Приложение №1 към СС 1

# СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС

на **ЧАЙКА ТАУЪР АД**

към **31.12.2020г.**

ЕИК 201146227

| АКТИВ | | | ПАСИВ | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Сума (хил.лв.) | | | Сума (хил.лв.) | |
| РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ | Текуща година | Предходна година | РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ | Текуща година | Предходна година |
| а | 1 | 2 | а | 1 | 2 |
| ***Нетекущи (дълготрайни) активи*** | | | ***Собствен капитал*** | | |
| **Дългосрочни финансови активи** | | | **Записан капитал** | **856** | **856** |
| Инвестиционни имоти | | 745 | **Резерви** | | |
| **Общо за група:** | | **745** | Резерв съгласно учредителен акт | 6 | 6 |
| ***Общо за раздел:*** | | ***745*** | **Общо за група:** | **6** | **6** |
| ***Текущи (краткотрайни) активи*** | | | **Натрупана печалба (загуба) от минали години, в т. ч.:** | | |
| **Вземания** | | | - непокрита загуба | (723) | |
| Вземания от клиенти и доставчици | | 18 | **Общо за група:** | **(723)** | |
| Предоставени заеми | 514 | 940 | **Текуща печалба (загуба)** | **3,332** | **(723)** |
| **Общо за група:** | **514** | **958** | ***Общо за раздел:*** | ***3,471*** | ***139*** |
| **Парични средства, в т. ч.:** | 3,298 | 447 | ***Задължения*** | | |
| - в брой | 72 | 75 | Получени аванси, в т. ч.: | | 2,007 |
| - в безсрочни сметки (депозити) | 3,226 | 372 | до 1 година | | 2,007 |
| **Общо за група:** | **3,298** | **447** | Други задължения, в. т. ч.: | 341 | 4 |
| ***Общо за раздел:*** | ***3,812*** | ***1,405*** | до 1 година | 341 | 4 |
| | | | - данъчни задължения, в т. ч.: | 341 | 4 |
| | | | до 1 година | 341 | 4 |
| | | | ***Общо за раздел, в т. ч.:*** | ***341*** | ***2,011*** |
| | | | до 1 година | 341 | 2,011 |
| **СУМА НА АКТИВА** | 3,812 | 2,150 | **СУМА НА ПАСИВА** | 3,812 | 2,150 |

**Дата на съставяне:** 08.01.2021

Съставител:.....
/Росица Димитрова Василева
"РДВ консулт" ЕООД /

Изп.директор:.....
/Андриян Тонев Вълчев/

Регистриран одитор:.....
/Бранимира Колева/

0644 Бранимира Колева
Регистриран одитор

Приложение №2 към СС 1

# ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ

на **ЧАЙКА ТАУЪР АД**

към 31.12.2020 г. ЕИК 201146227

| НАИМЕНОВАНИЕ НА РАЗХОДИТЕ | Сума (хил.лв.) | | НАИМЕНОВАНИЕ НА ПРИХОДИТЕ | Сума (хил.лв.) | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Текуща година | Предходна година | | Текуща година | Предходна година |
| а | 1 | 2 | а | 1 | 2 |
| **А. Разходи** | | | **Б. Приходи** | | |
| 2. Разходи за суровини, материали и външни | 428 | 483 | 1. Нетни приходи от продажби, в т. ч.: | 8 | 19 |
| б) външни услуги | 428 | 483 | в) услуги | 8 | 19 |
| 3. Разходи за персонала, в т. ч.: | 2,069 | 210 | 4. Други приходи, в т. ч.: | 6,845 | |
| а) разходи за възнаграждения | 2,069 | 210 | Общо приходи от оперативна дейност (1 + 2 + 3 + 4) | 6,853 | 19 |
| 4. Разходи за амортизация и обезценка, в т. ч.: | 3 | 7 | 7. Други лихви и финансови преходи, в т. ч.: | 27 | 7 |
| а) разходи за амортизация и обезценка на | 3 | 7 | **Общо финансови приходи (5 + 6 + 7)** | **27** | **7** |
| - разходи за амортизация | 3 | 7 | 8. Загуба от обичайна дейност | | |
| 5. Други разходи, в т. ч.: | 757 | 49 | **Общо приходи (1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 +7 +9)** | **6,880** | **26** |
| а) балансова стойност на продадените активи | 742 | | 10. Счетоводна загуба (общо приходи - общо разходи) | | (723) |
| **Общо разходи за оперативна дейност** | **3,257** | **749** | | | |
| 7. Разходи за лихви и други финансови разходи, в | 1 | | | | |
| **Общо финансови разходи ( 6 + 7)** | 1 | | | | |
| 8. Печалба от обичайна дейност | | | | | |
| **Общо разходи (1+2+3+4+5+6+7+9)** | **3,258** | **749** | | | |
| 10. Счетоводна печалба | 3,622 | | | | |
| 11. Разходи за данъци от печалбата | 290 | | | | |
| 13. Печалба (10 - 11 - 12) | 3,332 | | 11. Загуба (10 + ред 11 и 12 от раздел А) | | 723 |
| **Всичко (Общо разходи + 11 + 12 + 13)** | **6,880** | **749** | **Всичко (Общо приходи + 11)** | **6,880** | **749** |

Дата на съставяне: 08.01.2021г.

Съставител:.....
/Росица Димитрова Василева
"РДВ консулт" ЕООД/

Изп.директор:.....
/Андриян Тонев Вълчев/

.....
Регистриран одитор:
/Бранимира Асенова Колева/

0644 Бранимира Колева
Регистриран одитор

# ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ по ПРЕКИЯ МЕТОД

## ЧАЙКА ТАУЪР АД

**31.12.2020 г.**

**ЕИК 201146227** *(хил.лв.)*

| НАИМЕНОВАНИЕ НА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ | Текущ период | | | Предходна година | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | постъпл. | плащания | нетен поток | постъпл. | плащания | нетен поток |
| **А. Парични потоци от основна дейност** | | | | | | |
| Парични потоци, свързани с търговски контрагенти | 33 | 18 | 15 | 49 | 12 | 37 |
| Парични потоци, свързани с трудови възнаграждения | | 2,022 | (2,022) | | 207 | (207) |
| Плащания при разпределения на печалби | | | | | 46 | (46) |
| Други парични потоци от основната дейност | | 693 | (693) | 1 | 880 | (879) |
| **Всичко парични потоци от основната дейност ( А )** | **33** | **2,733** | **(2,700)** | **50** | **1,145** | **(1,095)** |
| **Б. Парични потоци от инвестиционна дейност** | | | | | | |
| Парични потоци, свързани с дълготрайни активи | 7,523 | 2,408 | 5,115 | 2,897 | 499 | 2,398 |
| Парични потоци, свързани с предоставени заеми | 1,090 | 652 | 438 | 215 | 1,148 | (933) |
| **Всичко парични потоци от инвестиц. дейност ( Б )** | **8,613** | **3,060** | **5,553** | **3,112** | **1,647** | **1,465** |
| **В. Парични потоци от финансова дейност** | | | | | | |
| Парични потоци, свързани с лихви,комисионни, дивиденти и др. | | 1 | (1) | | | |
| Парични потоци от полож.и отрицателни валутни курсови разл. | | 1 | (1) | | | |
| **Всичко парични потоци от финансовата дейност ( В )** | | **2** | **(2)** | | | |
| **Г. Изменение на паричните средства през периода ( А + Б + В )** | **8,646** | **5,795** | **2,851** | **3,162** | **2,792** | **370** |
| **Д. Парични средства в началото на периода** | | | **447** | | | **77** |
| **Е. Парични средства в края на периода** | | | **3,298** | | | **447** |

Дата:
08.01.2021

Съставител:.....
/Росица Димитрова Василева
"РДВ консулт" ЕООД/

Изп.директор:.....
/Андриян Тонев Вълчев/

Регистриран одитор:.....
/Бранимира Колева/

0644 Бранимира Колева
Регистриран одитор

# ОТЧЕТ ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
## ЧАЙКА ТАУЪР АД

*(хил. лв.)*

**31.12.2020 г.**

ЕИК 201146227

| ПОКАЗАТЕЛИ | записан капитал | премии от емисии | резерв от последващи оценки | РЕЗЕРВИ | | | | фин. резултат | | текуща | ОБЩО |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | законови | резерв от изкупени соб. акции | резерв съгл. учред. Акт | други резерви | неразпр. печалба | непокрита загуба | печалба / загуба | |
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 |
| **1. Салдо в началото на отчетния период** | 856 | | | | | 6 | | | (723) | | **139** |
| **4. Салдо след промени в счетоводната политика и грешки** | **856** | | | | | **6** | | | **(723)** | | **139** |
| 6. Финансов резултат за текущия период | | | | | | | | | | 3,332 | **3,332** |
| **11. Салдо към края на отчетния период** | **856** | | | | | **6** | | | **(723)** | **3,332** | **3,471** |
| **13. Собствен капитал към края на отчетния период** | **856** | | | | | **6** | | | **(723)** | **3,332** | **3,471** |

Дата на съставяне 08.01.2021г.:

Съставител: .....
/Росица Димитрова Василева "РДВ консулт" ЕООД/

Изп.директор: .....
/Андриян Тонев Вълчев/

.....
Регистриран одитор:
/Бранимира Асенова Колева/

0644 Бранимира Колева
Регистриран одитор

# БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

## I. Корпоративна информация

Наименование на дружеството: **„ЧАЙКА ТАУЪР" АД**
Изпълнителен Директор: **Андриян Тонев Вълчев**
Съставител: **„РДВ консулт" ЕООД**

Седалище и адрес на управление: **гр.Варна, ул. „Братя Миладинови" №68**

Предмет на дейност на дружеството: **Управление на активи и отдаване под наем на недвижими имоти.**

Дата на финансовия отчет: **08.01.2021г.**
Текущ период: годината, започваща на **01.01.2020г.** и завършваща на **31.12.2020г.**
Настоящият финансов отчет е одобрен от ръководството на дружеството на **08.01.2021г.**

## II. База за изготвяне на финансовия отчет

### 2.1. База за изготвяне на финансовия отчет

Дружеството води своето текущо счетоводство и изготвя финансовите си отчети в съответствие с изискванията на българското търговско и счетоводно законодателство. Съгласно изискванията на Закона за счетоводството, търговските дружества следва да прилагат Международните счетоводни стандарти, издадени от Комитета по Международни счетоводни стандарти (МСС) и приети за приложение в Европейския съюз, или Националните счетоводни стандарти (НСС), приети от Министерския съвет на Република България, в случай че не покриват критериите за прилагане на МСС.

Настоящият финансов отчет е изготвен в пълно съответствие с изискванията на НСС. Дружеството се е съобразило с всички настъпили промени, като при необходимост е извършило съответните преизчисления.

### 2.2. Мерна база

Настоящият финансов отчет е изготвен при спазване на принципа на историческата цена. Всички данни за 2020 година са представени в хиляди лева, освен ако на съответното място не е посочено друго.

Към датата на изготвяне на настоящия финансов отчет, ръководството е направило преценка на способността на дружеството да продължи своята дейност като действащо предприятие. При тази преценка е взета предвид цялата налична информация за предвидимото бъдеще, което е поне, но не е ограничено до дванадесет месеца от датата на баланса.

### 2.3. Сравнителни данни

В настоящият финансов отчет са посочени сравнителни данни за предходен отчетен период – 2019 година.

### 2.4. Счетоводни предположения и приблизителни счетоводни оценки

Приложимите счетоводни стандарти изискват от ръководството да направи някои счетоводни предположения и приблизителни счетоводни оценки при изготвяне на финансовите отчети и при определяне на стойността на някои от активите, пасивите, приходите и разходите, както и условните активи и пасиви. Всички те са извършени на основата на най-добрата преценка на ръководството, базирана на историческия опит и анализ на всички фактори, оказващи влияние при дадените обстоятелства към датата на изготвяне на финансовия отчет.

### 2.5. Отчетна валута и валута на финансовия отчет

Дружеството води счетоводство и съставя финансовия си отчет в националната валута на Република България – български лев. Това е валутата, възприета като официална в основната икономическа среда, в която дружеството оперира. От 1 януари 1999 година българският лев е с фиксиран курс към еврото: 1.95583 лева за 1 евро.

### 2.6. Управление на финансовите рискове

В хода на обичайната си дейност, дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове. Пазарният риск е рискът, при който 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. Кредитен е рискът, при който едната страна по финансовия инструмент ще причини финансова загуба на другата, в случай че не изпълни договорното задължение.

### 2.6.1. Валутен риск

Дружеството не е изложено на директен валутен риск, тъй като не осъществява сделки и разплащания, които се извършват в чуждестранна валута, различна от валута евро, която е с фиксиран курс към българският лев.

### 2.6.2. Лихвен риск

Дейността на дружеството се финансира изцяло от собствени средства за осъществяване на дейността, поради което то не е изложено на директен лихвен риск.

### 2.6.3. Ценови риск

Дружеството не е изложено на директен ценови риск, защото неговите приходи се ценообразуват на основата на ставки, договорени преди всичко със свързани лица.

### 2.6.4. Кредитен риск

При осъществяване на своята дейност дружеството не е изложено на кредитен риск, тъй като вземанията му са преди всичко от свързани лица. Събираемостта и концентрацията на вземанията се контролира текущо и стриктно, съгласно установената политика на дружеството.

## III.Дефиниция и оценки на елементите на счетоводния баланс

### 1. Основен капитал

Основният капитал се представя до размера на действително платените акции. В Търговския регистър основният капитал се вписва до размера на записания от акционерите. Основния капитал, регистриран в резултат на апортна вноска се оценява по стойността, приета от Общото събрание на акционерите, която не може да бъде по-висока от стойността на апортната вноска, определена от назначените специално за случая вещи лица.

Към 31 декември 2020 година внесеният напълно основен капитал е в размер на 855 900 лева, разпределен в 8 559 броя поименни акции с номинал 100 лева всяка една акция, както следва:

**Основен капитал**

**хил.лева**

| | 31.12.2020 | | 31.12.2019 | |
|---|---|---|---|---|
| **Видове акции** | **брой акции** | **акции в %** | **брой акции** | **акции в %** |
| Обикновени поименни акции с право на глас | 6 | 0.07% | 6 | 0.07% |
| Привилегировани поименни акции с право на глас | 4800 | 56.08% | 4800 | 56.08% |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Привилегировани поименни акции без право на глас | 3753 | 43.85% | 3753 | 43.85% |
| **Общо емитирани и платени акции** | **8559** | **100%** | **8559** | **100%** |

## 2. Финансови резултати и данъчно облагане

Съгласно българското данъчно законодателство, дружеството дължи корпоративен данък в размер на 10% върху облагаемата печалба, ако има формирана такава като годишен финансов резултат. За 2020 година данъчната ставка се запазва на 10%.

Дружеството прилага балансовия метод на задълженията за отчитане на временните данъчни разлики, при който временните данъчни разлики се установяват чрез сравняване на балансовата стойност с данъчната основа на активите и пасивите. Отсрочените данъчни задължения се признават при всички случаи на възникване, а отсрочените данъчни активи само до степента, до която ръководството счита, че е сигурно, че дружеството ще реализира печалба, за да използва данъчния актив.

Текущият финансов резултат на дружеството към 31.12.2020 година е печалба в размер на 3 332 хил.лв.

Към 31.12.2020 година в дружеството няма неразпределена печалба. Налична е непокрита загуба от 2019г. в размер на 723 хил.лв..

**Финансови резултати** **хил.лева**

| | **2020г.** | **2019г.** |
|---|---|---|
| Текуща печалба / загуба | 3 332 | (723) |
| Неразпределена печалба от минали години | - | - |

## 3. Дългосрочни и краткосрочни активи

### 3.1. Дългосрочни материални активи

Дългосрочните материални активи са оценени по цена на придобиване, образувана от покупната им стойност и допълнителните разходи, извършени по придобиването им и намалени с размера на начислената амортизация и евентуалните обезценки. Дружеството е приело счетоводна политика да отчита като дългосрочни материални активи извършените разходи за придобиване на активи, когато тези разходи превишават 700 лева.

Последващи разходи, включително извършени за замяна на компонент от актива, се капитализират в неговата стойност, само ако оттоварят на критериите за признаване на дългосрочен актив. Балансовата стойност на заменените компоненти се отписва от стойността на актива в съответствие с изискванията на СС 16 Дълготрайни материални активи. Всички други последващи разходи се признават текущо в периода, през който са извършени.

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

### 3.2. Нематериални активи

Нематериалните активи се отчитат по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и евентуалната загуба от обезценка.

### 3.3. Дългосрочни финансови активи

Дългосрочните финансови активи (ДФА) представляват:

а) направени дългосрочни инвестиции в други предприятия във вид на акции, дялове и други договори, чрез които се постига трайно участие в техните капитали;
б) инвестиционни имоти;
в) други финансови активи с временен характер.

Инвестиционен имот е имот, държан от дружеството за получаване на приходи от наем или за увеличаване на стойността на капитала, или и за двете (включително имоти в процес на изграждане, които ще бъдат държани за същите цели).
Инвестиционните имоти се оценяват по цена на придобиване, намалена с размера на начислената амортизация и евентуалните загуби от обезценка.

Дружеството начислява амортизации на сградите, класифицирани като инвестиционни имоти, като последователно е прилаган линейният метод. Амортизационните норми са определени от ръководството въз основа на очаквания полезен живот и възлизат на 4% годишно.

Съгласно решението за вписване на дружеството в Търговския регистър от 14 май 2010 година, неговият основен капитал е формиран чрез извършен апорт на недвижими имоти, които са били притежание на един от акционерите и учредителите на дружеството:

**Инвестиционни имоти** **хил.лева**

| | към 31.12.2020г. | | | към 31.12.2019г. | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Вид на имота** | **Отчетна стойност** | **Амортизация** | **Балансова стойност** | **Отчетна стойност** | **Амортизация** | **Балансова стойност** |
| Земи | - | - | - | 638 | | 638 |
| Сгради | - | - | - | 173 | 66 | 107 |

Оценката на апортираните недвижими имоти е била извършена от три вещи лица, които са били назначени по реда на Търговския закон. При извършване на оценката са приложили пазарния метод за определяне стойността на апортираните недвижими имоти. В резултат на извършения апорт, недвижимите имоти са отчетени по оценката, определена от вещите лица, която е приета от акционерите.

Финансовите активи и пасиви се признават в счетоводния баланс, когато дружеството стане страна в договорните условия на инструмента. Финансовите активи се отписват от баланса след като договорните права за получаването на паричните 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 баланса, когато са погасени – т.е. задължението, определено в договора е отпаднало, анулирано или срокът му е изтекъл.

При първоначалното им признаване финансовите активи (пасиви) се оценяват по справедлива стойност и всички разходи по сделката, в резултат на която възникват финансовите активи (пасиви), с изключение на финансовите активи (пасиви), отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата.

## 4. Амортизация на дългосрочни активи

Амортизацията на дългосрочните материални активи и инвестиционните имоти са начислявани като последователно е прилаган линейният метод. Амортизация не се начислява на земите и на активите, в процес на строителство и подобрение, преди те да бъдат завършени и пуснати в експлоатация.
Полезният живот по групи активи е както следва:

- Сгради и конструкции – 25 години

Амортизационните норми, изразени в полезен живот са определени от ръководството въз основа на очаквания полезен живот на съответните активи. В края на всеки отчетен период, ръководството на дружеството прави преглед на остатъчния полезен живот на активите и на преносните им стойности, с цел да се провери за наличието на индикации за обезценка и/или необходимост от промяна на амортизационните норми.

**Начислени амортизации** **хил.лева**

| Амортизируеми активи | 2020г. | 2019г. |
|---|---|---|
| Сгради | 3 | 7 |

## 5. Търговски и други вземания и задължения

Търговските и други вземания са финансови активи с фиксирани и определими срокове за уреждане. Те възникват, когато дружеството предостави паричен ресурс, стоки или услуги. Тези вземания са представени по тяхната амортизирана стойност , с изключение на краткосрочните вземания, които 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.

Търговските и други задължения, възникнали в резултат на получени стоки, услуги или паричен ресурс, некласифициран като финансови пасиви, отчитани по справедлива стойност през отчета за приходите и разходите, са представени в баланса по амортизирана стойност. Краткосрочните задължения не се амортизират.

**Вземания и задължения** **хил.лева**

| | 2020г. | 2019г. |
|---|---|---|
| Вземания | 514 | 958 |
| Задължения | 340 | 2 011 |

**5.1. Вземания** - към 31 декември 2020 година дружеството отчита вземания по предоставени парични заеми.

**5.2. Задължения** – към 31 декември 2020 година дружеството отчита текущи данъчни задължения, представляващи данък върху доходи на физически лица по трудови правоотношения и годишен корпоративен данък.

## 6. Парични средства

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

Към 31 декември 2020 година дружеството отчита налични парични средства, както следва:

**Парични средства** **хил.лева**

| | 2020г. | 2019г. |
|---|---|---|
| Парични средства в брой | 72 | 75 |
| Парични средства по безсрочни сметки | 3 226 | 372 |

Паричните средства, с които оперира дружеството са генерирани от основната му дейност и от получени авансови плащания в български лева – налични в брой и по разплащателна сметка.

## 7. Признаване на приходи и разходи

Приходите от услуги 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.

### 7.1. Приходи

**хил.лева**

| | 2020г. | 2019г. |
|---|---|---|
| Приходи от услуги | 8 | 19 |
| Други приходи | 6 845 | - |
| Приходи от лихви | 27 | 7 |

Приходи от услуги – представляват реализирани приходи от основната дейност на дружеството.
Други приходи – представляват приходи от продажба на недвижим имот – земя и сграда
Приходи от лихви – представляват приходи от начислени лихви за 2020г. по предоставени заеми.

### 7.2. Разходи за дейността

Разходите в дружеството се признават в момента на тяхното възникване и на база принципите на начисляване и съпоставимост. Разходите за бъдещи периоди се отлагат за признаване като текущ разход за периода, през който договорите за които се отнасят се изпълняват.

Финансовите разходи се включват в отчета за приходите и разходите, като се посочват диференцирано и се състоят от банкови такси и комисионни.
От разходите по икономически елементи, през 2020 година дружеството отчита разходи за начислени местни данъци и такси, разходи за външни услуги и административни разходи за юридически, одиторски и счетоводни услуги, както следва:

**Разходи за външни услуги**

**хил.лева**

| | 2020г. | 2019г. |
|---|---|---|
| Данък сгради и такса смет | 4 | 4 |
| Одиторски, счетоводни и юридически услуги | 8 | 13 |
| Други | 416 | 470 |

През текущата година дружеството е намалило размера на разходите за външни услуги в сравнение с тези от предходния отчетен период.

## 8. Оповестяване на свързаните лица и сделките с тях

През 2020 година дружеството е осъществявало сделки със свързани лица, свързани с предоставени парични заеми, които към датата на изготвяне на годишния финансов отчет са с краткосрочен характер, и отдаване под наем на недвижим имот.

Към 31 декември 2020 година дружеството има следните текущи вземания и задължения между свързани лица:

/За целите на изготвянето на настоящия финансов отчет акционерите, служителите на ръководни постове, както и близки членове на техните семейства, включително и дружества, контролирани от тях се третират като свързани лица. Считано от 01.01.2016г. „Свързано лице" по смисъла на СС24 и МСС24, приети в съответствие с Регламент /ЕО/ №1606/2002 на Европейския регламент и на Съвета от 19.07.2002г. за прилагането на МСС /ОВ, L243, 11/09/2002/ е физическо лице или предприятие, което е свързано с предприятието, изготвящо финансовия отчет /"отчитащото се предприятие"/

**Сделки със свързани лица** **в хил.лева**

| Име на дружеството | Оборот | | Вземане | | Задължение | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2020г. | 2019г. | 2020г. | 2019г. | 2020г. | 2019г. |
| Юридически лица | 12 | 27 | 129 | 261 | | |
| **Физически лица** | | | **375** | **670** | | |
| **Всичко:** | **12** | **27** | **504** | **931** | | |

**Дата: 08.01.2021г.**

**Изп.директор: Андриян Тонев Вълчев**

**Съставител: „РДВ консулт" ЕООД**
**/Росица Димитрова Василева/**

# ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

Годишният доклад за дейността на дружество **„ЧАЙКА ТАУЪР" АД** гр.Варна за 2020 година е изготвен съгласно изискванията на чл.39 от Закона за счетоводството, чл.247 от Търговския закон, на база анализ на развитието, пазарното присъствие, обществената, макро-и микроикономическата среда, финансово-икономическото състояние на дружеството за 2020 година, както и перспективите за развитие.

**08.01.2021г.**

**гр.Варна**

**Изпълнителен директор:.....**
**/Андриян Тонев Вълчев/**

## ОРГАНИЗАЦИОННА ФОРМА

Дружеството е вписано в Търговски регистър на Агенция по вписванията-гр.Варна под ЕИК: **201146227** на дата **14.05.2010** година.

Фирма: **„ЧАЙКА ТАУЪР" АД**

Седалище: **гр.Варна**

Адрес на управление: **гр.Варна, ул. „Братя Миладинови" №68**

Собственост: **100 % частна собственост**

Капитал:Дружеството е с капитал 855 900 лева, разпределен на 8 559 бр. поименни акции с номинална стойност 100 лв. всяка една, на следните акционери:

1. Андриян Тонев Вълчев: 2 бр.обикновени поименни акции с право на глас;
   2 200 бр.привилегировани поименни акции с право на глас;
   2 502 бр.привилегировани поименни акции без право на глас;
   представляващи 54.96% от капитала на дружеството, на обща стойност 470 400лв.за всички 4 704 бр.акции;

2. Теодора Пламенова Даскалова: 2 бр.обикновени поименни акции с право на глас;
   1 600 бр.привилегировани поимени акции с право на глас;
   1 251 бр.првилегировани поименни акции без право на глас;
   представляващи 33.33% от капитала на дружеството, на обща стойност 285 300лв.за всички 2 853 бр.акции;

3. Кремена Асенова Маринова: 2 бр.обикновени поименни акции с право на глас;
   1 000 бр.привилегировани поименни акции с право на глас;
   представляващи 11.71% от капитала на дружеството, на обща стойност 100 200лв.за всички 1 002 бр.акци;

Органи на управление: Дружество с **едностепенна** форма на управление
**Съвет на директорите в състав:**
Андриян Тонев Вълчев
Кремена Асенова Маринова
Веселин Любенов Даскалов
и се представлява от: Андриян Тонев Вълчев – Изпълнителен директор

Лицензи, разрешителни за осъществяване на дейността: Дружеството няма такива

Клонове: Дружеството няма регистрирани клонове

Сделки със свързани лица: През 2020г. дружеството е извършвало сделки със свързани лица, както следва, от които: ЕТ „Андриян Вълчев-Андро", „РДВ консулт" ЕООД, физически лица, „А енд В транс" ЕООД, „Трансуърлд" ООД, „Рекламна къща" ЕООД, „Луна 20" АД.

## ХАРАКТЕРИСТИКА НА ДЕЙНОСТТА

Осъществяваната от „ЧАЙКА ТАУЪР" АД основна дейност е:

- Отдаване под наем на недвижими имоти;

**Несистематични (микроикономически) рискове**

Традиционно несистематичните рискове се разглеждат на две нива – отраслов риск, касаещ несигурността в развитието на отрасъла ни и общ фирмен риск, произтичащ от спецификите на дружеството.

**Отраслов риск**

Отрасловият риск се появява във вероятността от негативни тенденции в развитието на отрасъла като цяло, технологична обезпеченост, нормативна база, конкурентна среда и характеристиките на пазарната среда за продуктите и суровините, употребявани в отрасъла; отрасловият риск се свързва преди всичко с отражението върху възможността за реализиране на доходи в рамките на отрасъла и по-конкретно на технологичните промени или измененията в специфичната нормативна база.

На база посоченото по-горе и спецификата на отрасъла ни към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяваме отрасловия риск като: **нисък риск.**

**Фирмен риск**

Свързан е с характера на основната дейност на дружеството, с организацията на дейността, както и с обезпечеността на дружеството с финансови ресурси; подкатегории на фирмения риск са: бизнес риск и финансов риск. Основният фирмен риск е свързан със способността на дружеството да генерира приходи, а оттам и печалба.

На база посоченото по-горе и спецификата на дейността ни към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяваме фирмения риск като: **умерен риск.**

**Финансов риск**

Финансовият риск на дружеството е свързан с възможността от влошаване на събираемостта на вземанията, което би могло да доведе до затруднено финансово състояние.

На база посоченото по-горе, анализа на финансовото състояние на дружеството и доходите на потребителите към момента на изготвяне на настоящия доклад, оценяваме финансовия риск като: **умерен риск.**

**Ликвиден риск**

Неспособността на дружеството да покрива насрещните си задължения е израз на ликвиден риск. Ликвидността зависи главно от наличието на парични средства или на съответните им алтернативи. Другият основен фактор, който влияе силно е свързан с привлечения капитал. Той трябва да се поддържа в оптимално равнище, като се контролира както нивото на заемните средства, така и стойностите на задълженията към доставчиците и клиентите н дружеството.

На база посоченото по-горе и анализа на задълженията на дружеството ни, както и съотношението между собствения ни и привлечен капитал към момента на изготвяне на настоящия доклад, оценяваме ликвидния риск като: **умерен риск.**

**Ценови риск**

Ценовият риск се определя в две направления: по отношение на пазарната конюнктура и по отношение на вътрешнофирмените разходи. Продажната цена на услугите трябва да бъде съобразена и с двата фактора, като се цели тя да покрива разходите на дружеството и да носи определено ниво на печалба. Същевременно с това цената следва и да не се отдалечава значително от дефинираната на пазара, тъй като това ще рефлектира върху търсенето на услугата в най-общ смисъл.

На база посоченото по-горе, пазарната конюнктура както и себестойността на извършваните от дружеството услуги, нивото на вътрешнофирмените разходи и нивото на печалбата към момента на изготвяне на настоящия доклад, оценяваме ценовия риск като: **умерен риск.**

**Риск свързан с паричния поток**

Рискът, свързан с паричния поток разглежда преди всичко проблемите с наличните парични средства в дружеството. Тук главна роля играе договорната политика на дружеството, която следва да защитава фирмените финанси, като гарантира регулярни входящи потоци от страна на клиенти, както и навременни плащания на задълженията. Целта на дружеството е винаги да се намира в положителната стойност на ликвидността, т.е. да може да посреща текущите си задължения.

На база посоченото по-горе и анализа на входящите и изходящите ни парични потоци към момента на изготвяне на настоящия доклад, оценяваме риска свързан с паричния поток като: **умерен риск.**

**Кредитен риск**

Ако дружеството използва заемни средства, то тогава е изложено на кредитен риск. Той може да бъде определен като вероятността кредитополучателят да не изпълнява съзнателно или да е в невъзможност да изпълни поетия от него ангажимент по сключения договор за заем.

На база посоченото по-горе и познаването на кредитната политика на банките към момента на изготвяне на настоящия доклад, оценяваме кредитния риск по отношение на ползване на привлечени заемни средства като: **нисък риск.**

**Инвестиционен риск**

Инвестиционният риск се предопределя в това, реалната доходност от направена инвестиция да се различава от предварително планираната такава. С цел предпазване от този риск се използва т.нар. хеджиране. Това е вид застраховка срещу неблагоприятни събития, която не ги предотвратява, но ограничава последиците от тях.

На база посоченото по-горе и реализираните от дружеството инвестиционни мероприятия към момента на изготвяне на настоящия доклад, оценяваме инвестиционния риск като:**нисък риск.**

## ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (разяснение)

Дружеството води своето текущо счетоводство и изготвя финансовите си отчети в съответствие с изискванията на Закона за счетоводството и Националните счетоводни стандарти.

Информацията, представена във финансовия отчет отговаря на следните изисквания:

- разбираемост
- уместност
- надеждност
- сравнимост

Съгласно изискванията на българското законодателство настоящия финансов отчет е изготвен и представен в български лева, закръглени до хиляда.

Други разяснения, които са от съществено значение за дружеството са оповестени в приложението към годишния финансов отчет.

## ВАЖНИ СЪБИТИЯ, КОИТО СА НАСТЪПИЛИ СЛЕД ДАТАТА, КЪМ КОЯТО Е СЪСТАВЕН ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ.

След съставянето на годишния финансов отчет в дружеството не са настъпили важни събития, чийто характер да изисква оповестяване.

## ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ПО РЕДА НА ЧЛ.187Д И ЧЛ.247 ОТ ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН

- **Информация за придобитите и прехвърлени през годината поименни акции:**

| Брой | Номинална стойност | Част от капитала | Цена | Основание за прехвърлянето |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |

**Годишни възнаграждения на членовете на съветите са както следва:**

| Годишно възнаграждение | 2020 година | 2019 година |
|---|---|---|
| Изп.директор: | 1 599 хил.лв. | 210 хил.лв. |
| Членове: | 470 хил.лв. | 0 хил.лв. |

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

**Андриян Тонев Вълчев**
**Собственост:**
ЕТ „Андриян Вълчев-Андро"
„Рекламна къща" ЕООД
„А енд В транс" ЕООД
„А енд В инс" ООД
„Трансуърлд" ООД

**Управление:**
„Рекламна къща" ЕООД
„А енд В транс" ЕООД
„А енд В инс" ООД
„Трансуърлд" ООД