СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС
към 31 декември 2019

	Прило-жение №	31.12.2019 хил. лв.	31.12.2018 хил. лв.
Нетекущи активи			
Дълготрайни материални активи	*4*	371	219
Дълготрайни нематериални активи	*5*	-	1
Дългосрочни вземания	*6*	105	103
Отсрочени данъчни активи		1	1
Общо нетекущи активи		**477**	**324**
Текущи активи			
Материални запаси	*7*	1 338	2 331
Търговски вземания	*8*	17 209	12 628
Парични средства	*9*	34	550
Общо текущи активи		**18 581**	**15 509**
Общо активи		**19 058**	**15 833**
Капитал			
Основен капитал	*10*	100	100
Резерви от преобразуване	*10*	2 735	2 735
Неразпределена печалба		277	184
Печалба/(загуба) за периода		(508)	161
Общо капитал		**2 604**	**3 180**
Допълнителни парични вноски	*11*	**4 510**	**4 080**
Нетекущи пасиви			
Задължения по търговски заеми	*12*	2 119	1 963
Задължения по дългосрочни банкови кредити	*13*	-	2 523
Задължения по договори за финансов лизинг	*14*	58	120
Общо нетекущи пасиви		**2 177**	**4 606**
Текущи пасиви	*15*	**9 767**	**3 967**
Общо пасиви		**16 454**	**12 653**
Общо капитал и пасиви		**19 058**	**15 833**

Управител
Димитър Димитров

Одитор

Одиторско дружество Варна Рег. № 086 Приморска одиторска компания

Съставител:
Артстрой Груп АД
Петя Тодорова

26 юни 2020 г.

Приложението към финансовия отчет е неделима част от него

ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ

за годината, завършваща на 31 декември 2019

	Прило-жение №	Годината, завършваща на 31.12.2019 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2018 хил. лв.
Приходи от дейността	16	**1 703**	**2 249**
Изменение на продукция и незавършено строителство		**3 941**	**4 947**
Разходи по икономически елементи			
Разходи за външни услуги	*17*	(5 309)	(4 229)
Разходи за персонал	*18*	(391)	(507)
Разходи за суровини и материали	*19*	(123)	(2 056)
Разходи за амортизация	*4,5*	(58)	(43)
Други разходи	*20*	(134)	(104)
Всичко разходи по икономически елементи		**(6 015)**	**(6 939)**
Финансови разходи	*21*	**(141)**	**(83)**
Финансови приходи	*22*	**4**	**3**
Печалба (загуба) преди облагане с данъци		**(508)**	**177**
Разходи за данъци върху печалбата	*23*	**-**	**16**
Нетна печалба (загуба) за периода		**(508)**	**161**

Управител
Димитър Димитров

Одитор

Съставител:
Артстрой Груп АД
Петя Тодорова

26 юни 2020 г.

ОДИТОРСКО ДРУЖЕСТВО Варна Рег. № 086 ПРИМОРСКА ОДИТОРСКА КОМПАНИЯ

Приложението към финансовия отчет е неделима част от него

ОТЧЕТ ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

за годината, завършваща на 31 декември 2019

	Основен капитал хил. лв.	Резерви от преобразуване хил. лв.	Финансов резултат от минали години хил. лв.	Печалба (загуба) за периода хил. лв.	Общо хил. лв.
Салдо на 01 януари 2018	**100**	**2 735**	**-**	**299**	**3 134**
Печалба за периода	-	-	-	161	**161**
Разпределение на печалбата	-	-	299	(299)	-
Дивидент	-	-	(115)	-	**(115)**
Салдо към 01 декември 2019	**100**	**2 735**	**184**	**161**	**3 180**
Печалба за периода	-	-	-	(508)	**(508)**
Разпределение на печалбата	-	-	161	(161)	-
Дивидент	-	-	(68)	-	**(68)**
Салдо към 31 декември 2019	**100**	**2 735**	**277**	**(508)**	**2 604**

Управител
Димитър Димитров

Одитор

Съставител:
Артстрой Груп АД
Петя Тодорова

26 юни 2020 г.

Приложението към финансовия отчет е неделима част от него

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

за годината, завършваща на 31 декември 2019

	Годината, завършваща на 31.12.2019 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2018 хил. лв.
Наличности от парични средства на 1 януари	**550**	**248**
Парични потоци от оперативна дейност		
Постъпления от клиенти	4 997	4 666
Плащания на доставчици и други кредитори	(6 681)	(5 611)
Плащания свързани с трудови възнаграждения	(325)	(512)
Постъпления (плащания) за данъци и такси	91	30
Платени данъци върху печалбата	(64)	(48)
Нетни парични потоци от оперативна дейност	**(1 982)**	**(1 475)**
Парични потоци от финансова дейност		
Постъпления (плащания) по банкови заеми, нетно	1 090	1 857
Постъпления (плащания) по получени търговски заеми, нетно	188	315
Постъпления (плащания) по предоставени търговски заеми, не	(2)	(103)
Плащания по договори за финансов лизинг	(63)	(68)
Изплатени дивиденти	(68)	(115)
Постъпления (плащания) по допълнителни вноски	430	(51)
Плащания за лихви	(99)	(44)
Плащания за други финансови разходи	(5)	(9)
Нетни парични потоци от финансова дейност	**1 471**	**1 782**
Изменение на наличностите през годината	**(511)**	**307**
Нетен ефект от промяна на валутните курсове	**(5)**	**(5)**
Парични наличности в края на периода	**34**	**550**

Управител
Димитър Димитров

Съставител:
Артстрой Груп АД
Петя Тодорова

26 юни 2020 г.

Одитор

ОДИТОРСКО ДРУЖЕСТВО Варна Рег. № 086 ФИНАНСОВА ОДИТОРСКА КОМПАНИЯ

Приложението към финансовия отчет е неделима част от него

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2019

1. Учредяване и регистрация. Правен статут

Артстрой 1 Инвестмънт ЕООД (дружеството), ЕИК 204623947 е еднолично дружество с ограничена отговорност, регистрирано в Търговският регистър през м. май 2017 г. Дружеството е регистрирано в резултат на преобразуването на Артстрой 1 ЕООД (ново наименование Артстрой 1 Кънстракшън ЕООД) чрез отделяне на нетни активи (активи и пасиви).

Дружеството се управлява и представлява заедно и поотделно от двама управители - Димитър Костадинов Димитров и Галя Димитрова Димитрова.

Предметът на дейност на Дружеството включва основно управление, поддръжка и продажба на недвижими имоти.

Настоящият годишен финансов отчет е одобрен от Управителите на 26 юни 2020 година.

2. База за изготвяне на финансовия отчет и счетоводни принципи.

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 консолидираните финансови отчети на компании, регистрирани на фондовата борса, а останалите могат по избор да изготвят и представят финансовите си отчети на база на МСС или Националните счетоводни стандарти (НСС), приети за прилагане 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.

2.3. Счетоводни принципи. Мерна база

Годишният финансов отчет е изготвен в съответствие с основните счетоводни предположения за текущо начисляване и за действащо предприятие. Оценката на активите и пасивите и измерването на приходите и разходите е осъществено при спазване на принципа на историческата цена. Този принцип е модифициран в определени случаи с преоценката на някои активи и/или пасиви до тяхната справедлива стойност към 31 декември на съответната година, както това е посочено на съответните места по-нататък.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2019 (продължение)

2.3. Счетоводни принципи. Мерна база. (продължение)

Всички данни за 2019 година са представени в настоящия финансов отчет в хиляди лева, освен ако на съответното място не е посочено нещо друго.

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 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. Сравнителна информация

Съгласно българското счетоводно законодателство, финансовата година приключва към 31 декември и предприятията са длъжни да представят годишни финансови отчети към същата дата, заедно със сравнителни данни към тази дата за предходната година. При необходимост някои от перата в счетоводния баланс, в отчета за приходи и разходи и в отчета за паричните потоци, представени във финансовия отчет за 2018 година, които са сравнителни данни, в настоящия отчет са рекласифицирани с цел да се получи по-добра съпоставимост с данните за 2019 година.

2.6. 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 заключителният 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.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2019 (продължение)

2.7. Управление на финансовите рискове

В хода на обичайната си дейност дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове. Пазарният риск е рискът, че справедливата стойност или бъдещите парични потоци на финансовия инструмент ще варират поради промените в пазарните цени. Пазарният риск включва валутен риск, лихвен риск и ценови риск.Кредитният риск е рискът, че едната страна по финансовия инструмент ще причини финансова загуба на другата, в случай че не изпълни договореното задължение. Ликвидният риск е рискът, че дружеството би могло да има затруднения при посрещане на задълженията си по финансовите пасиви. От страна на ръководството на дружеството финансовите рискове текущо се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, за да се определят адекватни цени на услугите, предоставяни от дружеството, цената на привлечените заеми и да се оценят адекватно формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

2.7.1. Валутен риск

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.

2.7.2. 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 е страна по договори за финансови лизинги и банкови заеми, лихвите по които са с плаващи проценти, поради което дружеството е изложено на лихвен риск по този кредити. Дружеството извършва постоянен мониторинг и анализ на основните 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.

2.7.3. 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. Дружеството не е изложено на кредитен риск, тъй като не поддържа експозиция от търговски вземания или вземания по предоставени заеми.

2.7.4. 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.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2019 (продължение)

3. Дефиниция и оценка на елементите на финансовия отчет

3.1. Дълготрайни активи

Дълготрайни материални и нематериални активи се признават и първоначално се оценяват по цена на придобиване, образувана от покупната им стойност и допълнителните разходи, извършени по придобиването им. След първоначалното им признаване дълготрайните материални активи се отчитат по цена на придобиване намалена с размера на начислената амортизация и евентуални загуби от обезценки.

Дружеството е приело стойностен праг от 700 лв. за определяне на даден актив като дълготраен. Последващите разходи, които водят до подобрение в състоянието на актива над първоначално оценената стандартна ефективност или до увеличаване на бъдещите икономически изгоди, се капитализират в неговата стойност. Всички други последващи разходи се признават текущо в периода, в който са направени.

Амортизациите се начисляват, като последователно е прилаган линейният метод.

По групи активи са прилагани следните амортизационни норми, изразени в години полезен живот:

Групи активи:	**2019 г.**
• Транспортни средства	4
• Инвентар	6-7
• Програмни продукти	2

Начисляването на амортизацията започва от началото на месеца, следващ месеца, в който активът е въведен в употреба.

Не се начисляват амортизации на земите, произведенията на изкуството, разходи за придобиване на дълготрайни материални активи и напълно амортизираните активи.

В края на всеки отчетен период ръководството на дружеството прави преглед на остатъчния полезен живот на активите и на преносните (балансовите) им стойности, с цел да се провери за наличието на индикации за обезценка и/или необходимост от промяна

3.2. Материални запаси

Материалните запаси при тяхната покупка са оценявани по цена на придобиване. Оценката на потреблението им е извършвана по метода конкретно определена цена (себестойност).

В края на годината материалните запаси се оценяват по по-ниската между доставната и нетната им реализируема стойност.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2019 (продължение)

3.3. Финансови инструменти

Финансов инструмент е всеки договор, който поражда едновременно както финансов актив в едно предприятие, така и финансов пасив или инструмент на собствения капитал в друго предприятие.

Финансовите активи и пасиви се признават в счетоводния баланс, когато и само когато дружеството стане страна по договорните условия на инструмента. Финансовите активи се отписват от счетоводния баланс, след като договорните права за получаването на парични потоци са изтекли или активите са прехвърлени и трансферът им отговаря на изискванията за отписване, съгласно изискванията на СС 32 *Финансови инструменти.* Финансовите пасиви се отписват от счетоводния баланс, когато и само когато са погасени – т.е. задължението, определено в договора е отпаднало, анулирано или срокът му е изтекъл.

За целите на последващото оценяване, в съответствие с изискванията на СС 32 *Финансови инструменти: признаване и оценяване*, дружеството класифицира финансовите активи и пасиви в следните категории: предоставени кредити и вземания; финансови активи, обявени за продажба; финансови пасиви по амортизирана стойност. Класифицирането в съответната категория зависи от целта и срочността, с която е сключен съответният договор.

3.3.1. Предоставени кредити и вземания

Предоставените кредити и вземанията са недеривативни финансови активи с фиксирани или определими срокове за уреждане, които не се котират на активен пазар.

Вземания по заеми, търговски и други вземания

След първоначалното им признаване търговските вземания и вземанията по лихвени заеми се оценяват по амортизирана стойност, изчислена на база метода на ефективния лихвен процент, и намалена с евентуалната загуба от обезценка. Краткосрочните вземания не се амортизират. Загубата от обезценка се начислява в случай, че съществуват обективни доказателства, като например значителни финансови затруднения на длъжника, вероятност длъжникът да изпадне в ликвидация и други.

Парични средства

Паричните средства за целите на съставянето на отчета за паричните потоци са паричните средства в брой и по банкови сметки.

3.3.2. Финансови активи, обявени за продажба

Финансовите активи, обявени за продажба са недеривативни финансови инструменти, които не са класифицирани в друга група. Според намеренията и възможностите на ръководството да ги реализира в дългосрочен план или в рамките на едногодишен период, в счетоводния баланс на Дружеството се посочват като дългосрочни или краткосрочни финансови инвестиции и включват инвестиции в малцинствени участия. Инвестициите, придобити с намерение да се държат за неопределен период от време, които могат да бъдат продадени в зависимост от нуждите от оборотни средства се класифицират като финансови инструменти в инвестиционен портфейл.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2019 (продължение)

3.3. Финансови инструменти (продължение)

3.3.2. Финансови активи, обявени за продажба (продължение)

Притежаваните инвестиции, обявени за продажба се преразглеждат към края на всеки период и при установяване на условия за перманентна обезценка, същата се отразява в печалбата или загубата за годината.

След първоначалното им признаване финансовите активи, обявени за продажба се оценяват по справедлива стойност към датата на изготвяне на финансовите отчети като всяка разлика до тази стойност се признава в печалбата или загубата.

3.3.3. Обезценка на финансови активи

Към края на отчетния период Ръководството на дружеството прави преценка дали съществуват обективни индикации за обезценка на всички финансовите активи с изключение на финансовите активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата. Финансов актив се счита за обезценен само тогава, когато съществуват обективни доказателства, че в резултат на едно или повече събития, настъпили след първоначалното му признаване, очакваните парични потоци са намалели.

При установяване наличието на такива признаци за активите отчитани по цена на придобиване, загубата от обезценка се определя като разлика между преносната стойност и сегашната стойност на очакваните бъдещи парични потоци, дисконтирани с текущия пазарен лихвен процент за сходни активи.

Загубата от обезценка на предоставените кредити и вземания, отчитани по амортизирана стойност, се изчислява като разлика между преносната стойност и настояща стойност на бъдещите парични потоци, дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент. Загубата от обезценка се признава в печалбата или загубата. Тя се възстановява, ако последващото увеличение на възстановимата стойност може обективно да бъде обвързано с настъпване на събитие след датата, на която е била призната обезценката.

3.3.4. Финансови пасиви по амортизирана стойност

След първоначалното им признаване Дружеството оценява всички финансови пасиви по амортизирана стойност с изключение на: финансовите пасиви, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата; финансовите пасиви, възникнали, когато прехвърлянето на актив не отговаря на условията за отписване; договори за финансова гаранция, ангажименти за предоставяне на кредит с лихвен процент, по-нисък от пазарния.

Търговски и други задължения

Търговските и други задължения възникват в резултат на получени стоки или услуги. Краткосрочните задължения не се амортизират.

Задължения по лихвени заеми

Лихвените заеми се признават първоначално по справедлива цена, формирана от получените парични постъпления, намалени с присъщите разходи по сделката.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2019 (продължение)

3.3.4. Финансови пасиви по амортизирана стойност (продължение)

Задължения по лихвени заеми (продължение)

След първоначалното им признаване, лихвените заеми се оценяват по амортизирана стойност, като всяка разлика между първоначалната стойност и стойността на падеж се отчита в печалбата или загубата за периода на ползване на заема на база метода на ефективния лихвен процент. Получените лихвени заеми, при възникването на които не са извършени разходи свързани със сделката, не се амортизират. По същия начин се третират получените банкови овърдрафти, при които получателят има право многократно да усвоява или погасява заема в рамките на предварително договорения лимит.

Финансовите разходи, в това число и директните разходи по привличането на заема, се признават на базата на метода на ефективния лихвен процент, с изключение на транзакционните разходи по банкови овърдрафти, които се признават в печалбата или загубата на линейна база за периода, за който е договорен овърдрафтът.

Методът на ефективния лихвен процент е метод за изчисление на амортизираната стойност на един финансов актив или пасив и за разпределение на прихода от или разхода за лихви през съответния период. Ефективният лихвен процент е този, при който се дисконтират очакваните бъдещи парични плащания или постъпления по време на живота на финансовия инструмент, или при определени случаи за по-кратък период, към нетната преносна стойност на финансовия актив или пасив.

При изчислението на ефективния лихвен процент Дружеството преценява паричните потоци, като взема предвид всички договорни условия на финансовия инструмент, но без да включва потенциални бъдещи кредитни загуби от обезценка. Изчислението включва такси, транзакционни разходи, премии или отстъпки, платени или получени между страните на договора, които са неразделна част от ефективния лихвен процент.

3.4. Основен капитал

Основният капитал на дружеството е представен по неговата номинална стойност и съответства на актуалната му съдебна регистрация.

3.5. Лизингови договори

Финансов лизинг

Финансов лизинг е договор, който прехвърля в значителна степен всички рискове и изгоди от собствеността върху актива. 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 отчета за финансовото състояние на дружеството като задължение по финансов лизинг.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2019 (продължение)

3.5. Лизингови договори (продължение)

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

Оперативен лизинг

Разходите за наети активи по договори за оперативен лизинг се признават в отчета за приходи и разходи на линейна база за периода, определен съгласно договора за лизинг. Приходите, реализирани от активите отдадени по договори за оперативен лизинг се признават в отчета за приходи и разходи на линейна база за периода, определен съгласно договора за лизинг. Първоначалните разходи, пряко свързани със сключването на лизинговия договор се капитализират в стойността на актива и се признават като разход на линейна база за периода на лизинговия договор.

3.6. Задължения към наети лица

(а) Планове за дефинирани вноски

Правителството на България носи отговорността за осигуряването на пенсии по планове за дефинирани вноски. Разходите по ангажимента на дружеството да превежда начислените суми по плановете за дефинирани вноски се признават в отчета за приходите и разходите при тяхното възникване.

(б) Платен годишен отпуск

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

(в) Дефинирани доходи при пенсиониране

В съответствие с изискванията на Кодекса на труда, при прекратяване на трудовия договор на служител, придобил право на пенсия, дружеството му изплаща обезщетение в размер на две брутни заплати, ако натрупаният трудовия стаж в дружеството е по-малък от десет години, или шест брутни заплати, при натрупан трудов стаж в дружеството над десет последователни години.

Дружеството признава като текущ разход дисконтираната сума на натрупващите се задължения по доходи при пенсиониране, както и текущ лихвен разход въз основа на оценката на лицензиран актюер.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2019 (продължение)

3.7. 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 от дивиденти се признават в момента, в който правото на получаването им от страна на инвеститора бъде одобрено от общото събрание на дружеството, в което е инвестирано.

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

3.8. Данъчно облагане

Разходът за данъка върху печалбата представлява сумата от текущия данък върху печалбата и данъчния ефект върху временните данъчни разлики. Текущият данък върху печалбата се определя въз основа на облагаемата (данъчна) печалба за периода като се прилага данъчната ставка съгласно данъчното законодателство към датата на финансовия отчет. Отсрочените данъчни активи и/или пасиви са сумите на (възстановимите)/ дължимите данъци върху печалбата за бъдещи периоди по отношение на (намаляемите)/облагаемите временни данъчни разлики.

Временните данъчни разлики се установяват при сравнение на отчетната стойност на един актив или пасив, представени в счетоводния баланс и неговата данъчна основа, получена при прилагане на данъчните правила. Отсрочените данъци върху печалбата се изчисляват чрез прилагането на балансовия метод на задълженията. Отсрочените данъчни пасиви се изчисляват и се признават за всички облагаеми временни разлики, докато отсрочените данъчни активи 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.

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), отсрочените данъчни активи и пасиви са признати за сметка на капитала.

В счетоводния баланс отсрочените данъчни активи и/или пасиви се представят компенсирано, тъй като подлежат на единен режим на облагане.

Съгласно българското данъчно законодателство за 2019 година дружеството дължи корпоративен данък (данък от печалбата) в размер на 10 % върху облагаемата печалба.

За 2020 година данъчната ставка се запазва на 10 %.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2019 (продължение)

4. Дълготрайни материални активи

	Сгради	Транспортни средства	Компютърна техника и инвентар	Разходи за придобиване на ДМА	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил.лв.	хил. лв.
Отчетна стойност:					
Салдо на 1 януари 2019	66	177	28	-	271
Постъпили	-	-	4	205	209
Излезли	-	-	-		-
Салдо на 31 декември 2019	**66**	**177**	**32**	**205**	**480**
Натрупана амортизация:					
Салдо на 1 януари 2019	9	36	7	-	52
Амортизация за периода	2	44	11	-	57
Амортизация на излезлите	-	-	-	-	-
Салдо на 31 декември 2019	**11**	**80**	**18**	**-**	**109**
Балансова стойност на 31 декември 2019	**55**	**97**	**14**	**205**	**371**
Балансова стойност на 31 декември 2018	**57**	**141**	**21**	**-**	**219**

5. Дълготрайни нематериални активи

Дълготрайните нематериални активи, представени в счетоводния баланс към 31 декември 2018 година, представляват закупен приложен софтуер от дружеството, като към края на 2019 година актива е напълно амортизиран.

6. Дългосрочни вземания

Дружеството е предоставило търговски заеми на други търговски дружества, вземанията по които към 31 декември 2019 година са в размер общо на 105 хил. лв. Заемите са предоставени при годишен лихвен процент от 3.5 % и са необезпечени. Срокът на договорите е 5 годишен.

7. Материални запаси

	Годината, завършваща на 31.12.2019 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2018 хил. лв.
Строителна продукция	1,155	2,199
Материали	183	132
Общо	**1,338**	**2,331**

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2019 (продължение)

8. Търговски вземания

	Годината, завършваща на 31.12.2019 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2018 хил. лв.
Вземания по предоставени аванси	16,989	12,440
Предплатени разходи	167	56
Вземания от клиенти и други дебитори	44	47
Данък за възстановяване	9	85
Общо	**17,209**	**12,628**

Представените вземания по аванси са свързани с договори за извършване на строителни услуги, по които дружеството е възложител.

9. Парични средства

	31 декември 2019 хил. лв.	31 декември 2018 хил. лв.
Парични средства в чуждестранна валута	22	284
Парични средства в лева	12	266
Общо	**34**	**550**

Представените в парични средства в счетоводния баланс на дружеството са изцяло налични по разплащателни сметки.

10. Основен капитал

Основният капитал на дружеството се състои от 1,000 дяла, всеки един от които по 100 лева и е изцяло внесен. Едноличен собственик на капитала е Артстрой Груп АД. Както е посочено в т. 1, дружеството е регистрирано в резултат на преобразуването на Артстрой 1 ЕООД (променено наименование Артстрой 1 Кънстракшън ЕООД) чрез отделяне на нетни активи. С разликата между стойността на регистрирания капитал и стойността на отделените нетни активи в размер на 2,735 хил. лв. са увеличени резервите на дружеството.

11. Допълнителни парични вноски

В резултат на отделянето си, Артстрой 1 Инвестмънт ЕООД придобива и задължение, свързано с допълнителни парични вноски, направени от предприятието-майка Артстрой Груп АД. След отделянето си дружеството получава нови допълнителни парични вноски от предприятието - майка. Получените допълнителни парични вноски са безлихвени и с десет годишен срок на погасяване, като ръководството на дружеството има основания да ги третира като дългосрочни задължения. При необходимост от това, в качеството си на собственик на капитала Артстрой Груп АД е декларирал пред ръководството на дружеството готовността си да обмисли капитализирането на вноските.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2019 (продължение)

12. Задължения по търговски заеми

Дружеството е страна по договори за търговски заеми, сключени с други физически лица. Задължението по тези договори за заем към 31 декември 2019 година възлиза общо на 1,380 хил. лв. (към 31 декември 2018 г. – 1,205 хил. лв.). Част от заемите, на стойност 955 хил.лв., са безлихвени и необезпечени. За останалата част от тях, на стойност 425 хил. лв., се дължи годишна лихва в размер на 2.7%. Заемите са със срок на възстановяване след 2020 година, поради което дружеството третира задълженията по тях като дългосрочни.

Дружеството е получило търговски заеми от други търговски дружества, задълженията по главниците, по които към 31 декември 2019 е в размер общо на 739 хил. лв. (31 декември 2018 г. – 758 хил. лв.). Заемите са със срок на погасяване 5 години, които изтичат през 2023 година. Заемите са предоставени при годишна лихва, върху непогасената част от предоставената сума, в размер на 3.5 %.

13. Задължения за дългосрочни банкови кредити

	Годината, завършваща на 31.12.2019 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2018 хил. лв.
Дългосрочни задължения		
Банкови заеми	4,285	2,641
Текуща част от банков заем	(4,285)	(118)
Общо	**-**	**2,523**

През месец октомври 2014 година, преобразуващото дружество Арстрой 1 Кънстракшън ЕООД е сключило договор за инвестиционен кредит за покупка на урегулиран поземлен имот, с една търговска банка. Размерът на кредита е 1,369 хил. лв. (700 хил. евро). Договорената лихва е в диапазона на тримесечен EURIBOR. Договорен е погасителен план, включващ 70 равни вноски, всяка една по 20 хил. лв. (10 хил.евро) първата, от които се дължи през м. октомври 2015 година. Крайният срок за на погасяване на кредита е м. юли 2021 година. Задължението по заема е обезпечено с ипотека върху недвижимо имущество (строителна продукция). При учредяването на Артстрой 1 Инвестмънт ЕООД в резултат на преобразуването на Артстрой 1 ЕООД чрез отделяне, през м. юли 2017 година Артстрой 1 Инвестмънт сключва анекс към договора за кредит, като става кредитополучател по същия.
Към 31 декември 2019, кредита е погасен (към 31.12.2018 г. - 118 хил. лв).

През месец април 2018 г. Артстрой 1 Инвестмънт ЕООД сключва инвестиционен кредит за финансиране на разходи за строително-монтажни работи (без ДДС), във връзка строителството на жилищен комплекс – Перла 8, състоящ се от Жилищна сграда с апартаменти, ателиета, медицински център и паркоместа в сутерена. Максималния рамер на финансиране е в размер 9,182 хил. лв. Кредита се усвоява на траншове. Кредита се предоставя за срок от 31 месеца, като крайният срок за погасяването на всички дължими по договора – главници, лихви, разноски е през м. ноември 2020 година. За предоставения кредит годишната лихва се формира от едномесечен EURIBOR плюс договорена надбавка в размер на 2.5 %. Срокът за усвояване е 18 месеца считано от датата на сключване на Договора , т.е. м. ноември 2019 година.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2019 (продължение)

13. Задължения за дългосрочни банкови кредити (продължение)

Гратисен период по главницата – 24 месеца, т. е. м. април 2020 година. През октомври 2019 година е подписан анекс към договора за кредит с Банка ДСК ЕАД за удължаване на срока за усвояване до 31 май 2020 година. Гратисният период по главницата се променя на 24 май 2020 година.
Към дата на отчета усвоената сума по кредита е в размер на 4,285 хил. лв. (31 декември 2018 г. – 2,523 хил. лв.).

14. Задължения по договори за финансов лизинг

Дружеството е сключило договори за финансов лизинг за придобиване на транспортни средства необходими за дейността му. Задължението по договорите към 31 декември 2019 година е 91 хил. лв. (към 31 декември 2018 – 151 хил. лв.). Договорите за финансов лизинг са с краен срок на погасяване през 2020 г., 2021 г., 2022 г. и 2023 г. Съгласно условията на договорите, дружеството дължи годишна лихва в размер на тримесечен SOFIBOR и EURIBOR плюс надбавка в размер от 2.95% до 4 % . Частта на задълженията по финансов лизинг, в размер на 33 хил. лв., дължима през 2019 година (31.12.2018 г. - 31 хил. лв.) е представена в текущите пасиви (виж т. 16).

15. Текущи пасиви

	Годината, завършваща на 31.12.2019 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2018 хил. лв.
Получени аванси текуща част	4,954	2,544
Текуща част по дългосрочни банкови заеми	4,285	118
Задължения към доставчици	374	617
Текуща част по договор за финансов лизинг	33	31
Задължения към персонала	29	41
Задължения за осигуровки	26	21
Задължения по краткосрочни банкови заеми	24	579
Задължение за данъци	24	16
Други	18	-
Общо	**9,767**	**3,967**

Като текущи задължения по получени аванси в счетоводния баланс към 31 декември 2019 година са представени задължения на дружеството, свързани с получени от страна на клиенти аванси за продажба на недвижими имоти.

През юни месец 2018 година дружеството сключва анекс към договор за револвиращ банков кредит сключен през 2010 година от Артстрой 1 ЕООД. Размерът на кредита е в размер на 1,174 хил. лв. (600 хил. евро) Договора е сключен с цел текущи разплащания и се дължи в срок от 12 месеца. Базовия лихвен процент по него е едномесечен EURIBOR и надбавка от 5 %. Към 31 декември 2019 година задължението по кредита е в размер на 24 хил. лв. (към 31 декевмри 2018 година – 579 хил. лв.).

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2019 (продължение)

16. Приходи от дейността

	Годината, завършваща на 31.12.2019 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2018 хил. лв.
Приходи от продажба на строителна продукция	1,613	2,085
Приходи от продажба на услуги	63	11
Приходи от продажба на стоки	-	55
Други приходи	27	98
Общо	**1,703**	**2,249**

17. Разходи за външни услуги

	Годината, завършваща на 31.12.2019 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2018 хил. лв.
Услуги по договори за строителство	4,165	3,860
Консултантски услуги	892	77
Наем	67	25
Разходи за реклама	62	54
Комисионни и хонорари	29	18
Застраховки	21	19
Такса подръжка	16	-
Административни услуги	12	12
Телекомуникационни и IT услуги	8	21
Други	37	143
Общо	**5,309**	**4,229**

18. Разходи за персонал

	Годината, завършваща на 31.12.2019 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2018 хил. лв.
Разходи за заплати	333	456
Разходи за осигуровки	58	51
Общо	**391**	**507**

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2019 (продължение)

19. Разходи за суровини и материали

	Годината, завършваща на 31.12.2019 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2018 хил. лв.
Разходи за основни материали	78	2,034
Офис-консумативи	2	1
Рекламни материали	2	3
Стопански инвентар	1	4
Други	40	14
Общо	**123**	**2,056**

20. Други разходи

	Годината, завършваща на 31.12.2019 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2018 хил. лв.
Данъци и такси	48	3
Непризнати разходи	45	22
Разходи за командировки	26	15
Представителни разходи	11	5
Други	4	59
Общо	**134**	**104**

21. Финансови разходи

	Годината, завършваща на 31.12.2019 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2018 хил. лв.
Разходи за лихви	130	69
Разходи от валутни разлики	6	5
Банкови такси и комисионни	5	9
Общо	**141**	**83**

22. Финансови приходи

	Годината, завършваща на 31.12.2019 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2018 хил. лв.
Приходи от лихви	4	3
Общо	**4**	**3**

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2019 (продължение)

23. Разходи за данъци върху печалбата

Ефективният разход за данък е представен в следната таблица:

	Годината, завършваща на 31.12.2019 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2018 хил. лв.
Счетоводна печалба (загуба) преди облагане	(508)	177
Дължим данък по приложимата данъчна ставка 10%	(51)	(18)
Данъчен ефект от постоянни разлики	51	2
Общ приход/(разход) за данък	**-**	**(16)**

Компонентите на разходите за данъци са както следва:

	Годината, завършваща на 31.12.2019 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2018 хил. лв.
Текущ разход за данък	-	(17)
Данъчен ефект върху временни данъчни разлики	-	1
Приход/(разход) за данък върху печалбата	**-**	**(16)**

24. Оповестяване на свързаните лица и сделките с тях

През годината дружеството е осъществило сделки със свързани лица, както и с други търговски дружества под общ контрол. Към 31 декември 2019 година неуредените разчети със свързани лица са както следва:

Наименование	Вид на сделката	Оборот хил. лв.	Вземане хил. лв.	Задължение хил. лв.
Артстрой Груп АД	Допълнителни парични вноски	1,014	-	4,510
	Търговски сделки - покупки	228	-	4
	Получени аванси	7	8	-
	Търговски сделки - продажби	7	-	-
	Разпределен дивидент	68	-	-
Общо		**x**	**8**	**4,514**
Артстрой 1 Кънстракшън ЕООД	Получен заем	9	-	726
	Получени аванси	326	967	-
	Търговски сделки - покупки	4,683	-	274
Общо		**x**	**967**	**1,000**
Арстрой Фасилитис ЕООД	Търговски сделки - продажби	26	9	-
	Търговски сделки - покупки	36	-	-
	Получен заем	5	-	-
Общо		**x**	**9**	**-**

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2019 (продължение)

24. Оповестяване на свързаните лица и сделките с тях (продължение)

Наименование	Вид на сделката	Оборот	Вземане	Задължение
		хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Бургас Бийч Кампани ЕООД	Предоставен заем	-	103	-
Общо		**x**	**103**	**-**
Перфект Инвест 2007 ЕООД	Предоставен заем	80	2	-
	Търговски сделки – покупки	11	-	-
Общо		**x**	**2**	**-**
Бутик Интериор ЕООД	Получен заем	13	-	13
	Търговски сделки - продажби	4	10	-
Общо		**x**	**10**	**13**
Деан Дачев	Получен заем	425	-	496
Общо		**x**	**-**	**496**
Димитър Димитров	Получен заем	-	-	181
Общо		**x**	**-**	**181**
Галя Димитрова	Получен заем	-	-	361
Общо		**x**	**-**	**361**
Рада Димитрова	Получен заем	-	-	95
Общо		**x**	**-**	**95**
Гинка Козарова	Получен заем	22	-	247
Общо		**x**	**-**	**247**
ОБЩО:		**x**	**1,099**	**6,907**

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

25. Сделки с ключов управленски персонал

Начислените брутни възнаграждения на ключовия управленски персонал през 2019 година са в размер на 51 хил. лв. (Към 31 Декември 2018 година – 140 хил. лв), от които неизплатени към 31 декември 2019 година са 4 хил. лв. (Към 31 Декември 2018 г. няма неизплатени).

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2019 (продължение)

26. Събития след отчетния период

Пандемията на коронавируса (COVID-19) беше потвърдена от Световната здравна организация в началото на 2020 и се разпространи от Китай из целия свят, причинявайки нарушения на обичайната дейност на бизнеса. На 8 март 2020 г. бяха оповестени първите положителни проби на COVID-19 в България.На 13 март 2020 г., Народното събрание на Република България обяви извънредно положение в страната заради коронавируса и бяха въведени засилени противоепидемични мерки и ограничения.

Разпространението на COVID-19 вече се оценява като събитие със значително влияние върху глобалното търсене и предлагане на стопански и финансови ресурси, като съществува значителна несигурност в икономическата активност на множество бизнеси и стопански субекти. За целите на настоящия индивидуален финансов отчет за 2019 година, ръководството го оценява като некоригиращо събитие, настъпило след датата на баланса. На този етап на разпространение на коронавируса и динамиката, с която се развива, практически е невъзможно да се направи надеждна преценка и измерване на възможните ефекти на пандемията върху дейността, активите и икономическото развитие на Дружеството.

В съответствие с мерките, предприети от правителството на страната, ръководството на Дружеството е предприело действия за за ограничаване на потенциалните бъдещи негативни последици и ефекти. За целта:

- направен е анализ на всички ключови доставчици и клиенти с цел да се идентифицират евентуални бъдещи затруднения;
- активиран е план за работа в извънредни условия;
- определени са чувствителните процеси и служителите, отговорни за тяхното безпроблемно протичане;
- осигурена е защитена среда и дистанционен режим на работа;
- извършва се ежедневно наблюдение и управление на входящите и изходящите потоци;
- получена е подкрепа от страна на основните кредитори на Дружеството, които са заявили готовността си за разсрочване предстоящи плащания, в случай на необходимост.

Съставител:
Артстрой Груп АД
/П.Тодорова/

Управител:
/Д.Димитров/