VELES AUDIT
Audit, Tax, Consultancy
Bulgaria

КРИСТЪЛ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ ЕООД

ИНДИВИДУАЛЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

За годината към 31.12.2019 г.

С ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

Представляващ:

Калоян Петков Енчев

Съставител:

Божин Петров - Управител на Фиск ЕООД

Заверил:

Одиторско дружество Велес Одит ООД

Дата на одобрение на индивидуалния финансов отчет:

София, 25 септември 2020 г.

VELES AUDIT
Audit, Tax, Consultancy
Bulgaria

JPA INTERNATIONAL

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До едноличния собственик на „КРИСТЪЛ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ“ ЕООД

ДОКЛАД ОТНОСНО ОДИТА НА ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

МНЕНИЕ

Ние извършихме одит на индивидуалния финансов отчет на „Кристъл Асет Мениджмънт“ ЕООД („Дружеството“), съдържащ индивидуален отчет за финансовото състояние към 31.12.2019г. и индивидуален отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, индивидуален отчет за промените в собствения капитал и индивидуален отчет за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към индивидуалния финансов отчет, съдържащи и обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики.

По наше мнение приложеният индивидуален финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31.12.2019г. и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС).

БАЗА ЗА ИЗРАЗЯВАНЕ НА МНЕНИЕ

Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на индивидуалния финансов 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 независим финансов одит (ЗНФО), приложими по отношение на нашия одит на индивидуалния финансов отчет в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с изискванията на ЗНФО и Кодекса на СМСЕС. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.

СЪЩЕСТВЕНА НЕСИГУРНОСТ, СВЪРЗАНА С ПРЕДПОЛОЖЕНИЕТО ЗА ДЕЙСТВАЩО ПРЕДПРИЯТИЕ

В пояснително приложение 7. „Принцип-предположение за действащо предприятие" от раздел IV. „Други оповестявания" от приложения индивидуален финансов отчет, е оповестена съществена несигурност за действащо предприятие, породена от ликвиден риск, свързан с превишението от 9 936 хил. лв. на текущите пасиви над текущите активи. Ръководството е оповестило плановете си за действия, целящи минимизиране на несигурностите, свързани с този риск. Посочено е, че освен оповестеното в пояснително приложение 6. „Събития след края на отчетния период" разсрочване на задължения по банков овърдрафт, Ръководството планира действия за преструктуриране и разсрочване на задълженията за смекчаване на този риск на ликвидността. Въпреки това в резултат на потенциални негативни ефекти от оповестеното некоригиращо събитие в пояснително приложение 6. „Събития след края на отчетния период" свързано с пандемията Covid-19, са възможни усложнения и непредвидени ситуации, които пораждат несигурност, която може да породи съществено съмнение относно възможността на Дружеството да продължи дейността си като действащо предприятие.

Нашето мнение не е модифицирано по отношение на този въпрос.

ОБРЪЩАНЕ НА ВНИМАНИЕ

Ние обръщаме внимание на пояснително приложение 5. „Условни активи и пасиви" от раздел IV. „Други оповестявания" от приложения индивидуален финансов отчет където са оповестени потенциални рискове, на които Дружеството е изложено във връзка с бъдещи решения по водените съдебни дела, по които Дружеството е ответник, ищец и трета страна. Нашето мнение не е модифицирано по отношение на този въпрос.

ДРУГА ИНФОРМАЦИЯ, РАЗЛИЧНА ОТ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ И ОДИТОРСКИЯ ДОКЛАД ВЪРХУ НЕГО

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от неконсолидиран доклад за дейността, изготвена от ръководството съгласно Глава седма от Закона за счетоводството, но не включва индивидуалния финансов отчет и нашия одиторски доклад върху него.

Нашето мнение относно индивидуалния финансов 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 индивидуалния финансов 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 индивидуалния финансов 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 неконсолидирания доклад 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 дипломираните експерт-счетоводители и регистрираните одитори в България – Институт 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, 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 неконсолидирания доклад за дейността за финансовата година, за която е изготвен индивидуалния финансов отчет, съответства на индивидуалния финансов отчет.
б) Неконсолидираният доклад за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството.

ОТГОВОРНОСТИ НА РЪКОВОДСТВОТО ЗА ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този индивидуален финансов отчет в съответствие с МСФО, приети от ЕС, и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определя като необходима за осигуряване изготвянето на индивидуалния финансов отчет, които не съдържат съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка.

При изготвяне на индивидуалния финансов 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 ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали индивидуалния финансов 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 със Закона за независимия финансов одит и 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 индивидуален 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 в индивидуалния финансов 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 в индивидуалния финансов 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 индивидуалния финансов отчет, включително оповестяванията, и дали индивидуалния финансов отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.

Ние комуникираме с ръководството, наред с останалите въпроси, планирания обхват и време на изпълнение на одита и съществените констатации от одита, включително съществени недостатъци във вътрешния контрол, които идентифицираме по време на извършвания от нас одит.

Одиторско дружество

„Велес Одит" ООД

Евгени Атанасов

Регистриран одитор, отговорен за одита

Управител

25.09.2020 г.

гр. София 1000, бул. Витоша 1а, ет.4

КРИСТЪЛ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ ЕООД

ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД за годината, завършваща на 31.12.2019 година

	Приложение	2019 г. BGN'000	2018 г. BGN'000
Нетни приходи от продажби	1.1.1.	3 327	4 558
Приходи от наеми		3 327	4 558
Други приходи	1.1.2.	14	277
Нетни печалби/(загуби) от корекции на справедливата стойност на инвестиционни имоти	2.2.	852	5 822
Разходи за използвани суровини, материали и консумативи	1.2.1.	(69)	(65)
Разходи за външни услуги	1.2.2.	(152)	(236)
Разходи за амортизации	1.2.3.	(105)	-
Разходи за персонала	1.2.4.	(744)	(447)
Други разходи	1.2.5.	(235)	(454)
Нетни (загуби)/печалби от обезценка на финансови активи по МСФО 9	1.3.	(191)	90
Печалба/(загуба) от оперативната дейност		2 697	9 545
Финансови приходи	1.4.	793	125
Финансови разходи	1.4.	(3 097)	(2 923)
Финансови приходи/(разходи), нетно		(2 304)	(2 798)
Печалби/(загуби) от операции, които се отчитат нетно	1.5.	26	(1 533)
Печалба преди разходи за данъци		419	5 214
(Разходи)/приходи за данъци	1.6.	(10)	2 217
Печалба за периода		409	7 431
Общо всеобхватен доход за периода		409	7 431

Пояснителните приложения са неразделна част от индивидуалния финансов отчет.

Представляващ:
Калоян Петков Енчев

Съставител:
Божин Петров - Управител на Фиск ЕООД

Дата на одобрение на индивидуалния финансов отчет:
София, 25 септември 2020 г.

Заверил съгласно одиторски доклад
от дата: 25.09.2020
Велес Одит ООД
Управител
Регистриран одитор отговорен за одита
Veles Audit Ltd

КРИСТЪЛ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ ЕООД
ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ към 31.12.2019 г.

АКТИВ	Приложение	31.12.2019 г. BGN'000	31.12.2018 г. BGN'000
Нетекущи активи			
Имоти, машини, съоръжения и оборудване	2.1.	241	-
Инвестиционни имоти	2.2.	11 524	44 937
Инвестиции в дъщерни предприятия	2.3.	56 338	21 801
Активи по отсрочени данъци	2.4.	299	309
Нетекущи финансови активи	2.5.	282	-
Общо нетекущи активи		68 684	67 047
Текущи активи			
Текущи търговски и други вземания	2.6.	1 436	54
Текущи данъчни активи	2.7.	15	-
Други текущи финансови активи	2.8.	1 678	1 465
Парични средства	2.9.	7	85
Общо текущи активи		3 136	1 604
Общо активи		71 820	68 651
СОБСТВЕН КАПИТАЛ и ПАСИВИ			
Собствен капитал	2.10.		
Основен капитал	2.10.1.	**5**	**5**
Регистриран капитал		5	5
Резерви	2.10.2.	**455**	**455**
Неразпределени печалби	2.10.3.	**21 310**	**20 901**
Общо собствен капитал		21 770	21 361
Нетекущи пасиви			
Нетекущи финансови пасиви	2.11.	36 978	38 849
Общо нетекущи пасиви		36 978	38 849
Текущи пасиви			
Текущи търговски и други задължения	2.12.	752	1 380
Текущи задължения към персонала и социалното осигуряване	2.13.	3	10
Текущи данъчни задължения	2.14.	4	1 008
Други текущи финансови пасиви	2.15.	12 313	6 043
Общо текущи пасиви		13 072	8 441
Общо пасиви		50 050	47 290
Общо собствен капитал и пасиви		71 820	68 651

Пояснителните приложения са неразделна част от индивидуалния финансов отчет.

Представляващ:
Калоян Петков Енчев

Съставител:
Божин Петров - Управител на Фиск ЕООД

ФИСК * СОФИЯ * ЕООД

Дата на одобрение на индивидуалния финансов отчет:
София, 25 септември 2020 г.

Заверил съгласно одиторски доклад
от дата: 25.09.2020
Велес Одит ООД
Управител
Регистриран одитор отговорен за одита
Veles Audit Ltd

КРИСТЪЛ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ ЕООД

ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ, ПРЯК МЕТОД за годината, завършваща на 31.12.2019 година

	Приложение	2019 г. BGN'000	2018 г. BGN'000
Парични потоци от оперативна дейност			
Постъпления от клиенти и доставчици		3 976	8 227
Плащания на доставчици и клиенти		(1 305)	(344)
Плащания на персонала и за социално осигуряване		(751)	(400)
(Платени)/възстановени данъци (без корпоративни данъци)		(670)	(966)
(Платени)/възстановени корпоративни данъци		(844)	(520)
Платени лихви		(233)	(59)
Други постъпления/(плащания), нетно		(27)	10
Нетни парични потоци от оперативна дейност		146	5 949
Парични потоци от инвестиционна дейност			
Потоци, използвани за получаване на контрол над дъщерни предприятия или други стопански единици		-	(2 800)
Постъпления от продажби на дълготрайни активи		69	2 214
Покупка на дълготрайни активи		(1 124)	(47)
Предоставени заеми		(1 171)	(821)
Постъпления по предоставени заеми		941	818
Потоци, свързани със сделки по покупки и продажби на вземания, нетно		(387)	150
Получени лихви		46	2
Нето парични средства използвани в инвестиционната дейност		(1 526)	(484)
Парични потоци от финансова дейност			
Постъпления по получени заеми		6 352	2 636
Плащания по получени заеми		(2 962)	(4 584)
Платени лихви и комисионни по заеми		(1 982)	(3 529)
Други парични потоци от финансова дейност, нетно		(6)	(2)
Нето парични средства използвани във финансовата дейност		1 402	(5 479)
Нетно увеличение/(намаление) на паричните средства и паричните еквиваленти		(78)	(15)
Парични средства и парични еквиваленти на 1 януари		85	100
Парични средства и парични еквиваленти на 31 декември	2.9.	7	85

Пояснителните приложения са неразделна част от индивидуалния финансов отчет.

Представляващ:
Калоян Петков Енчев

Съставител:
Божин Петров - Управител на Фиск ЕООД

Дата на одобрение на индивидуалния финансов отчет:
София, 25 септември 2020 г.

Заверил съгласно одиторски доклад
от дата: 25.09.2020
Велес Одит ООД
Управител
Регистриран одитор отговорен за одита
Veles Audit Ltd

КРИСТЪЛ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ ЕООД

ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ за годината, завършваща на 31.12.2019 година

	Основен капитал	*Резерви*	*Натрупани печалби/ загуби*	*Общо собствен капитал*
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Салдо на 1.1.2018 г.	5	455	13 543	14 003
Ефект от първо прилагане на МСФО 9, нетно от данъци	-	-	(73)	*(73)*
Преизчислено салдо на 1.1.2018 г.	5	455	13 470	13 930
Промени в собствения капитал за 2018 г.				
Печалба за периода			*7 431*	*7 431*
Салдо към 31.12.2018 г.	5	455	20 901	21 361
Промени в собствения капитал за 2019 г.				
Печалба за периода			*409*	*409*
Салдо към 31.12.2019 г.	5	455	21 310	21 770

Пояснителните приложения са неразделна част от индивидуалния финансов отчет.

Представляващ:
Калоян Петков Енчев

Съставител:
Божин Петров - Управител на Фиск ЕООД

Дата на одобрение на индивидуалния финансов отчет:
София, 25 септември 2020 г.

Заверил съгласно одиторски доклад
от дата: 25.09.2020
Велес Одит ООД
Управител
Регистриран одитор отговорен за одита
Veles Audit Ltd

VELES AUDIT
Audit, Tax, Consultancy
Bulgaria

КРИСТЪЛ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ ЕООД

ИНДИВИДУАЛЕН ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

Индивидуалният годишен финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2019 с приложенията към него и Неконсолидирания доклад за дейността за 2019 година са одобрени и подписани от името на КРИСТЪЛ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ ЕООД от:

Управител:

Калоян Енчев

Съставител:

Божин Петров – Управител на ФИСК ЕООД

София, м. Септември 2020 г.

СЪДЪРЖАНИЕ

Доклад на независимия одитор
Индивидуален отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход
Индивидуален отчет за финансовото състояние
Индивидуален отчет за паричните потоци
Индивидуален отчет за промените в собствения капитал

НЕКОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА ... 14
ИНДИВИДУАЛЕН ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ... 23
I. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ ... 23
II. БАЗА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ И ПРИЛОЖЕНИ СЪЩЕСТВЕНИ СЧЕТОВОДНИ ПОЛИТИКИ ... 23
ОСНОВНИ ПОКАЗАТЕЛИ НА СТОПАНСКАТА СРЕДА ... *24*
ИЗЯВЛЕНИЕ ЗА СЪОТВЕТСТВИЕ ... *24*
ПРИЛОЖЕНИ СЪЩЕСТВЕНИ СЧЕТОВОДНИ ПОЛИТИКИ ... *24*
База за изготвяне ... 24
База за изготвяне - Промени в счетоводната политика ... 28
Минимална сравнителна информация ... 29
Оповестявания на обезценка в отчетите, публикувани през 2019 г. ... 29
Бази за оценяване, използвани при изготвянето на финансовите отчети ... 29
Критични счетоводни преценки ... 30
Оповестявания за комплекта финансови отчети ... 30
Допустимо алтернативно третиране ... 30
Финансов обзор от ръководството ... 31
ПРИЗНАВАНЕ НА ПРИХОД ... *31*
Приходи от договори с клиенти ... 31
Приходи от наеми на инвестиционни имоти ... 32
Такси за обслужване ... 32
Приходи от лихви ... 32
Приходи от дивиденти ... 32
РАЗХОДИ ... *33*
Общи и административни разходи ... 33
Разходи за обезценка ... 33
Печалби/(загуби) от продажби на вземания (финансови активи) ... 33
Плащания по лизингови договори ... 33
Финансови приходи и разходи ... 33
ПЕЧАЛБИ ИЛИ ЗАГУБИ ЗА ПЕРИОДА ... *34*
АКТИВИ С ПРАВО НА ПОЛЗВАНЕ ... *34*
Лизингови дейности и как те се отчитат ... 34
Лизингови активи (съгласно прилагания до 01.01.2019г. МСС 17 Лизинг) ... 35
Определяне дали дадено споразумение съдържа лизинг ... 36
ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ ... *36*
НЕМАТЕРИАЛНИ АКТИВИ ... *37*
Отделно придобит нематериален актив ... 37

Амортизация ... 37
ОБЕЗЦЕНКА НА НЕФИНАНСОВИ АКТИВИ ... *37*
ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ ... *38*
Първоначално признаване и оценяване ... 38
Последваща оценка на финансови активи ... 38
Обезценка на финансови активи ... 39
Отписване на финансови активи ... 40
Последваща оценка на финансови пасиви ... 40
Отписване на финансови пасиви ... 40
Лихвени кредити и заеми ... 40
Лихви, дивиденти, загуби и печалби ... 41
Компенсиране на финансов актив и финансов пасив ... 42
Пари и парични еквиваленти ... 42
РАЗХОДИ ПО ЗАЕМИ ... *42*
СДЕЛКИ В ЧУЖДЕСТРАННА ВАЛУТА ... *43*
ПЕНСИОННИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ПЕРСОНАЛА ПО СОЦИАЛНОТО И ТРУДОВО ЗАКОНОДАТЕЛСТВО ... *43*
ДАНЪЦИ ВЪРХУ ДОХОДА И ДДС ... *44*
Данък върху добавената стойност (ДДС) ... 45
ПРОВИЗИИ ... *45*
КАПИТАЛ ... *45*
Разпределяне на дивидент ... 45
ОПРЕДЕЛЯНЕ НА СПРАВЕДЛИВА СТОЙНОСТ ... *45*
КРИТИЧНИ СЧЕТОВОДНИ ПРЕЦЕНКИ И ПРИБЛИЗИТЕЛНИ ОЦЕНКИ ... *47*
Тестове за обезценка на финансови активи ... 47
Тестове за обезценка на нефинансови активи ... 48
Справедливата стойност на инвестиционни имоти ... 48
Приблизителна оценка за отсрочени данъци ... 49
Провизии ... 49
Условни активи и пасиви ... 49
СВЪРЗАНИ ЛИЦА И СДЕЛКИ МЕЖДУ ТЯХ ... *50*
III. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ КЪМ СТАТИИТЕ НА ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ 50
1. Индивидуален отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход ... *50*
1.1. Приходи ... 50
1.1.1. Нетни приходи от продажби ... 50
1.1.2. Други приходи ... 50
1.2. Разходи ... 50
1.2.1. Разходи за използвани суровини, материали и консумативи ... 50
1.2.2. Разходи за външни услуги ... 50
1.2.3. Разходи за амортизации ... 51
1.2.4. Разходи за персонала ... 51
1.2.5. Други разходи ... 51

1.3. Нетни загуби/печалби от обезценка на финансови активи по МСФО 9 51
1.4. Финансови приходи и разходи 52
1.5. Печалби/(загуби) от операции, които се отчитат нетно 52
1.6. Разходи/(приходи) за данъци 52
2. Индивидуален отчет за финансовото състояние *53*
Нетекущи активи 53
2.1. Имоти, машини, съоръжения и оборудване 53
2.1. (а) Нематериални активи 53
2.2. Инвестиционни имоти 54
2.3. Инвестиции в дъщерни предприятия 55
2.4. Активи по отсрочени данъци 56
2.5. Нетекущи финансови активи 56
Текущи активи 57
2.6. Текущи търговски и други вземания 57
2.7. Текущи данъчни активи 57
2.8. Други текущи финансови активи 57
2.9. Парични средства 59
2.10. Собствен капитал 59
2.10.1. Основен капитал 59
2.10.2. Резерви 59
2.10.3. Неразпределени печалби 60
Нетекущи пасиви 60
2.11. Нетекущи финансови пасиви 60
Текущи пасиви 61
2.12. Текущи търговски и други задължения 61
2.13. Текущи задължения към персонала и социалното осигуряване 61
2.14. Текущи данъчни задължения 61
2.15. Други текущи финансови пасиви 61
IV. ДРУГИ ОПОВЕСТЯВАНИЯ 63
1. Свързани лица и сделки със свързани лица *63*
2. Дивиденти *65*
3. Цели и политика за управление на финансовия риск *65*
Информация за финансовия риск *66*
Кредитен риск 66
Ликвиден риск 67
Лихвен риск 69
Валутен риск 70
Пазарен риск 70
Оценяване по справедлива стойност 70
4. Управление на капитала *71*

5. Условни активи и пасиви 72
6. Събития след края на отчетния период 73
7. Принцип-предположение за действащо предприятие 74
V. ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ 74

НЕКОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
За годината, завършваща на 31 декември 2019 г.

ПРИЕТ С ПРОТОКОЛ ОТ 25.09.2020 г.

НАСТОЯЩИЯТ ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА КРИСТЪЛ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ ЕООД (ДРУЖЕСТВОТО) Е ИЗГОТВЕН В СЪОТВЕТСТВИЕ С РАЗПОРЕДБИТЕ НА ГЛАВА СЕДМА ОТ ЗАКОНА ЗА СЧЕТОВОДСТВОТО И ИЗИСКВАНИЯТА НА ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН

Ръководството представя своя годишен доклад и индивидуалния годишен финансов отчет към 31 декември 2019 г., изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от Европейския съюз.
Този финансов отчет е одитиран от одиторско дружество Велес Одит ООД.

Описание на дейността
Дружеството е регистрирано в България по фирмено дело 1702 от 2000 г. на Софийски градски съд с ЕИК 130197775.
Дружеството е със седалище, адрес на управление и адрес за кореспонденция гр. София, район Лозенец, бул. Черни връх № 43, променен през месец септември 2017 г. Преди това адресът на Дружеството е бил гр. София, район Лозенец, ул. Николай Лилиев № 21, ет. Партер, ап. Офис 2.
Предметът на дейност на Дружеството по регистрация е вътрешно и външнотърговска дейност със стоки и услуги, производствена дейност на стоки и услуги, търговско представителство и посредничество, както и всяка друга дейност, незабранена със закон.
Основната му дейност е свързана с отдаване на недвижими имоти и оборудване под наем.
Дружеството няма регистрирани клонове в страната и чужбина.
Финансовият резултат на Дружеството за 2019 г. след данъци е печалба в размер на 409 хил. лв.
Данъчното облагане на Дружеството се извършва съгласно изискванията на местното законодателство.

Структура на основния капитал
Към 31 декември 2019 г. основния капитал е 5 000 лв.

Съдружник	31.12.2019 г.				31.12.2018 г.			
	Брой дялове	Стойност	Платени	% Дял	Брой дялове	Стойност	Платени	% Дял
Делта Рийф Лимитид	50	5	5	100%	50	5	5	100%
Общо:	50	5	5	100%	50	5	5	100%

Към 31 декември 2019 г. Кристъл Асет Мениджмънт ЕООД има 100 % участие в капитала на КАМ Финанси ЕООД и Кристъл Асет Пропърти ЕООД, както и 99,9999911 % в капитала на Грифон Пауър АД.

Наименование	Седалище	31.12.2019 г.		31.12.2018 г.	
		размер	стойност	размер	стойност
КАМ Финанси ЕООД	гр. София	100%	1	100%	1
Грифон Пауър АД	гр. Ловеч	99.99991%	21 800	99.999911%	21 800
Кристъл Асет Пропърти ЕООД	гр. София	100%	34 537	-	-
Общо			56 338		21 801

Управление
Съгласно действащия Търговски закон в България, към 31 декември 2019 г., Кристъл Асет Мениджмънт ЕООД е еднолично дружество с ограничена отговорност. Дружеството се управлява и представлява от Калоян Петков Енчев.

Юристи на Дружеството са Елисавета Йонкова и Адвокатско дружество „Градинарски, Ангелов и Янева".

Човешки ресурси

Персонал

Персоналът, с който е реализирана производствената програма през 2019 год. е 6 човека – управител, юрист консулт и 4 служители.

Работна заплата

Начислените и изплатени средства за работна заплата за изтеклата година са в размер на 707 хил. лв.

Начисления, свързани с доходи на основния ръководен персонал

Начислените суми за 2019 г. по договор за управление възлизат на 32 хил. лв., допълнително възнаграждение по договор за управление 389 хил. лв., по трудови договори 291 хил. лв., осигуровките върху възнаграждения са в размер на 38 хил. лв.

Анализ на продажби и структура на разходите

Основният дял от приходите на Дружеството са от отдаване на недвижими имоти и оборудване под наем, преоценки на инвестиционни имоти и финансови приходи.

Структура на приходите от основна дейност е както следва:
- приходи от наеми – 3 327 хил. лв.;
- други приходи – 14 хил. лв.
- финансови приходи – 793 хил. лв. – приходи от лихви по заеми в размер на 75 хил. лв., от операции с финансови инструменти в размер на 713 хил. лв. и други финансови приходи в размер на 5 хил. лв.

Разходите за дейността на Дружеството през периода са формирани от:
- разходи за материали – 69 хил. лв. – основно разходи за активи по стойностен праг (58 хил. лв.);
- разходи за външни услуги – 152 хил. лв.;
- разходи за възнаграждения и осигуровки – 744 хил. лв.;
- други разходи – 235 хил. лв. – основно разходи за местни данъци и такси (91 хил. лв.), данъци върху разходите (10 хил. лв.), глоби и неустойки по публични задължения и други задължения (79 хил. лв.);
- финансови разходи в размер на – 3 097 хил. лв., формирани основно разходи за лихви по заеми (3 071 хил. лв.).

Освен посочените по-горе, през 2019 година Дружеството е реализирано и:
- нетни печалби от корекции на справедливата стойност на инвестиционни имоти – 852 хил. лв. – в резултат на извършена преоценка на инвестиционните имоти на Дружеството по справедлива стойност (в пояснителните приложения към годишния индивидуален финансов отчет е дадена допълнителна информация);
- нетна печалба от продажба на дълготрайни активи – 26 хил. лв.
- нетна загуба от обезценка на финансови активи – 191 хил.лв

Инвестиционни проекти

Дружеството разполага с дълготрайни материални активи от следните групи: земи, сгради, машини и оборудване, офис обзавеждане, съоръжения, други. Всички дълготрайни материални активи на Дружеството представляват неразделна част от притежаваните от него недвижими имоти, които са отдадени под наем, поради което всички се класифицират във финансовите отчети като инвестиционни имоти.

Нематериалните дълготрайни активи възлизат на 127 хил. лв. и се състоят от: патенти, лицензии и търговски марки на стойност 112 хил. лв. и програмни продукти на стойност 15 хил. лв., които програмни продукти също са част от инвестиционните имоти на Дружеството, тъй като са неразделна част от тях.

Основни клиенти, сключени договори

Основен и дългогодишен наш клиент/наемател е Петрол АД, с когото сме в договорни взаимоотношения. Двустранното ни сътрудничество е ползотворно, предвиждаме съвместната ни работа да продължи и в бъдеще.

Основни доставчици

Основни доставчици, с които има сключени договори са Транс Експрес Ойл ЕООД – наем на офис и транспорт, ФИСК ЕООД – счетоводно обслужване, КАМ Финанси ЕООД – администриране на парични средства. Основен доставчик е и Петрол АД във връзка с покупки, ремонти и поддръжка на активите на Дружеството.

Изследователска и развойна дейност

През отчетната 2019 г. Дружеството не е извършвало изследователска и развойна дейност.

Преглед на дейността

Резултати за текущия период

Финансовият резултат за 2019 г. преди данъци е печалба в размер на 419 хил. лв.

Дивиденти и разпределение на печалбата

В Дружеството не се предвижда вземане на решение за разпределяне на дивиденти. През отчетната 2019 г. не са разпределяни дивиденти.

Финансови инструменти

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

Финансови активи	**31.12.2019 г.**	**31.12.2018 г.**
Кредити и вземания, в т.ч.:	**3 395**	**1 518**
Текущи търговски и други вземания	1 435	53
Вземания по договори за цесии, в т.ч.:	313	-
- *Текущи*	*313*	-
Предоставени заеми, в т.ч.:	1 647	1 465
- *Нетекущи*	*282*	-
- *Текущи*	*1 365*	*1 465*
Парични средства	**7**	**85**
Общо финансови активи	3 402	1 603
Финансови пасиви	**31.12.2017г.**	**31.12.2016г.**
Текущи търговски и други задължения	**752**	**1 380**
Задължения по договори за цесии, в т.ч.:	**1 675**	**1 975**
- *Текущи*	*1 675*	*1 975*
Задължения по кредити, в т.ч.:	**47 395**	**42 917**
- *Нетекущи*	*36 839*	*38 849*
- *Текущи*	*10 556*	*4 068*
Задължения по лизинг, в т.ч.:	**221**	-
- *Нетекущи*	*139*	-
- *Текущи*	*82*	-
Общо финансови пасиви	50 043	46 272

В приложенията към финансовия отчет на Дружеството към 31 декември 2019 г. е представена допълнителна информация относно оценяването и представянето на финансовите инструменти.

Финансов отчет и анализ

Капиталова структура

Основният капитал на Дружеството е 5 хил. лв.

През отчетната 2019 г. не са настъпили изменения в основния капитал на Дружеството спрямо предходния отчетен период.

Основните икономически показатели, характеризиращи дейността на Дружеството, са:

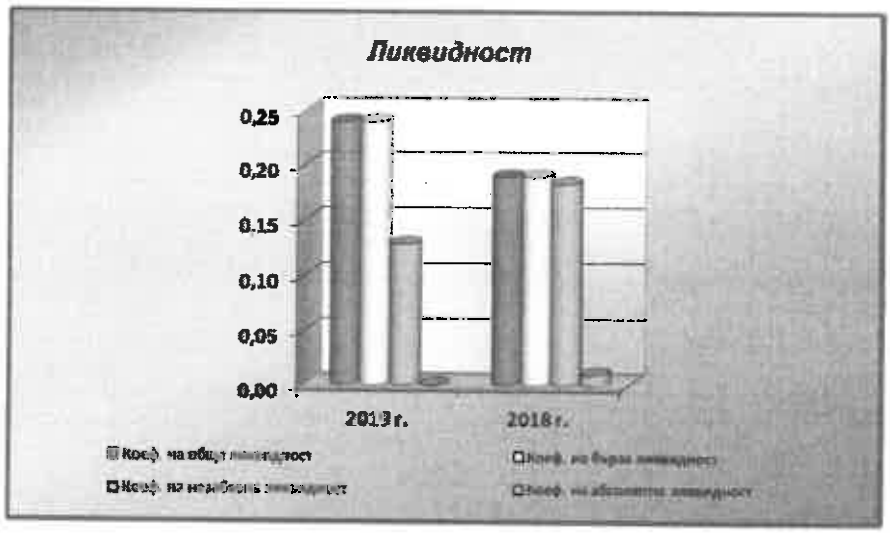
	2019 г.	2018 г.
Приходи	5 142	13 007
Разходи	4 723	7 793
Финансов резултат преди данъци	419	5 214



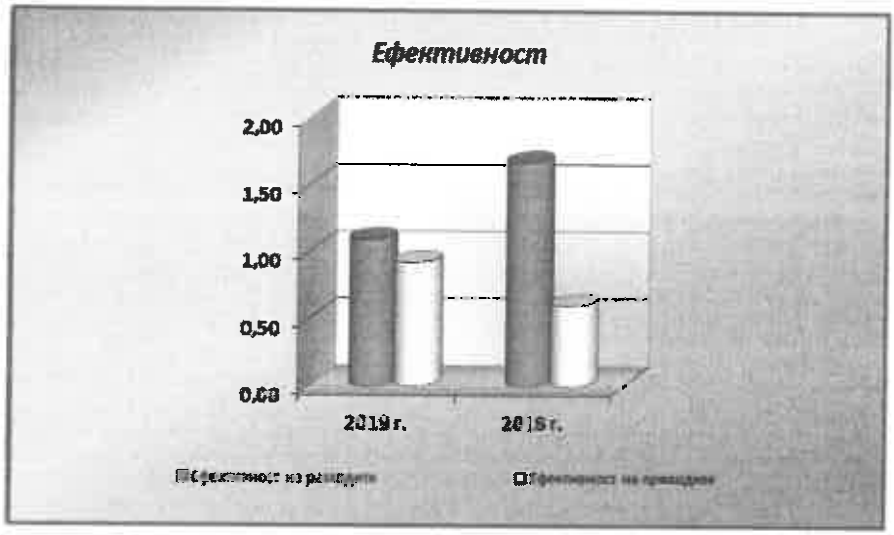
	2019 г.	2018 г.
Коеф. на финансова автономност	0,4350	0,4517
Коеф. на задлъжнялост	2,2990	2,2138



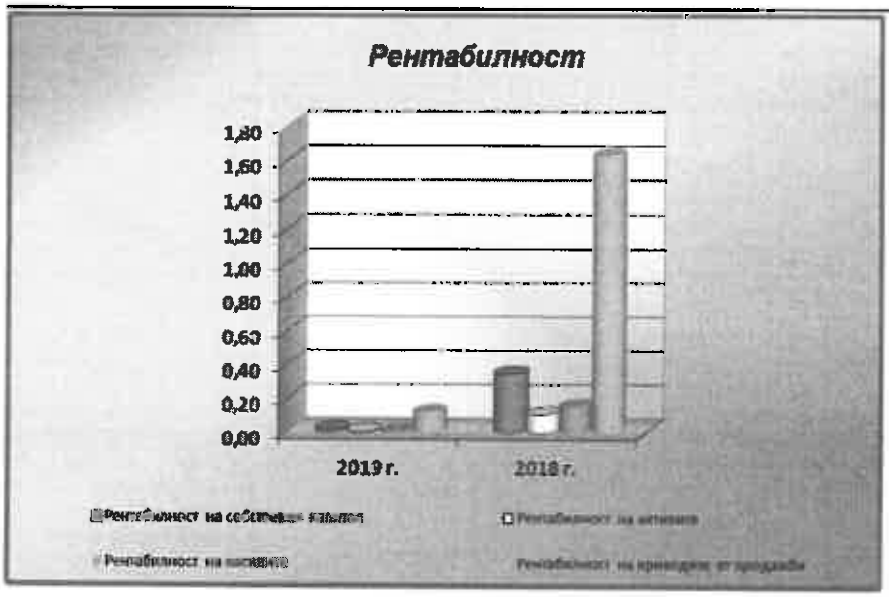
	2019 г.	2018 г.
Коеф. на обща ликвидност	0,2399	0,1900
Коеф. на бърза ликвидност	0,2399	0,1900
Коеф. на незабавна ликвидност	0,1289	0,1836
Коеф. на абсолютна ликвидност	0,0005	0,0101



	2019 г.	2018 г.
Ефективност на разходите	1,0887	1,6691
Ефективност на приходите	0,9185	0,5991



	2019 г.	2018 г.
Рентабилност на собствения капитал	0,0138	0,3479
Рентабилност на активите	0,0057	0,1082
Рентабилност на пасивите	0,0082	0,1571
Рентабилност на приходите от продажби	0,1229	1,6303



Стопански цели за 2020 г.

Дружеството е постигнало напълно поставените си цели. Предвижда се преструктуриране на дейността на Дружеството във връзка с извършени апорти и новоучредени дъщерни дружества, включително през 2019 и 2020 година.

Важни събития, настъпили след датата на изготвяне на финансовия отчет

През 2020 г. Кристъл Асет Мениджмънт ЕООД взема решение за учредяване на две нови дъщерни дружество чрез апорт на активи, представляващи 9 бр. бензиностанции с балансова стойност към 31.12.2019г. в размер на 9 460 хил. лв. Към датата на одобрение на индивидуалния финансов отчет на Дружеството, дъщерните дружества са учредени. С договор от края на юни 2020г. инвестицията в едно от новите дружества е продадена, като в резултат на продажбата е реализирана печалба.

В началото на месец март 2020 година СЗО обяви официално разпространението на вируса SARS-CoV-2 и причиняваното от него заболяване „COVID-19" за пандемия. 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.

Извънредното положение продължи до 13 май 2020 г.

Вследствие изменение на българското законодателство през май 2020г., бе дадена възможност на министъра на здравеопазването, след съответната санкция на правителството на България, да обявява извънредна епидемична обстановка. Такава е обявена за един месец, считано от 14 май 2020 година и в последствие продължена със Заповеди на Министъра на здравеопазването, включително към датата на одобрение на финансовия отчет.

Пандемията и обявеното в тази връзка извънредно положение в страната предизвикаха чувствително намаляване на икономическата активност и породиха значителна несигурност и неизвестност за бъдещите макроикономически процеси.

В зависимост от продължителността на предприетите ограничения, бързината на намиране на лечение/ваксина и възобновяване на нормалния икономически живот, ефектите биха били различни в бъдещите действия на Дружеството. При по-дългосрочни ограничения това би довело до трайно влошаване на икономическите показатели и би рефлектирало върху всички икономически субекти.

На този етап в резултат на пандемията няма прекратени договори с доставчици и клиенти на Дружеството, както и няма забавени постъпления и плащания в резултат на въведеното извънредно положение в страната.

С анекс от юли 2020 година с банката кредитор е договорено отсрочване на погасяването на дължимите от Дружеството вноски за лихви за периода юли – декември 2020г. и за главници за периода август – декември 2020г. по предоставен на Дружеството банков кредит. Отсрочените вноски са дължими през месеците в периода януари 2021г. – май 2022г. и се заплаща заедно с редовните вноски за този период, договорени преди промяната.

Ръководството смята разпространението на заразата за некоригиращо събитие, съгласно МСС 10, настъпило след датата на отчета. Тъй като ситуацията се развива изключително бързо, практически е невъзможно да се направи надеждно измерима преценка на потенциалния ефект на пандемията върху пазарната ликвидност и справедливата стойност на активите на Дружеството. Ръководството ще продължи да следи развитието на ситуацията и ще предприеме всички необходими мерки да намали възможните последствия.
На 22 юли и 21 септември 2020г. по партидата на Дружеството в ТРРЮЛНЦ са вписани промени във връзка с учредения в полза на банката кредитор залог върху търговското предприятие на Дружеството, включително съгласие за извършване на разпоредителни сделки със заложено имущество и частично заличаване на особения залог, отнасящо се до отделни дълготрайни активи (част от инвестиционните имоти на Дружеството).

Управление на капиталовия риск

В съответствие с останалите в индустрията, Дружеството контролира капитала на база на съотношението собствен/привлечен капитал (коефициент на задлъжнялост). Този коефициент се изчислява, като нетните дългове (нетен дългов капитал) се разделят на общия капитал. Нетните дългове се изчисляват, като от общия дългов капитал, който се формира от задълженията към банки и финансови институции, по лизингови договори, търговски кредити и заеми, стокови кредити, без значение дали са към свързани или несвързани лица се приспаднат парите и парични еквиваленти. Общият капитал се изчислява, като „собствен капитал" (както е показан в Отчета за финансовото състояние) се събере с нетните дългове.

Вид	**31.12.2019 г.**	**31.12.2018 г.**
Общо дългов капитал, т.ч.:	**49 291**	**44 892**
Задължения към банки и финансови институции	*40 028*	*40 198*
Задължения по лизинг	*221*	-
Търговски кредити и заеми към трети лица	*7 546*	*4 694*
Търговски кредити и заеми към свързани лица	*1 496*	-
Намален с: **паричните средства и парични еквиваленти**	**(7)**	**(85)**
Нетен дългов капитал	**49 284**	**44 807**
Общо собствен капитал	21 770	21 361
Общо капитал	**71 054**	**66 168**
Коефициент нетен дълг към собствен капитал	0,6936	0,6772

Политиката на ръководството е да се подържа стабилна капиталова база, така че да се съхрани доверието на собствениците, и на пазара като цяло, и да може да се осигурят условия за развитие на бизнеса в бъдеще.

Управление на финансовия риск

Дружеството има експозиция към следните финансови рискове:

- кредитен риск;
- ликвиден риск;
- пазарен риск;
- оперативен риск.

В настоящия доклад е оповестена информация относно експозицията на Дружеството спрямо всеки от горепосочените рискове, целите, политиките и процеси в Дружеството по оценяване, и управление на риска, и управлението на капитала. Допълнителни количествени оповестявания са включени в приложенията към финансовия отчет.

Основни положения за управление на риска

Управителят носи отговорността за установяване и надзор на рамката за управление на рисковете в Дружеството.
Политиките за управление на риска в Дружеството са установени с цел да идентифицират и анализират рисковете, влияещи върху Дружеството, да установяват граници за поемане на рискове по отделни видове, дефинират правила за контрол върху рисковете и спазване на установените граници. Политиките и системите по управление на рисковете подлежат на регулярна проверка с

цел установяване на настъпили изменения на пазара и дейностите на Дружеството. Дружеството чрез обучение и прилагане на установените стандарти и процедури за управление цели да развие дисциплина и конструктивна контролна среда, където всички служители разбират своята роля и задължения.

Кредитен риск

Кредитният риск е рискът, че контрагентът няма да изпълни задълженията си по даден финансов инструмент или договор, което води до финансова загуба. Дружеството е изложено на кредитен риск от своите оперативни дейности (главно за търговски вземания), както и от дейностите си по финансиране, включително депозити в банки и финансови институции, валутни сделки и други финансови инструменти.
Към 31 декември 2019 г. е извършен преглед, като за просрочените и рискови вземания на Дружеството са начислени обезценки, оповестени в пояснителните приложения към годишния индивидуален финансов отчет.

Вземания от клиенти

Експозицията към кредитен риск зависи от индивидуалните характеристики на отделните клиенти. Демографската структура на клиентите и риска от неплащане в индустрията или в страната, в която те оперират влияят в по-малка степен на кредитният риск.
Дружеството има съществени продажби към един клиент: Петрол АД.
Кредитната политика на Дружеството предвижда всеки нов клиент да се проучва за кредитоспособност преди да се предложат стандартните условия на доставка и плащания.

Инвестиции

Дружеството не прави инвестиции в ликвидни дългови и корпоративни ценни книжа с оглед на това да лимитира експозицията си по кредитен риск.

Гаранции

Политиката на Дружеството е да дава финансови гаранции само след решение на Управителя, в рамките на ограничения от учредителния акт.

Ликвиден риск

Ликвиден риск възниква при положение, че Дружеството не изпълни своите задължения, когато те станат изискуеми. Дружеството прилага подход, който да осигури необходимия ликвиден ресурс да се посрещнат настъпилите задължения при нормални или стресови условия без да се реализират неприемливи загуби или да се увреди репутацията на Дружеството.
Дружеството следи риска от недостиг на средства, с помощта на повтарящи се инструменти за планиране на ликвидността. Целта на Дружеството е да поддържа баланс между срочност на привлечения ресурс и гъвкавост, чрез използването на банков заем и постоянно следене и оптимизиране на лихвените нива.
Дружеството прави финансово планиране, с което да посрещне изплащането на разходи и текущите си задължения чрез система „Календарно планиране на движение на паричните средства".

Пазарен риск

Пазарен риск е рискът, при промяна на пазарните цени, като курс на чуждестранна валута, лихвени проценти или цени на капиталови инструменти, доходът на дружеството или стойността на неговите инвестиции да бъдат засегнати. Целта на управлението на пазарния риск е да управлява и контролира експозицията на пазарен риск в приемливи граници, като се оптимизира възвръщаемостта.

Валутен риск

Дружеството е изложено на валутен риск при покупки и/или продажби и/или поемане на заеми различни от функционалната валута или евро, основно щатски долари. Към 31 декември 2019 г. Дружеството не притежава финансови инструменти във валути различни от лева и евро, поради което не е изложено на валутен риск.

Лихвен риск

Дружеството управлява своя лихвен риск, като определя целево съотношение на заеми с плаваща към заеми с фиксирана лихва. Към 31 декември 2019 г. Дружеството няма финансови инструменти с плаващи лихвени проценти, поради което не е изложено на лихвен риск.

Оперативен риск

Оперативен риск е рискът от преки или косвени загуби, произтичащи от широк кръг от причини, свързани с процесите, персонала, технологиите и инфраструктурата на Дружеството, както и от външни фактори, различни от кредитни, пазарни и ликвидни рискове, като например тези, произтичащи от правни и регулаторни изисквания и общоприети стандарти на корпоративно поведение. Оперативни рискове възникват от всички операции на Дружеството.

Целта на Дружеството е да се управлява оперативния риск, така че да се балансира между избягването на финансови загуби и увреждане на репутацията на Дружеството, и цялостната ефективност на разходите и да се избягват процедурите за контрол, които ограничават инициативата и творчеството.

Основната отговорност за разработване и прилагане на контроли за оперативния риск се възлага на висшето ръководство. Тази отговорност се подпомага от развитието на общи стандарти за Дружеството за управление на оперативния риск в следните области:

- изисквания за подходящо разпределение на задълженията, включително и независимо оторизиране на сделки;
- изисквания за равняване и мониторинг на сделките;
- съответствие с регулаторните и други правни изисквания;
- документация за контрол и процедури;
- изисквания за периодична оценка на оперативните рискове и адекватността на контролите и процедурите за справяне с идентифицираните рискове;
- изисквания за докладване на оперативни загуби и предложените коригиращи действия;
- развитие на аварийни планове;
- обучение и професионално развитие;
- етични и бизнес стандарти;
- намаляване на риска, включително застраховка, когато това е ефективно.

Отговорности на ръководството

Според българското законодателство, ръководството следва да изготвя финансов отчет за всяка финансова година, който да дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Дружеството към края на годината, финансово му представяне и парични му потоци.

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватни счетоводни политики при изготвянето на годишния финансов отчет към 31 декември 2019 г. и е направило разумни и предпазливи преценки, предположения и приблизителни оценки.

Ръководството също потвърждава, че се е придържало към действащите счетоводни стандарти, като финансовият отчет е изготвен на принципа „действащо предприятие".

Ръководството носи отговорност за правилното водене на счетоводните регистри, за целесъобразното управление на активите и за предприемането на необходимите мерки за избягване и разкриване на евентуални злоупотреби и други нередности.

Ръководството също потвърждава, че при изготвянето на настоящия доклад за дейността е представило вярно и честно развитието и резултатите от дейността на дружеството за изминалия период, както и неговото състояние и основните рискове, пред които е изправено.

Калоян Петков Енчев
Управител

КРИСТЪЛ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ ЕООД
гр. София
25.09.2020 г.

ИНДИВИДУАЛЕН ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
I. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

Наименование на Дружеството: *Кристъл Асет Мениджмънт ЕООД*

Управител: *Калоян Енчев*

Съставител: *ФИСК ЕООД с Управител Божин Петров*

Държава на регистрация на Дружеството: *Република България*

Седалище и адрес на регистрация: *гр. София, район Лозенец, бул. Черни връх № 43*

Обслужващи банки: *Основна обслужваща банка е ПИБ АД*

Финансовият отчет е индивидуален отчет на Дружеството.

Предмет на дейност и основна дейност/и на Дружеството: вътрешно и външнотърговска дейност със стоки и услуги, производствена дейност на стоки и услуги, търговско представителство и посредничество, както и всяка друга дейност, незабранена със закон. Основна дейност - отдаване под наем на имоти и оборудване.

Дата на финансовия отчет: 31.12.2019 г.

Текущ период: годината, започваща на 01.01.2019 г. и завършваща на 31.12.2019 г.

Предходен период: годината, започваща на 01.01.2018 г. и завършваща на 31.12.2018 г.

Дата на одобрение на финансовия отчет: 25.09.2020 г.

Структура на капитала
Кристъл Асет Мениджмънт ЕООД е еднолично дружество с ограничена отговорност, регистрирано през 2000 година с ЕИК 130197775 и с едноличен собственик на капитала Делта Рийф Лимитид.

Съдружник	31.12.2019 г.			
	Брой дялове	Стойност	Платени	% Дял
Делта Рийф Лимитид	50	5	5	100%
Общо:	50	5	5	100%

През отчетния период на 2019 г. няма промяна в собствеността на капитала на Дружеството.

II. БАЗА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ И ПРИЛОЖЕНИ СЪЩЕСТВЕНИ СЧЕТОВОДНИ ПОЛИТИКИ

Индивидуалният финансов отчет е изготвен съгласно изискванията на българското счетоводно законодателство в националната валута на Република България - български лев.
От 1 януари 1999 година българският лев е с фиксиран курс към еврото: 1. 95583 лева за 1 евро.
Точността на сумите представени в индивидуалния финансов отчет е хиляди български лева.
Настоящият индивидуален финансов отчет е изготвен в съответствие с изискванията на Международни стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Комисията на Европейския съюз. Финансовият отчет е изготвен и в съответствие с изискванията на Международните стандарти за финансово отчитане, публикувани от Международния съвет по счетоводни стандарти. Всички Международни стандарти за финансово отчитане са публикувани от Международния съвет по

счетоводни стандарти, в сила за периода на изготвяне на тези и финансови отчети, са приети от Европейския съюз чрез процедура за одобрение, установена от Комисията на Европейския съюз.
Дружеството изготвя и консолидирани годишни финансови отчети в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС) и одобрени от Европейския съюз. В тях инвестициите в дъщерни предприятия са отчетени и оповестени в съответствие с МСС 27 годишни и индивидуални финансови отчети.
Настоящият финансов отчет не е консолидиран. Дружеството изготвя и консолидиран финансов отчет, който ще включва освен този индивидуален финансов отчет на Кристъл Асет Мениджмънт, ЕООД, така и финансовите отчети на дъщерните предприятия (100 % собственост на Дружеството), както и на техните дъщерни предприятия. Съгласно изискванията на Националното счетоводно законодателство консолидирания финансов отчет на Дружеството ще бъде публикуван до 30 септември 2020 година.
Индивидуалният финансов отчет е изготвен на принципа на действащо предприятие, което предполага, че Дружеството ще продължи дейността си в обозримо бъдеще.
Изготвянето на индивидуалния финансов отчет в съответствие с МСФО, изисква употребата на счетоводни приблизителни оценки. Когато е прилагало счетоводната политика, ръководството се е основавало на собствената си преценка. Елементите на финансовите отчети, чието представяне включва по-висока степен на преценка или субективност, както и тези елементи, за които предположенията и оценките имат значително влияние върху финансовите отчети като цяло, са отделно оповестени.
При прилагане счетоводна политика със задна дата, при преизчисляване на статии (грешки) със задна дата или когато се прекласифицират статии във финансовите отчети, се представят три отчета за финансово състояние и два от всички други отчети, и свързаните с тях пояснителни приложения.

ОСНОВНИ ПОКАЗАТЕЛИ НА СТОПАНСКАТА СРЕДА

Основните показатели на стопанската среда, които оказват влияние върху дейността на Дружеството, за периода 2018 – 2019 г. са представени в таблицата по-долу:

Показател	2019	Към дата	Източник	2018
БВП производствен метод в млн. лв.*	118 669	Q4	НСИ	109 695
Реален растеж на БВП*	3,10%	Q4	НСИ	3,20%
Инфлация в края на годината*	3,80%	дек.19	НСИ	2,70%
Среден валутен курс на щатския долар	1,74703	31.12.2019	БНБ	1,65704
Валутен курс на щатския долар	1,74099	31.12.2019	БНБ	1,70815
Безработица в края на годината*	4,20%	Q4	НСИ	4,70%
Основен лихвен процент в края на годината	0,00%	31.12.2019	БНБ	0,00%

**Данните за 2019г. са предварителни, Източници НСИ, БНБ - публикации 2019 и 2020г.*

ИЗЯВЛЕНИЕ ЗА СЪОТВЕТСТВИЕ

Дружеството води своето текущо счетоводство и изготвя финансовите си отчети в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Комисията на Европейския съюз, в сила от 1 януари 2019 г.

ПРИЛОЖЕНИ СЪЩЕСТВЕНИ СЧЕТОВОДНИ ПОЛИТИКИ

База за изготвяне

Този годишен индивидуален финансов отчет е изготвен, спазвайки принципа на действащо предприятие в съответствие със Международните Стандарти за Финансово Отчитане, издадени от Съвета за Международния Счетоводни Стандарти (СМСС) и всички разяснения издадени от Комитета за Разяснения на МСФО, в сила на и от 1 януари 2019 г. и които са приети от Комисията на европейския съюз.
Индивидуалният годишен финансов отчет включва индивидуален отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, индивидуален отчет за финансовото състояние, индивидуален отчет

за промените в собствения капитал, индивидуален отчет за паричните потоци, както и пояснителни приложения. Приходи и разходи, с изключение на компоненти на друг всеобхватен доход, се признават в отчета за доходите. Друг всеобхватен доход се признава в отчета за всеобхватния доход и включва елементи на приходи и разходи (включително корекции от прекласификация), които не са признати в отчета за доходите, както изисква или както е разрешено от МСФО. Корекции от прекласификация са сумите, прекласифицирани в печалба или загуба в отчета за доходите за текущия период, които са били признати в друг всеобхватен доход през текущия и предходни периоди. Транзакции със собствениците на Дружеството в качеството им на собственици се признават в отчета за промените в собствения капитал.
Дружеството избира да представи един отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход или да представи печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в два раздела. Разделите се представят заедно, като този за печалбата или загубата е първи, следван непосредствено от раздела за другия всеобхватен доход.
Дружеството избира да представя отчета си за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, като при класификацията използва метода „същност на разходите".
Форматът на отчета за финансовото състояние е базиран на разграничението текущ/нетекущ.

Следните изменения на съществуващите стандарти, издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти и приети от ЕС, са в сила от 1 януари 2019 година:

• МСФО 16 Лизинг (издаден на 13 януари 2016г.), одобрен от ЕК на 31 октомври 2017г.,публикуван в Официален вестник на 9 ноември 2017г. Стандартът въвежда нови принципи за признаване, измерване и представяне на лизинги с цел по-достоверно представяне. Стандартът заменя действащите до този момент стандарт МСС 17 „Лизинг", КРМСФО 4 „Определяне дали дадено споразумение съдържа лизинг", ПКР-15 „Оперативен лизинг – стимули" и ПКР-27 „Оценяване на съдържанието на операции, включващи правната форма на лизинг". МСФО 16 изисква лизингополучателите да отчитат повечето лизинги в отчета за финансовото състояние и да прилагат единен модел при отчитането на всички лизингови договори, с някои изключения. Определението за лизинг се фокусира върху понятието за контрол използвано в МСФО 10 и МСФО 15. Въвеждат се нови изисквания за представяне и оповестяване. При лизингополучателите се предвижда за всички лизинги с продължителност повече от 12 месеца да се признава актив „право на ползване", който ще се амортизира за периода на договора, и съответно ще се отчита задължение по тези договори. Предвидени са изключения за краткосрочни лизинги и такива с незначителна стойност, като изключенията могат да бъдат приложени само от лизингополучателите. Освен това, класификацията на паричните потоци също е засегната, тъй като плащанията по оперативен лизинг съгласно МСС 17 се представяха като оперативни парични потоци; докато при модела заложен в МСФО 16, лизинговите плащания ще бъдат разделени на плащания на главница и плащания на лихви, които ще бъде представяни съответно като парични потоци от финансова дейност. Отчитането при лизингодателите не се променя по същество, но е възможно да настъпят основания за прекласификация.

Дружеството е избрало да прилага модифициран ретроспективен подход при първо прилагане на МСФО 16 Лизинг и кумулативният ефект от прилагането се признава на датата на първоначалното прилагане в началното салдо на капитала и не се преизчислява сравнителна информация. Дружеството е избрало да приложи стандарта към договори, които преди това са били идентифицирани като лизинг при прилагане на МСС 17 и КРМСФО 4. Дружеството не прилага стандарта към договори, които преди не са идентифицирани като съдържащи лизинг при прилагане на МСС 17 и КРМСФО 4.
Дружеството е избрало да използва изключенията, предложени от стандарта, за лизингови договори, за които срокът на лизинга приключва в рамките на 12 месеца и договори за лизинг, за които базовият актив е с ниска стойност.

• Изменения на МСФО 9: Характеристики за предплащане с отрицателна/негативна/ компенсация (издадени на 12 октомври 2017г.), одобрени от ЕС на 22 март 2018г., публикувани в Официален вестник на 26 март 2018г.
Променят се съществуващите изисквания на МСФО 9 по отношение на права за прекратяване, за да се позволи оценяване по амортизирана стойност (или, в зависимост от бизнес модела, по

справедлива стойност през ДВД), дори в случай на плащане на отрицателна /негативна/ компенсация. Негативна компенсация е налице, когато условията по договора позволяват на длъжника да плати предсрочно инструмента преди неговия падеж, и предсрочно платената сума може да е различна от останалите неплатени главница и лихви, но тази негативна компенсация трябва да е разумна и релевантна за ранното прекратяване на договора. Предварителното плащане само по себе си не е достатъчен индикатор за преценка, т.е. е важно е да се прецени спрямо текущо преобладаващия лихвен процент, и спрямо него - сумата на предплащането може да е и в полза на страна, инициирала го. Важно е изчисляването на компенсацията да е последователно като подход и при санкция за по-ранно плащане, и при полза от по-ранно плащане. Също така съответният актив следва да е в категорията „държан за събиране на паричните потоци" съгласно бизнес модела на предприятието. Когато даден финансов пасив, отчитан по амортизирана стойност, е модифициран без да се отписва, то ефектът от тази модификация трябва да се признае в печалбата или загубата. Ефектът се измерва като разлика между оригиналните договорени парични потоци и тези, след модификацията, дисконтирани по оригиналния ефективен лихвен процент.

• КРМСФО 23 „Несигурност, свързана с данъчни третирания на данъци върху дохода" – (издаден на 7 юни 2017г.), приет от ЕК на 23 октомври 2018 г.);
Дават се насоки за прилагане на изискванията за признаване и оценяване на МСС 12 „Данъци върху дохода", когато съществува несигурност, свързана с данъчни третирания на данъци върху дохода (т.е. несигурност дали избраното от предприятието данъчно третиране ще бъде прието от данъчните власти съгласно данъчното законодателство). Когато съществува несигурност, предприятието признава и оценява текущи или отсрочени данъчни пасиви или активи съгласно МСС 12 като определя облагаеми печалби, данъчни загуби, данъчни основи и ставки.

• Изменения на различни стандарти „Годишни подобрения в МСФО (цикъл 2015-2017)" –(издадени на 12 декември 2017г., одобрени от ЕК на 14 март 2019г., публикувани в Официален вестник на ЕС на 15 март 2019г.);
Годишните подобрения обхващат изменения на МСС 12 Данъци върху дохода (добавени са параграфи относно признаване на ефекта на дивидентите върху данъка върху дохода, съгласно МСФО 9, когато признава задължение за дивидент, като ефектът на дивидентите върху данъка върху дохода е свързан по-пряко с минали операции или събития, които са генерирали подлежащи на разпределение печалби, отколкото с разпределянето на печалбата на собствениците, поради което в зависимост от това дали предприятието първоначално е признало тези минали операции или събития, признава ефекта на дивидентите върху данъка върху доходите в печалбата или загубата, другия всеобхватен доход или в собствения капитал), МСС 23 Разходи по заеми (изменение на пар.14, целящо по-ясно определяне на разходите за заеми, които са допустими за капитализиране, като поясняват, че ако при заеми със специални цели за финансиране на определен квалифициран актив, останат непогасени след като активът стане готов за предвидената употреба или продажба, тези заеми стават част от финансиращите средства с общо предназначение, когато се изчислява нормата за капитализация по реда на МСС 23), МСФО 3 Бизнес комбинации (приети са параграфи с допълнителни насоки за бизнес комбинация постигната на етапи, когато страна в съвместно предприятие получава контрол върху стопанската дейност, която е съвместно контролирана дейност, съгласно МСФО 11, като придобиващия прилага изискванията за бизнес комбинация, постигната на етапи, вкл. преоценява участието, което е държал преди в съвместно контролираната дейност) и МСФО 11 Съвместни предприятия (приети са парагарфи за счетоводно отчитане на придобивания на дялови участия в съвместно контролирани дейности, в резултат на което една страна в съвместно контролирана дейност получава съвместен контрол върху нея, приема се, че когато едно предприятие придобие съвместен контрол в бизнес, който е съвместна дейност, то не следва да преизчислява предишно държаните дялове в него).

• Изменения в МСС 19 „Доходи на наети лица" – Изменение, съкращаване или уреждане на плана – (издадени на 12 октомври 2017г., одобрени от ЕК на 13 март 2019г. , публикувани в Официален вестник на ЕС на 14 март 2019г.);
Изменението изисква от предприятията да използват актуализирани актюерски предположения за определяне на разходите за текущ стаж и нетната лихва за оставащия период от годишния отчетен период след извършването на промяна в плана, съкращение или уреждане. Допълнително са включени изменения в оповестяването на ефекта при промени в плановете за дефинирани доходи, съкращаване или уреждане във връзка с горната граница на активите.

•Изменения в МСС 28 „Инвестиции в асоциирани предприятия и в съвместно контролирани предприятия" (издадени на 12 октомври 2017г., одобрени от ЕК на 08 февруари 2019г., публикувани в Официален вестник на ЕС на 11 февруари 2019г.);
Уточнява се, че предприятие прилага изискванията за обезценка на МСФО 9 при отчитане на дългосрочна инвестиция в асоциирано или в съвместно контролирано предприятие, която е част от нетната инвестиция в това асоциирано или съвместно контролирано предприятие и към която, обаче, не се прилага метода на собствения капитал.

Следните нови или ревизирани стандарти, нови разяснения и промени към съществуващи стандарти, които към отчетната дата са издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС), но все още не са в сила за годишни периоди, започващи на 1 януари 2019г. или не са одобрени за прилагане от ЕС и съответно не са взети предвид при изготвянето на настоящия финансов отчет:

• МСФО 17 Застрахователни договори (издадени на 18 май 2017г., все още не е приет от ЕК). Изцяло нов счетоводен стандарт за всички видове застрахователни договори, който ще замени действащия МСФО 4 и дефинира нов модел за отчитане на застрахователните договори, който взема предвид всички счетоводни аспекти, които имат отношение към тях и цели да е по-полезен и последователен за застрахователите. Не се очаква да имат влияние върху финансовите отчети на Дружеството;

•Промени в Концептуалната рамка за финансово отчитане – (в сила за годишни периоди от 1 януари 2020 г.) Промените включват преработени дефиниции за „актив" и „пасив", както и нови насоки за тяхното измерване, отписване, представяне и оповестяване. Промените в Концептуалната рамка са съпроводени с изменения в някои препратки към нея в Международните стандарти за финансово отчитане, в т.ч. МСФО 2, МСФО 3, МСФО 6, МСФО 14, МСС 1, МСС 8, МСС 34, МСС 37, МСС 38, КРМСФО 12, КРМСФО 19, КРМСФО 20, КРМСФО 22 и ПКР 32 (измененията в препратките са издадени на 29 март 2018г., одобрени от ЕК на 29 ноември 2019г., публикувани в Официалния вестник на ЕС на 6 декември 2019г., в сила от 1 януари 2020г.). Част от препратките насочват към коя версия на Концептуалната рамка следва се отнасят изявленията в посочените стандарти (рамката на КМСС, приета от СМСС през 2001 г., рамката на СМСС от 2010 г. или новата ревизирана рамка от 2018 г.), други изрично посочват, че дефинициите в стандарта не са актуализирани в съответствие с новите изменения в рамката;

•Изменения в МСФО 3 "Бизнес комбинации" – (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2020 г. не е приет от ЕК) Промяната касае изменената дефиниция за бизнес и трудностите, които придобиващото предприятие среща в преценката дали се придобива бизнес или съвкупност от активи. Добавена е възможност за тест за концентрация, който позволява да се направи опростена оценка за това дали дадена съвкупност от дейности и активи е бизнес. Измененията вероятно ще доведат до отчитане на повече придобивания, като придобивания на активи;

•Изменения в МСФО 10 Консолидирани финансови отчети и МСС 28 Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия – относно продажби или апорт на активи между инвеститор и негови асоциирани или съвместни предприятия (с отложена ефективна дата на влизане в сила, подлежаща на определяне от СМСС). Тези промени са насочени към решаването на счетоводното третиране на продажбите или апортите на активи между инвеститор и негови асоциирани или съвместни предприятия. Те потвърждават, че счетоводното третиране зависи дали продаваните активи или апортираните немонетарни активи, конституират или не по същество „бизнес" по смисъла на МСФО3. Ако тези активи като съвкупност не отговарят на определението за „бизнес" инвеститорът признава печалба или загуба до процента, съответстващ на дела на другите несвързани инвеститори в асоциираното или съвместното предприятие. В случаите когато се продават активи или се апортират немонетарни активи, които като съвкупност са „бизнес", инвеститорът признава изцяло печалбата или загубата от транзакцията. Тези промени ще се прилагат перспективно. През м.Декември 2015г. СММС отложи началната дата на приложение на тези промени за неопределено време след като бъдат приключени проучванията по метода на собствения капитал.

•Изменения на МСС 1 „Представяне на финансови отчети", МСС 8 „Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки" , МСС 10 „Събития след края на отчетния период", МСС 34 „Междинно финансово отчитане" и МСС 37 „Провизии, условни пасиви и условни активи"- (в

сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2020 г. публикувани изменения на МСС 1 и МСС 8 на 31 октомври 2018г., приети от ЕК на 29 ноември 2019г., като ЕК е решила, че вследствие измененията на МСС 1 и МСС 8 трябва да се изменят и МСС 10, МСС 34 и МСС 37, публикувани в Официалния вестник на ЕС на 10 декември 2019г.).

Промените са свързани с прецизиране определението за „същественост". Новото определение за същественост е: „информацията е съществена, ако пропусната, представена неточно или прикрита, би могло в разумна степен да се очаква да повлияе на решенията на основните потребители на финансовите отчети с обща цел, които предоставят финансова информация за дадено отчетно предприятие". Налице са три нови аспекта от определението, които следва да бъдат отбелязани: а) "прикриване" – настоящото определение се фокусира само върху пропускане и неточно представяне. Заключението на СМСС е, че прикриването на съществена информация може да има същия ефект като пропускане на съществена информация; б) „очакване в разумна степен да се повлияе на решенията на основните потребители" – настоящото определение се отнася до „би могло да повлияе", което според СМСС може да се приеме, че се изисква твърде много информация, тъй като почти всичко „би могло да повлияе" върху решенията на някои потребители, дори вероятността да е минимална; и в) "основни потребители" – настоящото определение се отнася само до „потребители", което според СМСС може да бъде прието твърде широко, т.е. да се вземат предвид всички възможни ползватели на финансовите отчети, когато се решава каква информация да се оповести. Също така, посочват се изрично пет начина за прикриване на съществена информация: а) използване на език за съществен елемент, който е уклончив или неясен; б) информация за съществен елемент, сделка или събитие, която е разпръсната на различни места във финансовите отчети; в) несходни елементи, сделки и събития, по същество, които неподходящо са представени съвкупно; г) сходни елементи, сделки и събития, които неподходящо са представени самостоятелно; и д) съществена информация е скрита чрез несъществена информация до такава степен, че става неясно коя информация е съществена.

Ръководството е в процес на проучване, анализ и оценка на ефектите от направените промени в Концептуалната рамка и горепосочените стандарти, които ще окажат влияние върху счетоводната политика и върху стойностите и класификациите на активите, пасивите, операциите и резултатите на Дружеството в следващите отчетни периоди.

База за изготвяне - Промени в счетоводната политика

Възприетата счетоводна политика е последователна с прилаганата през предходната година, с изключение на новия стандарт МСФО 16, който е приложен за първи път, считано от 01 януари 2019г.

Промени в резултат на МСФО 16

МСФО 16 *Лизинг* се прилага от Дружеството като прилага модифициран ретроспективен подход и кумулативният ефект от прилагането се признава към 01.01.2019г. в началното салдо на неразпределена печалба и не се преизчислява сравнителна информация.
При приемането на МСФО 16 *Лизинг*, Дружеството признава пасива полизинга към 01.01.2019г. за договори за лизинг, класифицирани по-рано като оперативен лизинг, съгласно МСС 17. Пасива по лизинга се оценява по настоящата стойност на оставащите лизингови плащания, дисконтирани с диференциалния лихвен процент на лизингополучателя към 01.01.2019г. Среднопретегления диференциален лихвен процент, приложен към 01.01.2019г. е 6,5%.
По отношение на лизинговите договори, класифицирани като финансов лизинг съгласно МСС 17, балансовата стойност на актива с право на ползване и пасива по лизинга към датата на първоначалното прилагане е балансовата стойност на актива и пасива по лизинга, измерена непосредствено преди тази дата съгласно МСС 17. За тези лизингови договори Дружеството отчита актива с право на ползване и пасива по лизинга съгласно МСФО 16 от датата на първоначалното прилагане.

Ефект върху отчета за финансовото състояние към 01.01.2019 г. и към 31.12.2019 г.:

	31.12.2019	1.1.2019
Активи		
Сгради (Актив с право на ползване)	187	265
Транспортни средства	53	80
Пасиви		
Задължения по лизингови договори	221	345
Нетен ефект върху собствения капитал	**-19**	**-**

Пасиви (Задължения по лизингови договори)	221	345
в това число:		
текущи задължения	82	125
нетекущи задължения	139	220

В резултат на прилагането на МСФО 16, по договорите действащи към 31.12.2018 г. и сключени през 2019г., по които Дружеството е лизингополучател, за 2019 г. се отчитат разходи за амортизация в размер на 105 хил.лв. и разходи за лихви в размер на 19 хил.лв., вместо разходи за наем в размер на 143 хил. лв., при прилагане на МСС 17.

Минимална сравнителна информация

С изключение на случаите, когато МСФО разрешават или изискват друго, дружеството представя сравнителна информация по отношение на предходен период за всички суми, отчетени във финансовите отчети за текущия период.

Дружеството представя като минимум два отчета за финансовото състояние, два отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, два отделни отчета за печалбата или загубата (ако се представят такива), два отчета за паричните потоци и два отчета за промените в собствения капитал и свързаните с тях пояснителни приложения.

Когато текстовата описателна информация, съдържаща се във финансовите отчети за предходния/предходните период(и), продължава да бъде актуална и за текущия период се прави връзка с предходния, особено когато това е свързано с несигурности, приблизителни оценки, провизии или обезценки.

Оповестявания на обезценка в отчетите, публикувани през 2019 г.

При сегашната икономическа среда, оповестяванията, отнасящи се до обезценка, се характеризират с нарастващо значение. Поради това тези Пояснителни приложения към финансовите отчети на Дружеството за 2018г., съдържат подробни оповестявания на обезценка, към следните раздели:

- Оповестявания по счетоводната политика;
- Оповестявания на съществени предположения;
- Имоти, машини, съоръжения и оборудване;
- Инвестиционни имоти;
- Нематериални активи;
- Финансови активи.

Базис за оценяване, използвани при изготвянето на финансовите отчети

Индивидуалният финансов отчет е изготвен на базата на историческата цена, с изключение на инвестиционните имоти, които се отчитат по справедлива стойност в края на всеки отчетен период, както е обяснено в счетоводната политика по-долу.

Историческата цена обикновено се базира на справедливата стойност на възнаграждението, което е дължимо (договорено) при замяна на стоки и услуги.

Справедлива стойност е цената, която би била получена при продажба на актив или платена при прехвърлянето на задължение при обичайна сделка между пазарни участници към датата на

оценяване, независимо от това дали тази цена е пряко наблюдавана или оценява като се използва друга техника за оценка. При определяне на справедливата стойност на един актив или пасив, Дружеството взема под внимание характеристиките на актив или пасив, така, както участниците на пазара биха взели тези характеристики предвид при ценообразуването на актива или пасива към датата на оценяване. Справедлива стойност за измерване и/или оповестяване в този финансов отчет, се определя на такава база, с изключение на базата на акции, платежни операции, които са в обхвата на МСФО 2, лизингови сделки, които са в обхвата на МСФО 16, и измервания, които имат някои прилики със справедлива стойност, но не са по справедлива стойност, като нетна реализируема стойност в МСС 2 или стойност в употреба в МСС 36.
Прилагането на справедлива стойност е подробно оповестено раздел „Определяне на справедлива стойност".

Критични счетоводни преценки
При прилагането на счетоводните политики на Дружеството, които са описани в бележките в настоящото приложение, ръководството на Дружеството е длъжно да прави преценки, приблизителни оценки и предположения за балансовата стойност на активите и пасивите, които не са лесно видими от други източници. Преценките и свързаните с тях предположения се базират на историческия опит и други фактори, които се считат за подходящи. Действителните резултати могат да се различават от тези оценки.
Преценките и основните предположения се преглеждат на текуща база. Преработените счетоводни оценки се признават в периода, в който оценката е преразгледана, ако прегледа засяга само този период, или в периода на преразглеждането и бъдещи периоди, ако прегледите засягат както текущия и бъдещите периоди.
Критичните счетоводни преценки са подробно оповестени в раздел „Критични счетоводни преценки и приблизителни оценки".

Оповестяванията за комплекта финансови отчети
Пълния комплект финансови отчети, включва следните компоненти:

- индивидуален отчет за финансовото състояние към края на периода;
- индивидуален отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за периода;
- индивидуален отчет за промените в собствения капитал за периода;
- индивидуален отчет за паричните потоци за периода;
- пояснителни приложения, представляващи обобщение на по-важните счетоводни политики и друга пояснителна информация, сравнителна информация по отношение на предходния период и
- отчет за финансовото състояние към началото на най-ранния сравнителен период, когато дружеството прилага счетоводна политика със задна дата или прави преизчисление със задна дата на статии в своите финансови отчети, или когато прекласифицира статии в своите финансови отчети.

Представят се с еднакво значение всички финансови отчети в пълен комплект от финансови отчети.
Изборът на ръководството е да представи един отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.
Ръководството е избрало да представи компонентите на другия всеобхватен доход преди свързаните данъчни ефекти. Данъка между компонентите е разпределен между тези, които биха могли впоследствие да бъдат прекласифицирани в раздела на печалбата или загубата, и тези, които няма впоследствие да бъдат прекласифицирани в този раздел.

Допустимо алтернативно третиране
В определени случаи, МСФО позволява повече от едно възможно счетоводно третиране на определена сделка или събитие. Лицата, изготвящи финансовите отчети, трябва да изберат това третиране, което най-точно съответства на дейността на Дружеството.
Съгласно МСС 8, от Дружеството се изисква да подбере и да прилага своите счетоводни политики последователно за подобните сделки и/или за други събития и условия, освен когато даден МСФО конкретно изисква или позволява категоризация на позициите, за които могат да са подходящи различни политики. Когато даден МСФО изисква или позволява такава категоризация, за всяка една отделна категория се подбира и последователно се прилага най-подходящата счетоводна политика. Поради това, след като вече е избрано някое от алтернативните третирания, то се превръща в счетоводна политика и трябва да бъде последователно прилагано. Промени по

счетоводната политика трябва да се извършват само когато това се изисква по силата на стандарт или тълкуване, или ако, в резултат на промяната, въпросните финансови отчети ще предоставят по-надеждна и релевантна информация.
Когато МСФО дава възможност за избор, Дружеството възприема едно от възможните третирания, а именно това, което е най-подходящо за обстоятелствата, в които се намира.

Финансов обзор от ръководството

В допълнение към финансовите отчети, много предприятия представят финансов обзор от ръководството. В МСФО няма изискване да се представя такава информация, макар че параграф 13 от МСС 1 съдържа кратко описание на това, което може да бъде включено в един годишен доклад. През декември 2011 г. Съветът по международни счетоводни стандарти (СМСС) издаде МСФО Изложение за практиката - *Коментар на ръководството,* който очертава една широка, необвързваща рамка за представянето на коментара на ръководството във връзка с финансовите отчети, изготвени в съответствие с МСФО. Ако Дружеството реши да следва указанията, съдържащи се в *Изложението за практиката*, то ръководството се насърчава да обясни степента, в която е било следвано *Изложението за практиката*. Изявлението за съответствие с *Изложението за практиката* се допуска само, ако въпросното *Изложение* е било следвано изцяло.
Съдържанието на Финансовия обзор от ръководството се определя от местни изисквания на пазара и от въпросите, които са специфични за дадена юрисдикция. Поради това, Дружеството не е представило финансов обзор от ръководството, а годишен доклад за дейността.

ПРИЗНАВАНЕ НА ПРИХОД

Приходи от договори с клиенти

Договор е съглашение между две или повече страни, което създава права и задължения за страните по него. Клиент е страна, която е сключила договор с Дружеството да получи стоки или услуги, които са продукция от обичайната дейност на Дружеството, в замяна на възнаграждение.
Дружеството признава приходи, за да отрази прехвърлянето на обещаните с договора стоки или услуги на клиенти, в размер, който отразява възнаграждението, на което Дружеството очаква да има право в замяна на прехвърлените стоки или услуги.
Прехвърлянето на стоките или услугите се основава на концепцията за прехвърляне на контрола върху тях, способността да се ръководи използването на актива и да се получават по същество всички останали ползи от него. Контролът включва и способността за предотвратяване на това други дружества да ръководят използването на актива и получаването на ползи от него.
Приходите от договори с клиенти се признават, както следва:

- в течение на времето по начин, който отразява извършаната от Дружеството работа по договора;
- в определен момент, когато се прехвърля контролът върху стоките или услугите на клиента.

Приходите от договори с клиенти се признават на база 5-етапен модел за признаване, представен по-долу, като разграничение се прави в следните две насоки според момента на удовлетворяване на задължението за изпълнение:

- задължение за изпълнение (прехвърляне на контрол) в течение на времето – в този случай приходите се признават постепенно, следвайки степента на прехвърляне на контрола върху стоките или услугите на клиента;
- задължение за изпълнение, удовлетворено (прехвърлен контрол) в определен момент – клиентът получава контрол върху стоките или услугите в определено време и приходите се признават изцяло наведнъж.

5-етапният модел за признаване на приходи от договори с клиенти включва следните етапи:

- Етап 1 – идентифициране на договора – договор с клиент се отчита, когато са изпълнени всички от следните критерии:
  - договорът е одобрен от страните по него;
  - могат да бъдат идентифицирани правата на всяка от страните по договора по отношение на стоките или услугите, които се прехвърлят;
  - могат да бъдат идентифицирани условията на плащане за стоките или услугите, които трябва да бъдат прехвърлени;
  - договорът има търговска същност;
  - има вероятност Дружеството да получи възнаграждението, на което то има право в замяна на стоките или услугите, които ще бъдат прехвърлени на клиента.

Ако не бъдат изпълнени всички от посочените по-горе критерии, договорът не се отчита в съответствие с изискванията на МСФО 15 Приходи от договори с клиенти.

Когато даден договор с клиент не отговаря на горните критерии и Дружеството получава възнаграждение от клиента, то признава полученото възнаграждение като приход само когато е настъпило някое от следните събития:

- Дружеството няма оставащи задължения за прехвърляне на стоки или услуги към клиента и е получило цялото или почти цялото от обещаното от клиента възнаграждение, което не подлежи на възстановяване;
- договорът е прекратен и полученото възнаграждение не подлежи на възстановяване.

Дружеството признава полученото възнаграждение като пасив, докато настъпи едно от събитията, посочени по-горе или докато критериите за признаване, изброени по-горе, бъдат изпълнени.

- Етап 2 – идентифициране на задължения за изпълнение – при влизане в сила на договора Дружеството оценява стоките или услугите, обещани по договора с клиент, и определя като задължение за изпълнение всяко обещание да прехвърли на клиента или:
  - стока или услуга (или набор от стоки или услуги), която е отделна;
  - поредица от отделни стоки или услуги, които по същество са еднакви и имат същия модел на прехвърляне на клиента.
- Етап 3 – определяне на цената на сделката – при определяне на цената на сделката Дружеството взема предвид условията на договора и обичайните си търговски практики. Цената на сделката е размерът на възнаграждението, на който Дружеството очаква да има право в замяна на прехвърлянето на клиента на обещаните стоки или услуги, с изключение на сумите, събрани от името на трети страни (например данък върху добавената стойност). Обещаното в договора с клиента възнаграждение може да включва фиксирани суми, променливи суми, или и двете.
- Етап 4 – разпределяне на цената на сделката към задълженията за изпълнение – цената на сделката се разпределя към всяко задължение за изпълнение (или към всяка отделна стока или услуга) в размер, който отразява сумата на възнаграждението, на което Дружеството очаква да има право в замяна на прехвърлянето на обещаните стоки или услуги на клиента. Разпределянето на цената на сделката се извършва въз основа на относителна единична продажна цена на всяка отделна стока или услуга.
- Етап 5 – признаване на прихода, когато (или докато) Дружеството удовлетвори или удовлетворява задължението за изпълнение – приходът се признава, когато (или докато) Дружеството удовлетвори задължението за изпълнение, като прехвърли стоките или услугите на клиента. Те се считат за прехвърлени на клиента, когато той получи контрол върху тях. За всяко задължение за изпълнение се определя при влизането в сила на договора, дали то удовлетворява задължението за изпълнение с течение на времето или към определен момент във времето.

Дружеството прехвърля контрола върху стока или услуга с течение на времето и признава приходи с течение на времето, ако е спазен един от следните критерии:

- клиентът едновременно получава и потребява ползите, получени от дейността на Дружеството в хода на изпълнение на тези дейности – това най-често са рутинни и повтарящи се услуги;
- в резултат на дейността на Дружеството се създава или подобрява актив, който клиентът контролира в хода на създаването или подобряването на актива – това най-често е строителство на сгради или незавършено производство, върху което клиента може да има контрол;
- в резултат на дейността на Дружеството не се създава актив с алтернативна употреба за Дружеството и то разполага с обвързващо право да получи плащане за извършената към съответната дата дейност – това най-често е създаване на специализиран актив, който може да бъде ползван единствено от клиента.

Приходи от наеми на инвестиционни имоти

Приход от наеми от оперативен лизинг на инвестиционни имоти се признава на базата на линейния метод в продължение на срока на съответния лизинг.

Такси за обслужване

Таксите за обслужване се признават през периода на договора за обслужване.

Приходи от лихви

Приходи от лихви се признават пропорционално за периода по метода на ефективната лихва.

Приходи от дивиденти

Приход от дивиденти се признава, когато се установи правото да се получи дивидент.

РАЗХОДИ

Дружеството отчита текущо разходите за дейността по икономически елементи и след това ги отнася към основната дейност. Признаването на разходи за текущия период се извършва при начисляване на съответстващите им приходи.
Разходите се отчитат на принципа „текущо начисляване". Оценяват се по справедливата стойност на платеното или на предстоящото за плащане.

Общи и административни разходи

Тази разходна категория включва всички разходи от общ и административен характер.

Разходи за обезценка

Дружеството извършва периодично поне веднъж към датата на финансовия отчет прегледи за наличие/отсъствие на условия за обезценка на финансовите и нефинансовите си активи. Разходите от обезценка на активите се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход като разходи от дейността в статиите „разходи за обезценки на нефинансови активи" и „нетни загуби/печалби от обезценка на финансови активи". Принципите на обезценка са подробно разяснени в пояснителните бележки към съответните групи от активи.

Печалби/(загуби) от продажби на вземания (финансови активи)

Печалби/(загуби) от продажби на вземания и други финансови активи се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на датата, на която Дружеството е прехвърлило правата си върху вземанията (финансовите активи) и вече не може да получава възвръщаемост от тях. Печалбата/(загубата) от продажбата е разликата между справедливата стойност на полученото възнаграждение за продажбата на вземането (финансовия актив) и неговата нетна балансова стойност към момента на продажбата (стойността по която се отчита вземането (финансовия актив), намалена с начислените за него обезценки и други корекции).
Печалбите от продажби на вземания (финансови активи) се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход като финансови приходи към „приходи от операции с финансови инструменти". Загубите от продажби на вземания (финансови активи) се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход като финансови разходи към „разходи от операции с финансови инструменти".

Плащания по лизингови договори

От 2019г. с влизане в сила на МСФО 16 Лизинг в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход лихвените разходи за пасиви по лизинга (независимо дали оперативен или финансов) се представят отделно от амортизационните отчисления за активите с право на ползване. Лихвените разходи за пасиви по лизинга са част от разходите за финансиране.

До влизане в сила на МСФО 16 от 01.01.2019г. (вкл. за предходния отчетен период – 2018г.) плащанията по оперативен лизинг се признават в печалби и загуби на база линейния метод за периода на лизинговия договор. Получени допълнителни плащания се признават като неразделна част от общите лизингови разходи през периода на договора.
Минималните лизингови вноски по финансов лизинг се разпределят между финансови разходи и намаляване на неуредените задължения. Финансовите разходи се разпределят към всеки период за времето на лизинговия срок така, че да се постигне постоянен периодичен лихвен процент на остатъка от задължението.
Условните лизингови плащания се отчитат като се ревизират минималните лизингови плащания за остатъчния срок на лизинга, когато корекцията по лизинга е потвърдена.

Финансови приходи и разходи

Финансовите приходи включват приходи от лихви по инвестирани средства (включително инвестиции, на разположение за продажба), приходи от дивиденти, печалба от продажба на финансови активи на разположение за продажба, промени в справедливата стойност на финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, печалба от операции в чуждестранна валута, признати като печалби и загуби. Приход от лихви се признава в момента на начисляването му по метода на ефективната лихва. Приход от дивиденти се признава на датата, на която е установено правото на Дружеството да получи плащането, която в случая на котирани ценни книжа е датата, след която акциите стават без право на получаване на последния дивидент.

Към разходите за дейността се отнасят и финансови разходи, които Дружеството отчита и които са свързани с обичайната дейност. Принципът на начисление се отнася до финансовите разходи, така както се отнася до всички други компоненти на отчета за доходите. Те включват и всички обезценки на финансови активи.
Финансови разходи включват разходи за лихви по заеми, загуби от операции в чуждестранна валута, промени в справедливата стойност на финансови активи отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата и загуби от хеджингови инструменти, които се признават като печалба или загуба. Всички разходи по платими лихви по заеми се признават като печалба или загуба, като се използва метода на ефективния лихвен процент.
Разходи по заеми, които не могат да се отнесат пряко към придобиването, строителството или производството на отговарящ на условията актив, се признават в печалби и загуби, като се използва метода на ефективния лихвен процент.
Печалби и загуби от курсови разлики се представят на нетна база във финансовите отчети.

ПЕЧАЛБИ ИЛИ ЗАГУБИ ЗА ПЕРИОДА

Всички приходни и разходни статии, признати за периода, се включат в печалба или загуба, освен ако стандарт или разяснение от МСФО изискват друго.
Печалба или загуба е общата сума на приходите минус разходите, като се изключват компонентите на друг всеобхватен доход.

АКТИВИ С ПРАВО НА ПОЛЗВАНЕ

Лизингови дейности и как те се отчитат

Договорите могат да съдържат едновременно лизингови и нелизингови компоненти. За договор, който съдържа лизингов компонент и един или повече допълнителни лизингови компоненти или нелизингови компоненти, Дружеството разпределя възнаграждението по договора за всеки лизингов компонент въз основа на относителната единична цена на лизинговия компонент и съвкупната единична цена на нелизинговите компоненти.
До финансовата 2018г., лизингите на ИМС са класифицирани или като финансов лизинг или като оперативен лизинг. Считано от 01.01.2019г. лизинга на активи се признават като актив с право на ползване и пасив по лизинг от датата, на която лизинговите активи са на разположение за ползване от Дружеството.
На началната дата лизингополучателят оценява пасива по лизинга по настоящата стойност на лизинговите плащания, които не са изплатени към тази дата. Лизинговите плащания се дисконтират с лихвения процент, заложен в лизинговия договор, ако този процент може да бъде непосредствено определен. Ако този процент не може да бъде непосредствено определен, лизингополучателят използва диференциалния лихвен процент на лизингополучателя.
На началната дата лизинговите плащания, включени в оценката на пасива по лизинга, обхващат следните плащания за правото на ползване на основния актив по време на срока на лизинговия договор, които не са платени към началната дата:
- фиксирани плащания (включително фиксираните по същество плащания), минус подлежащите на получаване стимули по лизинга;
- променливи лизингови плащания, зависещи от индекс или процент, които са оценени според стойността на индекса или процента към началната дата;
- суми, които се очаква да бъдат дължими от лизингополучателя по гаранциите за остатъчна стойност;
- цената на упражняване на опция за покупка, ако е достатъчно сигурно, че лизингополучателят ще упражни тази опция; и
- плащания на санкции за прекратяване на лизинговия договор, ако в срока на лизинговия договор е отразено упражняването на опция за прекратяването на договора от страна на лизингополучателя.
Периодите, по отношение на които съществува опция за удължаване на лизинговия договор, ако е достатъчно сигурно, че Дружеството ще упражни тази опция, също се включват при изчисляване на лизинговите плащания.
На началната дата Дружеството оценява пасива по лизинга по настоящата стойност на лизинговите плащания, които не са изплатени към тази дата. Лизинговите плащания се дисконтират с лихвения процент, заложен в лизинговия договор, ако този процент може да бъде непосредствено определен. Ако този процент не може да бъде непосредствено определен, Дружеството използва диференциалния лихвен процент на лизингополучателя. Диференциален лихвен процент на лизингополучателя е Лихвеният процент, който лизингополучателят би трябвало да плаща, за да заеме за сходен период от време и при сходно обезпечение средствата, необходими за

получаването на актив със сходна стойност на актива с право на ползване в сходна икономическа среда.
След началната дата Дружеството признава в печалбата или загубата, освен ако разходите са включени в балансовата стойност на друг актив съгласно други приложими стандарти, както:
- лихвата по пасива по лизинга; така и
- променливите лизингови плащания, които не са включени в оценката на пасива по лизинга, в периода, през който е настъпило събитието или обстоятелството, довело до тези плащания.
Цената на придобиване на актива с право на ползване обхваща:
- размера на първоначалната оценка на пасива по лизинга;
-лизинговите плащания, извършени към или преди началната дата, минус получените стимули по лизинга;
- първоначалните преки разходи, извършени от Дружеството; и
-оценка на разходите, които Дружеството ще направи за демонтаж и преместване на основния актив, възстановяване на обекта, на който активът е разположен, или възстановяване на основния актив в състоянието, изисквано съгласно реда и условията на лизинговия договор, освен ако тези разходи са направени за производството на материални запаси. Задължението за тези разходи се поема от Дружеството към началната дата или, вследствие използването на основния актив, през определен период.
Ако собствеността върху актива се прехвърля на лизингополучателя по силата на лизинговия договор до края на срока на този договор или ако в разходите за актива с право на ползване е отразено упражняването на опция за закупуване от лизингополучателя, последният амортизира актива с право на ползване от началната дата до края на полезния живот на основния актив. В противен случай лизингополучателят амортизира актива с право на ползване от началната дата до края на полезния живот на актива с право на ползване или до изтичането на срока на лизинговия договор, което от двете настъпи по-рано.
Дружеството е избрало да приложи стандарта към договори, които преди това са били идентифицирани като лизинг при прилагане на МСС 17 и КРМСФО 4. Следователно Дружеството не прилага стандарта към договори, които преди не са били идентифицирани като съдържащи лизинг при прилагане на МСС 17 и КРМСФО 4.
Дружеството е избрало да използва изключенията, предложени от стандарта, за лизингови договори, за които срокът на лизинга приключва в рамките на 12 месеца и договори за лизинг, за които базовият актив е с ниска стойност.
Лизинговите плащания по лизингови договори с кратък срок и/или за активи на ниска стойност, се отчитат като текущи разходи на линеен принцип през периода на договора или на друга систематична база, аналогично на правилата за отчитането на оперативен лизинг по МСС 17.
Дружеството е избрало да представя активите право на ползване към ИМС, в съответната група.

Лизингови активи (съгласно прилагания до 01.01.2019г. МСС 17 Лизинг)
Лизингите се класифицират като финансови лизинги, когато по същество се прехвърлят всички рискове и изгоди, произтичащи от собствеността върху даден актив на лизингополучателя. Всички останали лизинги се класифицират като оперативни лизинги.
Активите и пасивите, произтичащи от договори за финансов лизинг първоначално се признават в отчета за финансовото състояние по тяхната справедлива стойност при започването на лизинга или ако е по-ниска — по настоящата стойност на минималните лизингови плащания.
След първоначално признаване, прилаганата амортизационна политика е последователна с тази за притежаваните от Дружеството активи, които се амортизират. В резултат признатите разходи за амортизация се изчисляват в съответствие с полезния живот на актива по ставката, определена за имоти, машини, съоръжения или оборудване (Дружеството не притежава лизингови нематериални активи. Ако не съществува достатъчна степен на сигурност, че Дружеството ще придобие собствеността до края на срока на лизинговия договор, активът трябва да бъде изцяло амортизиран през по-краткия от двата срока – срока на лизинговия договор или полезния живот на актива.
Финансовият разход се разпределя по периоди за срока на лизинговия договор, така че да се получи постоянен лихвен процент за периодите по остатъчното салдо на задължението.
Лизинговите плащания по оперативен лизинг се признават като разход в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход по линейния метод за целия срок на лизинговия договор.
Стимулите при договарянето на нов оперативен лизинг се кредитират в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход по линейния метод през целия срок на лизинговия договор.
Провизии се правят в отчета за финансовото състояние за сегашната стойност на обременяващия елемент на оперативния лизинг. Това обикновено се случва, когато Дружеството престава да използва помещения и те остават свободни в края на лизинговия договор или се преотдават за

наемни суми, които не надвишават размера на сумата платима от Дружеството съгласно основния лизингов договор.

Определяне дали дадено споразумение съдържа лизинг

При възникване на споразумението Дружеството определя дали то е или съдържа лизинг. Конкретен актив е предмет на лизинг, ако изпълнението на споразумението зависи от използването на този определен актив. Споразумение представлява предаване на правото на ползване на актива, ако споразумението предоставя на Дружеството правото да упражнява контрол върху употребата на базовия актив.

При възникване или след повторна оценка на споразумението Дружеството разделя плащания и други изисквани възнаграждения по това споразумение, на такива за лизинг и такива за други елементи въз основа на относителните им справедливи стойности. Ако Дружеството заключи, че за даден финансов лизинг е невъзможно да се разделят плащанията надеждно, актив и пасив се признават в размер, равен на справедливата стойност на базовия актив. След това пасивът се намалява, когато се извършват плащанията, и се признава вменен финансов разход върху пасива като се използва диференциалния лихвен процент на Дружеството.

ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

Като инвестиционни имоти се отчитат земи и сгради, които се държат с цел получаване на приходи от наем или за увеличаване стойността на капитала.
Като инвестиционни имоти се отчитат и всички съоръжения, машини, оборудване, инвентар, компютри, софтуер и др., които са трайно прикрепени към съответните земи и сгради, както и са неразделна част от тях, без тях имотите като цяла не биха могли да функционират пълноценно като обекти, както и не могат ясно и точно да бъдат отделени и разграничени от имотите, към които принадлежат (напр.: търговски обекти, бензиностанции и др.).
Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по цена на придобиване, която включва и разходите по сделката за придобиване.
След първоначалното признаване, Дружеството използва модела на справедливата стойност за последваща оценка на инвестиционните си имоти. Печалбата или загубата, възникваща от промяна в справедливата стойност на инвестиционния имот, се включва в печалбата или загубата за периода, в който възниква и се представя нетно в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в статията „Нетни печалби/(загуби) от корекции на справедливата стойност на инвестиционни имоти".
Дружеството оценява справедливата стойност на инвестиционен имот в съответствие с МСФО 13 и отразява, наред с други неща, дохода от наеми, от настоящи лизингови договори и другите допускания на пазарните участници при определянето на цената на инвестиционния имот при актуални пазарни условия.
При определянето на справедливата стойност на инвестиционен имот се избягва двойното отчитане на активи или пасиви, които са признати като отделни активи или пасиви.
Когато се очаква, че настоящата стойност на неговите плащания, отнасящи се за инвестиционен имот (различни от плащанията, отнасящи се за признати финансови пасиви), ще надхвърлят настоящата стойност на съответните парични постъпления, се използва МСС 37 Провизии, условни пасиви и условни активи, за да се определи дали дружеството признава пасива и как оценява всеки такъв пасив.
В изключителни случаи може де е налице ясно доказателство, че справедливата стойност не може да бъде надеждно оценена на непрекъсната основа поради не активен пазар за сравними имоти. Това се допуска за придобити нови или прекласифицирани от ползвани в дейността имоти. При наличие на явна несигурност този инвестиционен имот се представя като се използва модела на цената на придобиване.
Когато справедливата стойност на инвестиционен имот в процес на строителство не е надеждно определима, но се очаква справедливата стойност на имота да бъде надеждно определима, след приключване на строителството, в процеса на строителството този инвестиционен имот се оценява по себестойност. Това продължава докато или неговата справедлива стойност стане надеждно определима или строителството бъде завършено (по-ранната от двете дати).
Ръководството се съобразява с ограничението, че ако е оценило инвестиционен имот в процес на строителство по справедлива стойност, не може да заключи, че справедливата стойност на завършения инвестиционен имот не може да се определи надеждно.

Инвестиционните имоти се отписват при освобождаването или когато трайно се извадят от употреба и от тяхното освобождаване не се очаква никаква бъдеща полза.
Печалбите и загубите от изваждане от употреба или освобождаване от инвестиционен имот, се определят като разлика между нетните постъпления от освобождаването и балансовата сума на актива и се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за периода на изваждане от употреба или освобождаване.

НЕМАТЕРИАЛНИ АКТИВИ

Отделно придобит нематериален актив

При първоначално признаване, отделно придобитите нематериални активи се отчитат по цена на придобиване. Цената на придобиване на всеки отделно придобит нематериален актив се състои от покупната му цена, включително вносните мита и невъзстановимите данъци върху покупката, след приспадане на търговските отстъпки и всички свързани разходи за подготовката на актива за неговото използване по предназначение.
След първоначалното признаване на отделно придобит нематериален актив той следва да се отчита по цена на придобиване, намалена с начислените амортизации и натрупаната загуба от обезценка. Полезният живот и амортизационният метод се преразглеждат в края на всеки отчетен период спрямо ефекта от промяна в приблизителната оценка, ако има такава и то в перспектива.
Нематериален актив се отписва при изваждането му от употреба или когато не се очакват бъдещи икономически ползи от неговото използване или изваждането му от употреба. Печалбата или загубата, произтичащи от отписването на нематериален актив, се определя като разлика между нетните приходи от изваждането му от употреба и балансовата стойност на актива, разликата се признава в печалбата или загубата, при изваждането на актива от употреба.

Амортизация

За нематериалните активи с ограничен полезен живот амортизацията се изчислява така, че да се отпише стойността на актива минус предполагаемата му остатъчна стойност за времето на полезният му икономически живот както следва:

Марки	50% линейна база
Софтуер	50% линейна база

Нематериални активи с неопределен полезен живот не се амортизират, но са обект на преглед за обезценка, както е описано по-долу.

ОБЕЗЦЕНКА НА НЕФИНАНСОВИ АКТИВИ

Имоти, машини, съоръжения или оборудване, нематериалните активи, както и инвестиционните имоти, отчитани по цена на придобиване са обект на тестване за обезценка.
Балансовата стойност на тези активи се проверява ежегодно за индикация за обезценка и когато активът е обезценен, той се отписва като разход в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход до размера на неговата очаквана възстановима стойност. Възстановимата стойност е по -високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба, и стойност в употреба на актив или на единица, генерираща парични потоци. Възстановимата стойност се определя за отделен актив, освен в случай, че при използването на актива не се генерират парични потоци, които да са в значителна степен независими от паричните потоци, генерирани от други активи или групи от активи. Ако това е така, възстановима стойност се определя за единицата, генерираща парични потоци, към която активът принадлежи.
Стойността в употреба е настоящата стойност на бъдещите парични потоци, които се очаква да бъдат получени от тази единица. Настоящите стойности се изчисляват посредством дисконтови проценти, които се определят преди данъчно облагане и отразява текущата пазарна оценка на стойността на парите във времето и специфичните за единицата рискове, чиято обезценка се измерва.
Загубите от обезценка за единици, генериращи парични потоци, се разпределят първо срещу репутацията на единицата и след това пропорционално между останалите активи на единицата.
Загубите от обезценка се отчитат в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход (в печалбата или загубата за годината), освен ако за дадения актив не е формиран преоценъчен резерв. Тогава обезценката се третира като намаление на този резерв (през друг всеобхватен доход), освен ако тя не надхвърля неговия размер, и надвишението вече се включва като разход в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

Последващо увеличение във възстановимата стойност (за активи, за които са били признати загуби от обезценка в печалбата или загубата), предизвикани от промени в приблизителните оценки, се признава като приход в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, до степента до която те възстановяват обезценката.

ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ

Първоначално признаване и оценяване

Дружеството признава финансов актив или финансов пасив в отчета за финансовото състояние, само когато Дружеството става страна по договорните клаузи на съответния финансов инструмент. При първоначално признаване Дружеството признава всички финансови активи и финансови пасиви по справедлива стойност. Справедливата стойност на даден финансов актив/пасив при първоначалното му признаване обикновено е договорната цена. Договорната цена за финансови активи/пасиви освен тези, които са класифицирани по справедлива стойност в печалба или загуба, включва разходите по сделката, които се отнасят пряко към придобиването/издаването на финансовия инструмент. Разходите по сделката, направени при придобиването на финансов актив и издаването на финансов пасив, класифицирани по справедлива стойност в печалба или загуба се отчитат незабавно като разход.
Дружеството признава финансови активи, използвайки датата на сетълмент на сделката, като по този начин един актив се признава в деня, в който е получен от Дружеството и се отписва в деня, в който е предоставен от Дружеството.

Последваща оценка на финансови активи

Последващата оценка на финансовите активи зависи от тяхната класификация при първоначалното им признаване като активи. Дружеството класифицира финансовите активи в една от следните четири категории:
1.Оценявани по амортизирана стойност, 2. Оценявани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход и 3. Оценявани по справедлива стойност през печалбата или загубата.
Класификацията се определя на база бизнес модела за управление на дадения клас финансови активи и договорните характеристики на паричните потоци. Инвестиции, държани от Дружеството с цел получаване на печалба от краткосрочни продажби или обратни покупки, се класифицират като финансови активи, държани за търгуване. Инвестиции в дългови инструменти, които Дружеството държи в рамките на бизнес модел с цел събиране на договорените парични потоци, се класифицират като финансови активи, отчитани по амортизирана стойност. Инвестиции в дългови инструменти, които Дружеството държи в рамките на бизнес модел с цел събиране на договорените парични потоци и продажба се класифицират като финансови активи, отчитани по справедлива стойност в друг всеобхватен доход.

Финансови активи, отчитани по амортизирана стойност

Дългови инструменти, които Дружеството държи в рамките на бизнес модел с цел събиране на договорените парични потоци и при които договорните парични потоци пораждат плащания единствено на главница и лихва се отчитат по амортизирана стойност. След първоначалното признаване активите се отчитат по амортизирана стойност.
Отчитането по амортизирана стойност изисква прилагането на метода на ефективния лихвен процент. Амортизираната стойност на финансов актив е стойността по която финансовият актив е отчетен първоначално, намалена с погашенията по главницата плюс или минус натрупаната амортизация с използване на метода на ефективния лихвен процент на всяка разлика между първоначалната стойност и стойността на падеж и намалена с обезценката.
В тази категория могат да попаднат следните финансови активи на Дружеството, в зависимост от избрания бизнес модел и характеристиките на паричните потоци от тях: търговски вземания, кредити и заеми, вземания по лизингови договори, вземания по предоставени депозити, вземания по цесии, вземания, придобити чрез цесии, кредити и заеми, придобити чрез цесии, инвестиции, държани до падеж.
За годините, завършващи на 31 декември 2019 и 2018, финансовите активи на Дружеството са класифицирани в тази категория.

Финансови активи, отчитани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход

Дългови инструменти, които Дружеството държи в рамките на бизнес модел с цел както събиране на договорените парични потоци така и продажба на актива и при които договорните парични потоци пораждат плащания единствено на главница и лихва, се отчитат по справедлива стойност

през друг всеобхватен доход. След първоначалното признаване активът се оценява по справедлива стойност с отчитане на промените в справедливата стойност в преоценъчния резерв на инвестициите в ценни книжа (друг всеобхватен доход). Когато дълговият инструмент се отпише, натрупаните печалби или загуби признати в друг всеобхватен доход се прехвърлят в печалбата или загубата.
В тази категория могат да попаднат следните финансови активи на Дружеството, в зависимост от избрания бизнес модел и характеристиките на паричните потоци от тях: търговски вземания, кредити и заеми, вземания по лизингови договори, вземания по предоставени депозити, вземания по цесии, вземания, придобити чрез цесии, кредити и заеми, придобити чрез цесии, финансови активи, дългови инструменти, които са на разположение за продажба.
За годините, завършващи на 31 декември 2019 и 2018, Дружеството не е класифицирало финансови активи като отчитани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход.

Финансови активи, отчитани по справедлива стойност през печалбата или загубата
Тази категория финансови активи, се разделя на две подкатегории: финансови активи, държани за търгуване и финансови активи, които не са класифицирани в горните две категории. Даден финансов актив се класифицира в тази категория, ако е придобит с цел продажба в кратък срок или договорните му характеристики не отговарят на условието да пораждат плащания единствено на главница и лихва. Деривативите също се категоризират като държани за търгуване, освен ако не са определени за хеджиращи инструменти. Тези финансови активи могат да бъдат дългови или капиталови инструменти.
За годините, завършващи на 31 декември 2019 и 2018, Дружеството не е класифицирало финансови активи като отчитани по справедлива стойност през печалбата или загубата.

Капиталови инструменти, отчитани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход
Дружеството може да направи неотменим избор да признава промените в справедливата стойност в инвестициите в капиталови инструменти в друг всеобхватен доход вместо в печалбата или загубата. Печалбите или загубите от промени в справедливата стойност ще се представят в друг всеобхватен доход и няма да могат да се прекласифицират в печалбата или загубата. Когато капиталовият инструмент се отпише, натрупаните печалби или загуби признати в другия всеобхватен доход направо се прехвърлят в други резерви и неразпределена печалба.
За годините, завършващи на 31 декември 2019 и 2018, Дружеството не притежава финансови активи, които да са капиталови инструменти.

Обезценка на финансови активи
Моделът за обезценка „очаквани кредитни загуби" се прилага за финансовите активи, оценявани по амортизирана стойност или по справедлива стойност през друг всеобхватен доход, с изключение на инвестиции в капиталови инструменти и договорни активи. Съгласно МСФО 9, загубите се измерват по една от двете бази: 1. очаквани кредитни загуби за следващите 12 месеца след датата на финансовия отчет или 2. очакваните кредитни загуби за целия срок на финансовите активи. Първата база се прилага когато кредитния риск не е нарастнал значително от датата на първоначално признаване до датата на финансовия отчет (и кредитния риск е нисък към датата на финансовия отчет), в обратния случая се прилага втората база. Дружеството прилага втората база за търговските вземания и договорните активи (независимо дали са със или без значителен финансов компонент). Нарастването на кредитния риск се следи и определя на база информация за рискови фактори като наличие на просрочие, значително влошаване на финансовото състояние на длъжника и други.
За всички финансови балансовата стойност се намалява, чрез използване на транзитна сметка и последващото възстановяване на отписаните преди това суми се кредитира срещу тази транзитна сметка. Промените в балансовата стойност на транзитната сметка се признават в печалба или загуба.
За финансови активи, отчитани по амортизирана стойност, ако в следващ период сумата на загубата от обезценката намалее и спадът може по обективен начин да се свърже със събитие, което възниква, след като обезценката е призната, преди това признатите загуби от обезценка се възстановяват (или директно, или чрез коригиране на коректривната сметка за търговски вземания) в печалбата или загубата. Въпреки това възстановяването не може да води до балансова стойност на финансовия актив, която да надвишава онази амортизирана стойност, която би била на датата на възстановяването, ако не е била призната загуба от обезценка.

Отписване на финансови активи
Финансов актив се отписва от Дружеството, когато договорните права върху паричните потоци от този актив падежират или когато Дружеството е прехвърлило тези права чрез сделка, при която всички съществени рискове и изгоди, произтичащи от собствеността на актива се прехвърлят на купувача. Всяко участие във вече прехвърлен финансов актив, което Дружеството запазва или създава, се отчита самостоятелно като отделен актив или пасив.
В случаите когато Групата е запазила всички или по-голяма част от рисковете и изгодите свързани с активите, последните не се отписват от отчета за финансовото състояние (пример за такива сделки са репо сделките – продажба с уговорка за обратно изкупуване).
При сделки, при които Дружеството нито запазва, нито прехвърля рисковете и изгодите, свързани с финансов актив, последният се отписва от отчета за финансовото състояние тогава и само тогава, когато Дружеството е загубило контрол върху него. Правата и задълженията, които Дружеството запазва в тези случаи се отчитат отделно като актив или пасив. При сделки, при които Дружеството запазва контрол върху актива, неговото отчитане в отчета за финансовото състояние продължава, но до размера определен от степента, до която Дружеството е запазило участието си в актива и носи риска от промяна в неговата стойност.

Последваща оценка на финансови пасиви
Последващата оценка на финансовите пасиви, зависи от това как те са били класифицирани при първоначално признаване. Дружеството класифицира финансовите си пасиви в една от следните две категории:

Пасиви, отчитани по справедлива стойност през печалбата или загубата
Пасивите се класифицират в тази категория, когато те принципно са държани с цел продажба в близко бъдеще (търговски задължения) или са деривативи (с изключение на дериватив, който е предназначен за и е ефективен хеджиращ инструмент) или отговаря на условията за попадане в тази категория, определени при първоначалното признаване. Всички промени в справедливата стойност, отнасящи се до пасиви, отчитани по справедлива стойност през печалбата или загубата се отчитат в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход към датата, на която възникват.
За годините, завършващи на 31 декември 2019 и 2018, Дружеството не е класифицирало финансови пасиви като отчитани по справедлива стойност през печалба или загуба.

Пасиви, отчитани по амортизирана стойност
Всички задължения, които не са класифицирани в предишната категорията попадат в тази категория. Тези задължения се отчитат по амортизирана стойност посредством метода на ефективния лихвен процент.
Елементите, класифицирани като търговски и други задължения обикновено не се оценяват отново, тъй като задълженията са известени с висока степен на сигурност и уреждането е краткосрочно.
В тази категория обикновено попаднат следните финансови пасиви на Дружеството: търговски задължения, кредити и заеми, задължения по лизингови договори, задължения по получени депозити, задължения по цесии.

Отписване на финансови пасиви
Дружеството отписва финансов пасив, когато договорните задължения по него се погасят, изтекат или бъдат отменени.
Разликата между балансовата стойност на отписания финансов пасив и изплатената престация се признава в печалбата или загубата.

Лихвени кредити и заеми
Това пояснение представя информация за договорните взаимоотношения на Дружеството относно ангажименти по лихвени кредити и заеми с несвързани лица. Информация за въздействието на лихвените проценти е представена в раздел IV, точка 3 *Цели и политики на управление на финансовия риск.*