

„Ексклузив Сървисиз“ АД
 Финансов отчет
 31 декември 2019 г.

1

Счетоводен баланс към 31 декември 2019 година

АКТИВ			ПАСИВ		
РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ	Сума (в хил. лв.)		РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ	Сума (в хил. лв.)	
	Текуща год.	Предходна год.		Текуща год.	Предходна год.
А	1	2	А	1	2
А. Записан, но не внесен капитал			А. Собствен капитал		
Б. Текущи (краткотрайни) активи	13	12	1. Записан капитал :	50	50
Общо за раздел Б:	13	12	II. Натрупана загуба от минали години	(44)	(42)
			III. Текуща печалба / загуба	1	(4)
			Общо за раздел А		
			Б. Задължения, в т.ч.:		
			до 1 година	6	5
СУМА НА АКТИВА (А+Б)	13	12	СУМА НА ПАСИВА (А+Б)	13	12

Дата на съставяне: 10.07.2020 г.

Съставил: "Прайм Лизинг" ЕООД

Изп. директор:

За „Прайм Лизинг“ ЕООД:

Управител

Яна Григорова

Боряна Николова:

управител

Васил Джерахов:

Заверил съгласно одиторски доклад от дата : 23 юли 2020 г.

Кроу България Одит ЕООД, Одиторско Дружество

Георги Калоянов, управител и регистриран одитор отговорен за одита



**Отчет за приходите и разходите
за годината, приключваща на 31 декември**

НАИМЕНОВАНИЕ НА РАЗХОДИТЕ	Сума (в хил. лв.)		НАИМЕНОВАНИЕ НА ПРИХОДИТЕ	Сума (в хил. лв.)	
	Текуща год.	Предходна год.		Текуща год.	Предходна год.
A	1	2	A	1	2
А. Разходи			Б. Приходи		
1. Разходи от оперативната дейност, в т.ч.:	37	38	1. Нетни приходи от продажби, в т.ч.:	38	37
Материали и външни услуги	6	7	а) услуги	38	37
Разходи за персонала	30	31	Общо приходи	38	37
Други разходи	1	-			
Общо разходи (1)	37	38	2. Счетоводна загуба (общо приходи—общо разходи)	-	1
2. Счетоводна печалба (общо приходи—общо разходи)	1	-	3. Загуба (2)		
3. Печалба (2)	1	-			
Всичко (Общо разходи + 3)	38	38	Всичко (Общо приходи +3)	38	38

Дата на съставяне: 10.07.2020 г.

Съставил: „Прайм Лизинг“ ЕООД

Директор: Яна Григорова

За „Прайм Лизинг“ ЕООД:

Управител

Управител

Боряна Николова:

Васил Джерахов:

Заверил съгласно одиторски доклад от дата: 23 юли 2020 г.

Кроу България Одит ЕООД, Одиторско Дружество

Георги Калоянов, управител и регистриран одитор отговорен за одита



Приложение към финансовия отчет

1 Обща информация

Основната дейност на „Ексклузив Сървисиз“ АД се състои в обслужване и поддържане на придобити от дружества със специална инвестиционна цел недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, водене и съхраняване на счетоводна и друга отчетност и кореспонденция, извършване на всички други необходими дейности като обслужващо дружество по смисъла на член 18, ал. 2 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел. Дружеството е регистрирано в Търговския регистър под ЕИК 200527289. Седалището и адресът на управление на Дружеството е гр. София 1303, район Възраждане бул. "Тодор Александров" No 109-115.

Капиталът на дружеството е 50 хил. лева, разпределен в 50 000 акции, всяка с номинал от 1 лев.

Дружеството се представлява и управлява от Яна Григорова – изп. директор.

Дружеството няма назначени лица на трудов договор.

2 Основа за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият отчет на Дружеството е изготвен в съответствие със Закона за счетоводството и Националните счетоводни стандарти (НСС), утвърдени от Министерския съвет с ПМС № 46/21.03.2006 г., в сила от 01.01.2006 г., изменени с ПМС № 251/17.10.2008 г., в сила от 01.01.2008 г. и с ПМС № 394/30.12.2015 г., в сила от 01.01.2016 г.

Дружеството е микропредприятие съгласно чл. чл.19 (2) от Закона за счетоводството. В съответствие с чл. 29 (4) от Закона за счетоводството Дружеството изготвя и представя съкратен баланс и съкратен отчет за приходите и разходите по раздели.

Финансовият отчет е съставен в български лева, което е отчетната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди лева ('000 лв.) (включително сравнителната информация за 2018 г.), освен ако не е посочено друго.

Финансовият отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие.

3 Допълнителни оповестявания съгласно НСС 1

Дружеството няма условни задължения, гаранции или непредвидени разходи, които не са включени в счетоводния баланс.

Дружеството няма предоставени аванси и кредити на административния персонал и членовете на органите на управление.

4 Събития след края на отчетния период

Във връзка с разпространението на COVID-19, всички европейски държави обявиха извънредни мерки с цел по-бързото и безпроблемно справяне със ситуацията, което неминуемо води до затруднения в областта на бизнеса и икономическата дейност в световен и национален мащаб и има непряко неблагоприятно влияние върху оперативната дейност на Дружеството.

Ръководството счита текущата ситуация за не коригиращо събитие, възникнало след датата на отчетния период. Ситуацията към датата на публикуване на отчета е изключително динамична и ръководството на Дружеството не е в състояние да оцени степента на негативно влияние на пандемията върху дългосрочното финансово състояние и резултати на Дружеството.

Ръководството на Дружеството продължава да наблюдава развитието на създалата се ситуация и е в готовност да предприеме всички възможни мерки, за да ограничи неблагоприятното влияние на пандемията върху дейността на Дружеството.

Не са възникнали други коригиращи или некоригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на одобрението му за издаване.

Годишен доклад за дейността
Доклад на независимия одитор
Финансов отчет

“Ексклузив Сървисиз” АД

31 декември 2019 г.

Съдържание

	Страница
Годишен доклад за дейността	-
Доклад на независимия одитор	-
Съкратен баланс	1
Съкратен отчет за приходите и разходите	2
Приложение към финансовия отчет	3

**ГОДИШЕН ДОКЛАД
ЗА ДЕЙНОСТТА**
на

"Ексклузив Сървисиз" АД

за 2019 г.

10 юли 2020 г.

Настоящият доклад за дейността е изготвен в съответствие с разпоредбите на чл. 42, ал.1 от Закона за счетоводството, Националните счетоводни стандарти, приложими в България и Търговския закон.

В доклада е предоставена информация за финансовото и икономическо състояние на дружеството през 2019 година.

I. Развитие на дейността и състояние на Дружеството

1. Обща информация. Акционери и управление

"Ексклузив Сървисиз" АД е Търговско дружество, регистрирано в България, с адрес на управление: гр.София, бул. „Тодор Александров“ № 109-115.

Съдебната регистрация на "Ексклузив Сървисиз" АД е по ф.д. № 689712006 на СГС от 13.06.2006 г. с Булетат 200 527 289.

Регистрираният капитал на Дружеството е 50 000 /петдесет хиляди /лева, разпределен в 50 000 /петдесет хиляди/ броя обикновени поименни налични акции с номинална стойност 1/един/ лев. Записаният капитал е изцяло внесен.

Собственици на акционерния капитал на "Ексклузив Сървисиз" АД са:

1. „Ексклузив Тауър“ ООД	- 20 000 бр. Акции	40 % от капитала
2. „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ	- 25 000 бр. Акции	50 % от капитала
3. „Загора Фининвест“ АД	- 5 000 бр. Акции	10 % от капитала

Основна дейност

"Ексклузив Сървисиз" АД (Дружеството) е акционерно дружество с предмет на дейност: обслужване и поддържане на придобити от дружества със специална инвестиционна цел недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, водене и съхраняване на счетоводна и друга отчетност и кореспонденция, извършване на всички други необходими дейности като обслужващо дружество по смисъла на чл. 18, ал. 2 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, както и всякаква друга дейност, незабранена със закон.

Органи на управление

Дружеството има едностепенна система на управление. Управленските органи са: Общо Събрание (ОС) и Съвет на директорите.

Съветът на директорите се състои от трима членове в състав:

Яна Любомирова Григорова
Петя Стоянова Мирчева
Мариана Илиева Петкова

Дружеството се представлява и управлява от Изпълнителен директор.

Възнаграждение на членовете на Света на директорите и Изпълнителния директор

На членовете на Съвета на директорите през 2019 г. са изплатени следните възнаграждения:

Яна Любомирова Григорова – 9 хил. лв.
Петя Стоянова Мирчева – 9 хил. лв.
Мариана Илиева Петкова – 9 хил. лв.

Договори сключени между Дружеството и членовете на Съвета на директорите

През 2019 г. няма сключени договори между „Ексклузив Сървисиз“ АД и членовете на Съвета на директорите и свързани с тях лица, които са извън обичайната дейност на Дружеството или съществено се отклоняват от пазарните условия.

Договори сключени между Дружеството и свързани лица

През 2019 г. са извършени следните сделки със свързани лица:

- Приходи от „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ в размер на 38 хил. лв. /37 хил. през 2018г./.

Сделките със свързани лица са извършени по пазарни стойности.

Неуредените салда със свързани лица към 31.12.2019 г. са:

- Вземане от „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ на стойност 4 хил. лв. /4 хил. 2018 г./

Придобити, притежавани и прехвърлени от членовете на Съвета на директорите и Изпълнителния директор акции и облигации

Съвета на директорите и Изпълнителния директор не притежават и през изтеклата година не са придобивали акции на Дружеството. Те не притежават права (опции) за придобиване акции или облигации на Дружеството.

Информация относно членовете на Съвета на директорите в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на Съвети на директорите.

Яна Любомирова Григорова

Член на съвета на директорите на Феникс Капитал Мениджмънт АД и Бизнес Имот Консулт ЕАД; Управител на “Би Джи Кредит и Лизинг” ЕООД и “Топинс.БГ Брокер” ЕООД.

Петя Стоянова Мирчева

Съдружник и управител на Данпекс ООД.

Мариана Илиева Петкова не участва в управлението на други дружества.

Дъщерни и асоциирани предприятия

„Ексклузив Сървисиз“ АД няма участия в капиталите на дъщерни и асоциирани предприятия в страната и в чужбина.

Отговорност на ръководството

Според българското законодателство, ръководството следва да изготвя финансов отчет за всяка финансова година, който дава вярна и точна представа за неговото финансово състояние към края на годината.

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватна счетоводна политика при изготвяне на годишния финансов отчет за 2019 г. и е направило разумни и предпазливи оценки.

Ръководството също потвърждава, че се е придържало към действащите счетоводни стандарти и носи отговорност за правилното водене на счетоводните регистри.

2. Дейност на дружеството през 2019 г.

През отчетния период като обслужващо дружество по смисъла на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел „Ексклузив Сървисиз“ АД е извършило следните дейности:

- Извършване на финансово-счетоводни дейности, свързани с обслужването на банкови сметки, предоставяне на текуща счетоводна отчетност за „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ;
- Изготвяне на междинни финансови отчети и приложенията към тях на „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ, както и съгласуване на документацията за депозиране в КФН, БФБ и ЦД;
- Подготовка на документацията на „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ за целите на проверки и ревизии на органите на Данъчната администрация - град София;
- Осъществяване на дейности във връзка с годишни счетоводни приключвания: извършване на годишна инвентаризация на активите, пасивите и разчетите на Дружеството и др.;
- Дейности свързани с административно-техническото обслужване на „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ;
- Осъществяване на контрол по отношение на изпълнението и спазването на сроковете по договори и споразумения, сключени от АДСИЦ;
- Извършване на плащания на такси към КФН, БФБ, ЦД, банка-депозитар и други институции, съгласно законовите разпоредби и сключените договори;
- Плащания към контрагенти по сключени договори;
- Водене и съхраняване на кореспонденция, финансово-счетоводна документация и отчетност;
- Организиране и извършване на дейности на придобитите имоти на бул. „Годор Александров“ и ул. „Овче поле“;
- Предоставяне на услуги и дейности, необходими за нормалното функциониране на АДСИЦ.

3. Финансово състояние и резултати за 2019 г.

„Ексклузив Сървисиз“ АД приключи финансовата 2019 г. със печалба от дейността 1 хил. лв.

Приходи

През 2019 г. приходите на „Ексклузив Сървисиз“ АД са в размер на 38 хил. лв.

- Дружеството е реализирало приходи от извършени услуги в качеството си на обслужващо дружество на „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ.

Разходи

Отчетени са разходи за оперативна дейност в размер на 37 хил. лв., както следва:

Вид разход	Сума
Счетоводни и одиторски услуги	6 хил. лв.
Други външни услуги	1 хил. лв.
Разходи за персонала	30 хил. лв.
Общо	37 хил.лв.

Активи

Активите на Дружеството се състоят основно от дълготрайни материални и нематериални активи.

През отчетния период Дружеството не е придобивало офис оборудване и стопански инвентар. Към 31.12.2019 г. активите на Дружеството са напълно амортизирани.

Към датата на финансовия отчет Дружеството има вземания в размер на 4 хил.лв., представляващи вземания от „Ексклузив Пропърти“ АД СИЦ.

Активи	31.12.2019 (хил. лв.)	31.12.2018 (хил. лв.)
Търговски вземания	4	4
Парични средства	9	8
Общо активи	13	12

Пасиви

Основният акционерен капитал към 31.12.2019 г. е 50 хил. лв, разпределен в 50 000 обикновени поименни налични акции с номинална стойност от 1 лев всяка.

Пасиви и собствен капитал	31.12.2019 (хил. лв.)	31.12.2018 (хил. лв.)
Собствен капитал		
Внесен капитал	50	50
Неразпределена печалба	2	3
Непокрита загуба	(46)	(45)
Текуща печалба/(загуба)	1	(1)
Общо собствен капитал	7	7
Пасиви		
Задължения	6	5
Общо собствен капитал и пасиви	13	12

II. Събития, настъпили след края на отчетния период.

Във връзка с разпространението на COVID-19, всички европейски държави обявиха извънредни мерки с цел по-бързото и безпроблемно справяне със ситуацията, което неминуемо води до затруднения в областта на бизнеса и икономическата дейност в световен и национален мащаб и има непряко неблагоприятно влияние върху оперативната дейност на Дружеството.

Ръководството счита текущата ситуация за не коригиращо събитие, възникнало след датата на отчетния период. Ситуацията към датата на публикуване на отчета е изключително динамична и ръководството на Дружеството не е в състояние да оцени степента на негативно влияние на пандемията върху дългосрочното финансово състояние и резултати на Дружеството.

Ръководството на Дружеството продължава да наблюдава развитието на създалата се ситуация и е в готовност да предприеме всички възможни мерки, за да ограничи неблагоприятното влияние на пандемията върху дейността на Дружеството.

Не са възникнали други коригиращи или некоригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на одобрението му за издаване.

III. Предвиждано развитие и дейност на Дружеството през 2020 г.

През 2020 г. дейността на "Ексклузив Сървисиз" АД ще се осъществява в съответствие с основната цел на Дружеството, а именно:

- Управление и експлоатация на недвижим имот на „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ.


Яна Григорова
Изпълнителен директор



ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До едноличния собственик на
„Ексклузив Сървисиз“ АД
Адрес: гр. София, 1303
бул. „Тодор Александров“ №109-115

Мнение

Ние извършихме одит на финансовия отчет на „Ексклузив Сървисиз“ АД („Дружеството“), съдържащ съкратен баланс към 31 декември 2019 г. и съкратен отчет за приходите и разходите, завършващ на тази дата, както и приложение, което съдържа обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики и друга пояснителна информация.

По наше мнение, приложеният финансов отчет:

- дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2019 г. и за неговите финансови резултати от дейността за годината, завършваща на тази дата; и
- е изготвен съгласно изискванията на Националните счетоводни стандарти, включително освобождаванията за представяне и оповестяване по тези стандарти и по чл. 29 от Закона за счетоводството.

База за изразяване на мнение

Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“. Ние сме независими от Дружеството в съответствие с Етичния кодекс на професионалните счетоводители на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на CMSEC), заедно с етичните изисквания на Закона за независимия финансов одит (ЗНФО), приложими по отношение на нашия одит на финансовия отчет в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с изискванията

на ЗНФО и Кодекса на СМСЕС. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.

Параграф за обръщане на внимание

Ние обръщаме внимание на пояснение 4 „Събития след края на отчетния период“, което оповестява съществуващата бъдеща несигурност във връзка с обявената световна пандемия от коронавирус (COVID-19) и обявеното извънредно положение в Република България поради разпространението на същия. Нашето мнение не е модифицирано по отношение на този въпрос

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

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

Нашето мнение относно финансовия отчет не обхваща другата информация и ние не изразяваме каквато и да е форма на заключение за сигурност относно нея, освен ако не е изрично посочено в доклада ни и до степента, до която е посочено.

Във връзка с нашия одит на финансовия отчет, нашата отговорност се състои в това да прочетем другата информация и по този начин да преценим дали тази друга информация е в съществено несъответствие с финансовия отчет или с нашите познания, придобити по време на одита, или по друг начин изглежда да съдържа съществено неправилно докладване. В случай че на базата на работата, която сме извършили, ние достигнем до заключение, че е налице съществено неправилно докладване в тази друга информация, от нас се изисква да докладваме този факт.

Нямаме какво да докладваме в това отношение.

Допълнителни въпроси, които поставя за докладване Законът за счетоводството

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

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

На базата на извършените процедури, нашето становище е, че:

- а) Информацията, включена в доклада за дейността за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, съответства на финансовия отчет.
- б) Докладът за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството.

Отговорности на ръководството за финансовия отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с Националните счетоводни стандарти, включително освобождаванията за представяне и оповестяване по тези стандарти и по чл. 29 от Закона за счетоводството, и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определя като необходима за осигуряване изготвянето на финансови отчети, които не съдържат съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка.

При изготвяне на финансовия отчет ръководството носи отговорност за оценяване способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие, оповестявайки, когато това е приложимо, въпроси, свързани с предположението за действащо предприятие и използвайки счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие, освен ако ръководството не възнамерява да ликвидира Дружеството или да преустанови дейността му, или ако ръководството на практика няма друга алтернатива, освен да постъпи по този начин.

Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет

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

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

- идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени неправилни отчитания във финансовия отчет, независимо дали дължащи се на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят основание (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.
- достигаем до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства, относно това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания във финансовия отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Дружеството да преустанови функционирането си като действащо предприятие.
- оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на финансовия отчет, включително оповестяванията, и дали финансовият отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.



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.

Георги Калоянов
Управител, Регистриран одитор отговорен за одита

Кроу България Одит ЕООД
Одиторско дружество

23 Юли 2020 г.
гр. София

