодекса на труда и на разпоредбите на действащото осигурително законодателство.

Основно задължение на дружеството в качеството му на работодател е да извършва задължително осигуряване на наетия персонал за фонд "Пенсии", допълнително задължително пенсионно осигуряване (ДЗПО), фонд "Общо заболяване и майчинство" (ОЗМ), фонд "Безработица", фонд "Трудова злополука и професионална болест" (ТЗПБ) и здравно осигуряване. Размерите на осигурителните вноски се утвърждават със Закона за бюджета на ДОО и Закона за бюджета на НЗОК за съответната година. Вноските се разпределят между работодателя и осигуреното лице в съответствие с правилата от Кодекса за социално осигуряване (КСО).

Осигурителните и пенсионни планове, прилагани от дружеството в качеството му на работодател, се основават на българското законодателство и са планове с дефинирани вноски. При тези планове работодателят плаща месечно определени вноски в държавните фонд "Пенсии", фонд "ОЗМ", фонд "Безработица", фонд "ТЗПБ", както и в универсални и професионални пенсионни фондове - на база фиксирани по закон проценти и няма правно или конструктивно задължение да доплаща във фондовете бъдещи вноски в случаите, когато те нямат достатъчно средства да изплатят на съответните лица заработените от тях суми за периода на трудовия им стаж. Аналогични са и задълженията по отношение на здравното осигуряване.

Към дружеството няма създаден и функциониращ частен доброволен осигурителен фонд.

Освен задължителното държавно обществено осигуряване съществуват законово създадени възможности за допълнително доброволно пенсионно и здравно осигуряване в доброволен фонд.

Осигурителните и пенсионни схеми, прилагани от Дружеството в качеството му на работодател, се основават на българското законодателство и са на база предварително твърдо определени вноски.

Съгласно разпоредбите на Кодекса на труда (КТ), работодателят има задължение да изплати при прекратяване на трудовия договор обезщетения за:

- неспазено предизвестие – брутното трудово възнаграждение на работника или служителя;
- поради закриване на предприятието или на част от него, съкращаване в щата, намаляване на обема на работа и спиране на работа за повече от 15 дни – брутното трудово възнаграждение на работника или служителя за времето, през което е останал без работа, но за не повече от 1 месец;
- при прекратяване на трудовия договор поради болест – брутното трудово възнаграждение за срок от два месеца, ако има най-малко 5 години трудов стаж и през последните 5 години трудов стаж не е получил обезщетение на същото основание;
- при пенсиониране – брутното трудово възнаграждение за срок от два месеца, а ако е работил при същия работодател през последните 10 години от трудовия му стаж – на обезщетение в размер на брутното му трудово възнаграждение за срок от 6 месеца;
- за неизползван платен годишен отпуск - обезщетение за съответните години за времето, което се признава за трудов стаж.

След изплащането на посочените обезщетения за работодателя не произтичат други задължения към работниците и служителите.

Краткосрочните доходи за персонала под формата на възнаграждения, бонуси и социални доплащания и придобивки (изискуеми в рамките на 12 месеца след края на периода, в който персоналът е положил труд за тях) се признават в баланса за периода, в който е положен трудът за тях или са изпълнени изискванията за тяхното получаване като текущо задължение (след приспадане на всички платени вече суми и полагащи се удръжки) в размер на недисконтираната им сума и като разход в отчета за приходи и разходи. Дължимите от дружеството вноски по социалното и здравно осигуряване се признават като текущо задължение и разход в недисконтиран размер, заедно и в периода на начисление на съответните доходи, с които те са свързани.

Към датата на годишния финансов отчет Дружеството прави оценка на сумата на очакваните суми по натрупващите се компенсируеми отпуски, която се очаква да бъде изплатена като резултат от неизползваното право на натрупан отпуск. В оценката се включват приблизителната преценка, в недисконтиран размер, за разходите за самите възнаграждения и разходите за вноски по задължителното обществено осигуряване, които работодателят дължи върху тези суми.

Изчислението на размера на тези задължения налага участието на квалифицирани актюери, за да може да се определи тяхната сегашна стойност към датата на отчета, по която те се представят в баланса, коригирана с размера на непризнатите актюерски печалби и загуби, а респ. изменението в стойността им, вкл.

признатите актюерски печалби и загуби – в отчета за приходите и разходите. Разходите за минал стаж се признават веднага в отчета за приходите и разходите.

Към датата на годишният финансов отчет Дружеството не е назначило актюери, които да издадат доклад с техни изчисления относно дългосрочните му задължения към персонала за обезщетения при пенсиониране поради липсата на надеждна база, като достатъчно статистически данни и минал опит, на която да се остойности и предвиди размера на такива разходи. Въпреки това, в предвид броя и възрастовата структура на персонала, оценката на ръководството е, че такива разходи свързани с персонала не са съществени към датата на баланса.

2.14. Дружествен капитал

"Ай Си Инвестмънтс" ООД е дружество с ограничена отговорност регистрирано в търговския регистър с определен размер на капитала (основен капитал). Съдружниците отговарят за задълженията на Дружеството до размера на своето дялово участие в капитала и могат да претендират връщане на това участие само в производство по ликвидация или несъстоятелност.

2.15. Данъци върху печалбата

Текущ данък върху печалбата

Текущият данък върху печалбата е определен в съответствие с изискванията на българското данъчно законодателство – Закона за корпоративното подоходно облагане. Номиналната данъчна ставка за 2019 г. е 10%. (2018 г.: 10%).

Отсрочени данъци върху печалбата

Отсрочените данъци се определят чрез прилагане на балансовия пасивен метод, за всички временни разлики към датата на финансовия отчет, които съществуват между балансовите стойности и данъчните основи на отделните активи и пасиви.

Отсрочените данъчни пасиви се признават за всички облагаеми временни разлики, с изключение на тези, породили се от признаването на актив или пасив, който към датата на стопанската операция не е повлиял върху счетоводната и данъчната печалба/(загуба).

Отсрочените данъчни активи се признават за всички намаляеми временни разлики и за неизползваните данъчни загуби, до степента, до която е вероятно те да се проявят обратно и да бъде генерирана в бъдеще достатъчна облагаема печалба или да се проявят облагаеми временни разлики, от които да могат да се приспаднат тези намаляеми разлики, с изключение на разликите, породили се от признаването на актив или пасив, който към датата на стопанската операция не е повлиял върху счетоводната и данъчната печалба/(загуба).

Балансовата стойност на всички отсрочени данъчни активи се преглежда на всяка дата на финансовия отчет и се редуцират до степента, до която е вероятно те да се

проявят обратно и да се генерира достатъчно облагаема печалба или проявяващи се през същия период облагаеми временни разлики, с които те да могат да бъдат приспаднати или компенсирани.

Отсрочените данъци, свързани с обекти, които са отчетени директно в собствения капитал или друга балансова позиция, също се отчитат директно към съответния капиталов компонент или балансовата позиция.

Отсрочените данъчни активи и пасиви се оценяват на база данъчните ставки, които се очаква да се прилагат за периода, през който активите ще се реализират, а пасивите ще се уредят (погасят), на база данъчните закони, които са в сила или в голяма степен на сигурност се очаква да са в сила.

Към 31.12.2019 г. отсрочените данъци върху печалбата са оценени при ставка 10% (31.12.2018 г.: 10%).

2.16. Провизии

В случаите, когато Дружеството има правно или конструктивно задължение в резултат от минали събития, вероятно е погасяването на задължението да се осъществи за сметка на изходящ поток от икономически ползи и е налична надеждна оценка, се отчита провизия в баланса на Дружеството. Тогава, когато ефектът е съществен, провизиите се определят чрез дисконтиране на очаквани бъдещи парични потоци на база лихвен процент, който отразява текущата пазарна стойност на парите във времето. За случаите, в които това е подходящо, се вземат пред вид и други специфични рискове, характерни за задължението.

2.17. Финансови инструменти

2.17.1. Финансови активи

Дружеството класифицира своите финансови активи в категориите кредити и вземания. Класификацията е в зависимост от същността и целите (предназначението) на финансовите активи към датата на тяхното придобиване. Ръководството определя класификацията на финансовите активи на дружеството към датата на първоначалното им признаване в баланса.

Обичайно дружеството признава в баланса си финансовите активи на датата на търгуване – датата, на която то се е обвързало (поело е окончателен ангажимент) да закупи съответните финансови активи. Всички финансови активи първоначално се оценяват по тяхната справедлива стойност плюс преките разходи по транзакцията.

Финансовите активи се отписват от баланса на дружеството, когато правата за получаване на парични средства (потоци) от тези активи са изтекли, или са прехвърлени и дружеството е прехвърлило съществената част от рисковете и ползите от собствеността върху актива на друго дружество (лице). Ако дружеството продължава да държи съществената част от рисковете и ползите асоциирани със собствеността на даден трансфериран финансов актив, то продължава да признава

актива в баланса си, но признава също и обезпечено задължение (заем) за получените средства.

Кредити и вземания

Кредити и вземания са недеривативни финансови активи с фиксирани или установими плащания, които не се котират на активен пазар. Те се оценяват в баланса по тяхната амортизируема стойност при използването на метода на ефективната лихва, намалена с направена обезценка. Тези активи се включват в групата на текущите активи, когато матуритетът им е в рамките на 12 месеца или в един обичаен оперативен цикъл на дружеството, а останалите – като нетекущи.

Тази група финансови активи включва: предоставени заеми, търговски вземания, други вземания от контрагенти и трети лица, парични средства и парични еквиваленти от баланса. Лихвеният доход по вземанията се признава на база ефективна лихва, освен при краткосрочните вземания под 3 месеца, където признаването на такава лихва е неоснователно като несъществено и в рамките на обичайните кредитни условия.

2.17.2. Финансови пасиви

Финансовите пасиви на дружеството включват заеми (кредити), задължения към доставчици и други контрагенти. Първоначално те се признават в баланса по справедлива стойност, нетно от преките разходи по транзакцията, а последващо – по амортизируема стойност по метода на ефективната лихва.

3. ПРИХОДИ ОТ ПРОДАЖБИ

	2019	*2018*
	BGN '000	***BGN '000***
Приходи от продажба на продукция	7,431	587
Наем	85	77
Поддържане на общи части на сграда	56	48
Приходи от продажба на стоки	26	3
Общо	**7,598**	**715**

4. ДРУГИ ПРИХОДИ

	2019	*2018*
	BGN '000	***BGN '000***
Приход продажба земя	152	-
Трафопост Чез	55	-
Отписани задължения	29	21
Общо	**236**	**21**

5. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ

	2019 *BGN '000*	*2018* *BGN '000*
Електроенергия	13	27
Обзавеждане клиенти	2	-
Канцеларски материали	1	1
Материали за строителна дейност	-	4
Представителни разходи	-	1
Общо	**16**	**33**

6. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ

	2019 *BGN '000*	*2018* *BGN '000*
Управленски услуги	153	153
Посреднически услуги	133	1
Строително монтажни работи (СМР)	117	3,593
Граждански договори	97	5
Охрана	66	90
Такса присъединяване	55	-
Местни данъци и такси	30	30
Поддръжка	8	15
Одит	8	-
Консултантски услуги	7	9
Проектиране	6	32
Застраховки	4	5
Банкови такси	3	4
Реклама	1	-
Други	6	10
	694	**3,947**

7. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛ

	2019 *BGN'000*	*2018* *BGN'000*
Разходи за персонал, по видове:		
Разходи за заплати	125	90
Разходи за осигуровки	23	17
Общо	**148**	**107**

8. ДРУГИ РАЗХОДИ

	2019 *BGN'000*	*2018* *BGN'000*
Балансова стойност продадена земя	152	1
Балансова стойност продадени стоки	27	2
Дарение	25	21
Командировки	4	1
Други	11	13
Общо	**219**	**37**

9. ИЗМЕНЕНИЕ НА ПРОДУКЦИЯ И НЕЗАВЪРШЕНО ПРОИЗВОДСТВО

	2019 *BGN '000*	*2018* *BGN '000*
Изменение на незавършеното производство и готовата продукция	(4,053)	3,228
Общо	**(4,053)**	**3,228**

10. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ И РАЗХОДИ

	2019 *BGN'000*	*2018* *BGN'000*
Финансови приходи, по видове::		
Приходи от лихви	14	13
Приходи от валутни операции	3	23
Общо	**17**	**36**
Финансови разходи, по видове::		
Разходи за лихви по заеми	(43)	(130)
Разходи от валутни курсови разлики	(1)	(7)
Обезценка на вземания	-	(12)
Общо	**(44)**	**(149)**
Финансови приходи/(разходи), нетно	**(27)**	**(113)**

11. ДАНЪЧНО ОБЛАГАНЕ

Основните компоненти на разхода/(икономията) на данъци върху печалбата за годините, завършващи на 31 декември са:

	2019 BGN '000	*2018 BGN '000*
Отчет за приходи и разходи		
Данъчна печалба/загуба за годината по данъчна декларация	2,353	(196)
Текущ разход за данъци върху печалбата за годината	235	
Отсрочени данъци върху печалбата		
Свързани с възникване и обратно проявление на временни разлики	31	31
Общо разход за данъци върху печалбата, отчетени в отчета за приходи и разходи	**266**	**31**

Отсрочените данъци върху печалбата към 31 декември са свързани със следните обекти в баланса:

	временна разлика	*Данък*	*временна разлика*	*Данък*
	31.12.2019 BGN '000	*31.12.2019 BGN '000*	*31.12.2018 BGN '000*	*31.12.2018 BGN '000*
Неизплатени доходи на физ. Лица	4	1	13	1
Лихви от прилагане на слаба капитализация		-	106	11
Данъчна загуба			196	19
		-		-
Общо активи по отсрочени данъци		**1**		**31**

12. ДЪЛГОТРАЙНИ МАТЕРИАЛНИ АКТИВИ

	Земя в процес на разработка		*Сгради*		*Машини, съоръжения и оборудване*		*Стопански инвентар*		*Общо*	
	2019 BGN 000	*2018 BGN 000*	*2019 BGN 000*	*2018 BGN 000*	*2019 BGN 000*	*2018 BGN 000*	*2019 BGN '000*	*2018 BGN '000*	*2019 BGN '000*	*2018 BGN '000*
Отчетна стойност Салдо на 1 януари	-	191	74	74	*127*	*127*	18	18	219	400
Придобити	-	-	-	-	*18*				18	-
Излезли	-	191	-	-	-	-	-	-	-	191
Салдо на 31 декември	-	-	74	74	145	127	18	18	237	219
Натрупана амортизация	-	-	17	14	*82*	*63*	15	12	114	89
Начислена амортизация за годината, в т.ч.	-	-	3	3	18	19	2	3	23	25
отписана амортизация	-	-		-					-	-
Салдо на 31 декември			20	17	100	82	17	15	137	114
Балансова стойност на 31 декември	-	-	54	57	45	45	1	7	100	105

13. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

	Сгради		*Общо*	
	2019	*2018*	*2019*	*2018*
	BGN '000	*BGN '000*	*BGN '000*	*BGN '000*
Отчетна стойност				
Салдо на 1 януари	*915*	*915*	*915*	*915*
Придобити	-	-	-	-
Излезли	-	-	-	-
Салдо на 31 декември	915	915	915	915
Натрупана амортизация				
Салдо на 1 януари	176	137	176	137
Начислена амортизация за годината, в т.ч.	39	39	39	39
Излязла амортизация	-	-	-	-
Салдо на 31 декември	215	176	215	176
Балансова стойност на 31 декември	700	739	700	739

14. МАТЕРИАЛНИ ЗАПАСИ

	31.12.2019	*31.12.2018*
	BGN'000	***BGN'000***
Продукция	3,294	7,472
Незавършено производство	7	33
Общо	**3,301**	**7,505**

Продукцията включва недвижими имоти в изградени сгради, за които дружеството е получило разрешение за ползване.

Незавършеното производство включва признати разходи за изграждане на сгради (обекти) с цел последваща продажба съгласно критериите оповестени в приложение 2.8.

15. ТЪРГОВСКИ ВЗЕМАНИЯ

	31.12.2019	*31.12.2018*
	BGN'000	**BGN'000**
Доставчици по аванси	2	-
Клиенти	22	28
Общо	**24**	**28**

16. ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

	31.12.2019 *BGN '000*	*31.12.2018* *BGN '000*
Корпоративен данък	23	11
Данък добавена стойност	-	30
Общо	**23**	**41**

17. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ

	31.12.2019 *BGN'000*	*31.12.2018* *BGN'000*
В разплащателни сметки		
В лева	655	3
Във валута	43	3
Предоставени депозити в лева	-	71
Парични средства в брой		
В лева	23	56
Общо	**721**	**133**

Наличните към 31.12.2019 г. парични средства във валута са в EUR и в USD.

18. РАЗХОДИ ЗА БЪДЕЩИ ПЕРИОДИ

	31.12.2019 *BGN'000*	*31.12.2018* *BGN'000*
Посреднически услуги	-	67
Общо	**-**	**67**

19. СОБСТВЕН КАПИТАЛ

	31.12.2019 *BGN'000*	*31.12.2018* *BGN'000*
Основен капитал, в т.ч.		
Внесен	5	5
Неразпределена печалба	2,506	2,506
Непокрита загуба	(1,498)	(1,192)
Печалба/Загуба за годината	2,349	(306)
Общо	**3,362**	**1,013**

20. ТЕКУЩИ ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	31.12.2019 *BGN'000*	*31.12.2018* *BGN'000*
Задължения към доставчици	125	762
Задължения по получени аванси от клиенти	719	2,890
Общо	**844**	**3,652**

21. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ПЕРСОНАЛА И ОСИГУРИТЕЛНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

	31.12.2019 *BGN '000*	*31.12.2018* *BGN '000*
Задължения към персонала	19	19
Задължения към осигурители	5	4
Общо	**24**	**23**

Задълженията към персонала включват:

- чистата сума на неизплатени възнаграждения в размер на – 13 х.лв. (31.12.2018г.: 16 х.лв.);

- начисления в размер на – 6 х. лв., представляващи дължими суми за неизползван платен отпуск от персонала (31.12.2018г.: 3 х.лв.).

22. ДАНЪЧНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	31.12.2019 *BGN'000*	*31.12.2018* *BGN'000*
Данък при източника	107	88
Местни данъци и такси	22	24
Лихви за просрочия	4	22
Данък върху доходите на физическите лица	1	1
Корпоративен данък	1	1
Данък върху добавената стойност	40	-
Общо	**175**	**136**

23. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Дружество	**Вид свързаност**
РиМ Мениджмънт ООД	Дружество под общ контрол
Витоша Риъл Естейт ЕООД	Мажоритарен акционер
Елисее България АД	Мажоритарен акционер
Елисее Инвестмънт Маями	Дружество под общ контрол
Мерон Леви	Управител
Ленд Марк Билдингс ООД	Дружество под общ контрол
Лаберус Трейдинг Лимитед	Дружество под общ контрол
Борово хаус ленд марк ЕООД	Дружество под общ контрол
Риц Асошиът АД	Дружество под общ контрол

Фючър спот ЕООД	Дружество под общ контрол
Стюдънт Хаус Ленд Марк ЕООД	Дружество под общ контрол
Лозен Асошиейтс АД	Дружество под общ контрол
Хемитекс ЕООД	Дружество под общ контрол
Пантеон Бургас	Дружество под общ контрол
Стюдънт Хаус Ленд Марк ЕООД	Дружество под общ контрол
Вип Офис Център ЕООД	Дружество под общ контрол
НТЛ Маркетинг	Дружество под общ контрол
Кама Мия АД	Дружество под общ контрол
Елисее парадайс инвестмънтс ЕООД	Дружество под общ контрол
Елисее груп АД	Дружество под общ контрол
Хай фрем Европа АД	Дружество под общ контрол
Росен Русев	Значително влияние

23.1. ПОКУПКИ ОТ СВЪРЗАНИ ЛИЦА

		2019	*2018*
Свързано лице	**Вид сделка**	***BGN '000***	***BGN '000***
РиМ Мениджмънт ООД	Услуга	183	183
Общо		**183**	**183**

23.2. ПРОДАЖБА НА СВЪРЗАНИ ЛИЦА

		2019	*2018*
Свързано лице	**Вид сделка**	***BGN '000***	***BGN '000***
Елисее Груп АД	Продажба стока	35	-
Росен Русев	Продажба гараж	-	6
Общо		**35**	**6**

23.3. ДЪЛГОСРОЧНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ СВЪРЗАНИ ЛИЦА

		31.12.2019	*31.12.2018*
Свързано лице	**Вид сделка**	***BGN '000***	***BGN '000***
Витоша Риъл Естейт ЕООД	Временна финанс. помощ	-	5
Елисее Инвестмънт Маями	Заем и лихви	383	858
Витоша Риъл Естейт ЕООД	Заем и лихви	82	412
Ленд Маркс Билдинг ЕООД	Заем и лихви	62	206
Борово Хаус Ленд Марк	Заем и лихви	7	7
Ашер Столер	Заем и лихви	787	2,529
		1,321	**4,017**

23.4. КРАТКОСРОЧНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Свързано лице	**Вид**	***31.12.2019 BGN '000***	***31.12.2018 BGN '000***
Елисее Груп АД	Заем и лихви	-	161
РиМ Мениджмънт ООД	Търговско задължение	-	14
Общо		**-**	**175**

Получените заеми са без обезпечение при лихва от 4,5% годишна лихва (През 2018 г. – 4,5%)

23.5 ДЪЛГОСРОЧНИ ВЗЕМАНИЯ ОТ СВЪРЗАНИ ЛИЦА

		31.12.2019 BGN'000	***31.12.2018 BGN'000***
КАМА МИЯ АД	Предоставен заем	201	210
РиМ Мениджмънт ООД	Предоставен заем	16	16
Фючър Спот ООД	Предоставен заем	5	-
Пантеон Бургас	Предоставен заем	118	46
НТЛ Маркетинг	Предоставен заем	15	14
Елисее Парадайс Инвестмънтс ЕООД	Предоставен заем	1	-
Хай Фрейм Европа АД	Предоставен заем	89	51
Елисее Груп АД	Предоставен заем	403	-
Общо		**848**	**337**

23.6 КРАТКОСРОЧНИ ВЗЕМАНИЯ ОТ СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Свързано лице	**Вид**	**31.12.2019** ***BGN'000***	***31.12.2018 BGN'000***
Росен Генчев Русев	Продажба гараж	3	6
Хемитекс ООД – лихва	Предоставен заем	3	3
Стюдънт Хаус Ленд Марк ЕООД	Предоставен аванс	2	2
Вип Офис Център ЕООД	Предоставен заем	1	1
Пантеон Бургас	Предоставен аванс	-	-
Лозен Асошиейтс АД	Предоставен заем	-	17
Общо		**9**	**29**

24. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК

В хода на обичайната си дейност дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове, най-важните от които са: валутен риск, кредитен риск, ликвиден риск и лихвен риск.

По-долу са описани различните видове рискове, на които е изложено дружеството при осъществяване на търговските му операции, както и възприетият подход при управлението на тези рискове.

Валутен риск

Дружеството не е изложено на значителен валутен риск, защото голяма част от неговите операции и сделки са деноминирани в лева и евро.

31 декември 2019 г.

Финансови активи	в USD BGN '000	в EUR BGN '000	в български лева BGN '000	Общо BGN '000
Търговски и други вземания			22	22
Вземания от свързани лица	130	190	537	857
Парични средства и парични еквиваленти	-	43	678	721
Общо:	**130**	**233**	**1,237**	**1,600**
Финансови пасиви				
Заеми и търговски задължения към свързани лица	-	1.321	-	1,321
Търговски и други задължения	-	-	125	125
Общо:	**-**	**1,321**	**125**	**1,446**

31 декември 2018г.	в USD BGN '000	в EUR BGN '000	в български лева BGN '000	Общо BGN '000
Финансови активи				
Търговски и други вземания			28	28
Краткосрочни вземания от свързани лица	124	109	133	366
Парични средства и парични еквиваленти	-	3	130	133
Общо:	**124**	**112**	**291**	**527**
Финансови пасиви				
Заеми и търговски задължения към свързани лица				
Получени заеми	-	4,017	175	4,192
Търговски и други задължения	-	-	762	762
Общо:	**-**	**4,017**	**937**	**4,954**

Кредитен риск

Финансовите активи, които потенциално излагат дружеството на кредитен риск, са предимно вземания по продажби. Дружеството е изложено на кредитен риск, в случай че клиентите не изплатят своите задължения. Дружеството все още не е приело правила за управление на кредитния риск, поради това, че все още няма реализирани приходи и взимания по продажби.

Ликвиден риск

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж.

Управлението на този риск се извършва съгласно утвърдените вътрешни процедури за планиране и текущо наблюдение на паричните потоци от ръководството за своевременно събиране на вземанията и погасяване на задълженията, освен потоци от стопанска дейност и от привлечени средства под формата на заеми, включително поддържане на минимален ликвиден запас.

Матуритетен анализ

По-долу са представени финансовите недеривативни активи и пасиви на дружеството към датата на баланса, групирани по остатъчен матуритет, определен спрямо договорения матуритет и парични потоци. Таблицата е изготвена на база на недисконтирани парични потоци и най-ранна дата, на която вземането респективно задължението е изискуемо. Сумите включват главници и лихви, но последните не са част от реализираните финансови разходи/ приходи и съответно не се съдържат в статиите на баланса.

31 декември 2019 г.	без матуритет BGN '000	До 1 м. BGN '000	от 1 до 3 м. BGN '000	от 3 м. до 1 г. BGN '000	над 1 г. BGN '000	Общо BGN '000
Финансови активи						
Търговски и други вземания	22	-	-	-	-	22
Вземания от свързани лица	-	-	-	9	848	857
Парични средства и парични еквиваленти	721	-	-	-	-	721
Общо:	**745**	**-**	**-**	**9**	**848**	**1,602**
Финансови пасиви						
Заеми и търговски задължения към свързани лица	-	-	-	-	1,321	1,321
Получени заеми						
Търговски и други задължения	125	-	-	-	-	125
Общо:	**125**	**-**	**-**	**-**	**1,321**	**1,446**

31 декември 2018 г.	без матуритет BGN '000	До 1 м. BGN '000	от 1 до 3 м. BGN '000	от 3 м. до 1 г. BGN '000	над 1 г. BGN '000	Общо BGN '000
Финансови активи						
Търговски и други вземания	28					28
Краткосрочни вземания от свързани лица				29	337	366
Парични средства и парични еквиваленти	63		70			133
Общо:	**91**		**70**	**29**	**337**	**527**
Финансови пасиви						
Заеми и търговски задължения към свързани лица				175	4,017	4,192
Търговски и други задължения	762					762
Общо:	**762**			**175**	**4,017**	**4,954**

Риск на лихвоносни парични потоци

Дружеството е изложено на лихвен риск от получени дългосрочни и краткосрочни заеми. Дружеството контролира този риск като позволява своевременна промяна на лихвената политика по заемите. Към датата на баланса ръководството е покрило частично лихвеният риск като работи с финансова помощ от съдружниците и свързани с тях лица.

Лихвен анализ

Лихвен анализ

31 декември 2019г.	Безлихвени	с плаващ лихвен %	с фиксиран лихвен %	Общо
	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000
Финансови активи				
Търговски и други вземания	22	-	-	22
Краткосрочни вземания от свързани лица	-	-	857	857
Парични средства и парични еквиваленти	23	698	-	721
Общо	**45**	**698**	**857**	**1,600**
Финансови пасиви				
Заеми от свързани лица	-	-	1,321	1,321
Получени заеми				
Търговски и други задължения	125	-	-	125
Общо	**125**		**1,321**	**1,446**

31 декември 2018 г.	Безлихвени	с плаващ лихвен %	с фиксиран лихвен %	Общо
	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000
Финансови активи				
Търговски и други вземания	28			28
Краткосрочни вземания от свързани лица			366	366
Парични средства и парични еквиваленти	63	-	70	133
Общо	**91**	**-**	**436**	**527**
Финансови пасиви				
Заеми от свързани лица			4,192	4,192
Търговски и други задължения	762	-	-	762
Общо	**762**		**4,192**	**4,954**

25. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА БАЛАНСА

Дейността на дружеството е повлияна от мерките, които правителствата в целия свят предприемат във връзка с пандемията на Ковид-19. Към датата на изготвяне на отчета те не могат да бъдат измерени поради невъзможност да се определи продължителността на действието им. Дружеството е предприело необходимите действия за намаляне на ефекта върху своето финансово състояние. Ръководството счита, че мерките за предотвратяване на епидемията няма да доведат до заплаха дружеството да продължи своята дейност като действащо предприятие.

Финансовият отчет на страници от 1 до 28 е одобрен от управителя и е подписан на 29.05.2020 г.

Управител:

Мерон Леви

Съставител:

Бистра Станева