


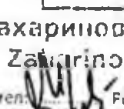
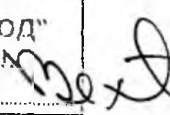
Отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснение	2019 '000 лв.	2018 '000 лв.
Нетекущи активи			
Дългосрочни финансови активи	5	-	60
Дългосрочни вземания от св. лица	18	2 437	756
Отсрочени данъчни активи	6	-	8
Нетекущи активи		2 437	824
Текущи активи			
Краткосрочни финансови активи	7	-	131
Търговски вземания от св. лице	18	29	-
Други вземания	8	60	1 563
Пари и парични еквиваленти	9	1	8
Текущи активи		90	1 702
Общо активи		2 527	2 526
Собствен капитал и пасиви			
Собствен капитал			
Акционерен капитал	10.1	2 600	2 600
Резерви	10.2	590	590
Натрупана загуба		(670)	(670)
Общо собствен капитал		2 520	2 520
Пасиви			
Текущи пасиви			
Задължения към персонала	11	2	2
Търговски и други задължения	12	5	4
Текущи пасиви		7	6
Общо пасиви		7	6
Общо собствен капитал и пасиви		2 527	2 526

Съставил: 
/Мария Илиева/

Изпълнителен директор: 
/Стоян Маринов/

Дата: 25 май 2020 г.

Финансов отчет
върху който сме издали одиторски
доклад с дата:
19. 06. 2020
„Захаринова Нексия ООД“
Zacharinova Nexia Ltd
управител:  Регистриран одитор: 




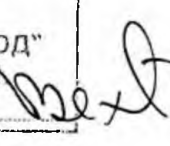
Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за годината, приключваща на 31 декември

	Пояснение	2019 '000 лв.	2018 '000 лв.
Приходи от услуги	17.1	35	9
Разходи за външни услуги	13	(7)	(6)
Разходи за персонала	14	(24)	(12)
Печалба/(Загуба) от оперативна дейност		4	(9)
Финансови разходи	15	(10)	-
Финансови приходи	15	14	27
Печалба преди данъци		8	18
Разходи за данъци върху дохода	16	(8)	(6)
Печалба за годината		-	12
Общо всеобхватен доход/(всеобхватна загуба) за годината		-	12

Съставил: 
/Мария Илиева/

Изпълнителен директор: 
Стоян Маринов

Дата: 25 май 2020 г.

Финансов отчет,
върху който сме издали одиторски
доклад с дата:
19. 06. 2020
„Захаринова Нексия ООД“
Zaharinoва Nexia Ltd
Управител:  Регистриран одитор: 




Отчет за промените в собствения капитал за годината, приключваща на 31 декември

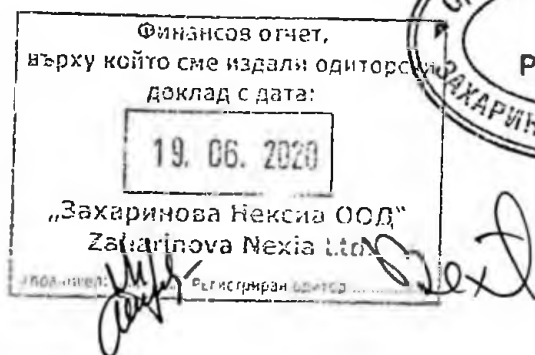
Всички суми са представени в '000 лв.	Акционерен капитал	Резерви	Натрупана загуба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2019 г.	2 600	590	(670)	2 520
Печалба за годината	-	-	-	-
Общо всеобхватен доход за годината	-	-	-	-
Салдо към 31 декември 2019 г.	2 600	590	(670)	2 520

Всички суми са представени в '000 лв.	Акционерен капитал	Резерви	Натрупана загуба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2018 г.	2 600	590	(682)	2 508
Печалба за годината	-	-	12	12
Общо всеобхватен доход за годината	-	-	12	12
Салдо към 31 декември 2018 г.	2 600	590	(670)	2 520

Съставил: 
/Мария Илиева/


Изпълнителен директор: 
/Стоян Маринов /


Дата: 25 май 2020 г.



Отчет за паричните потоци за годината, приключваща на 31 декември

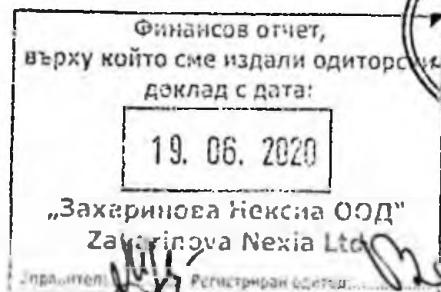
Пояснение	2019 '000 лв.	2018 '000 лв.
Оперативна дейност		
Постъпления от клиенти	13	10
Плащания към доставчици	(8)	(3)
Плащания свързани с персонал	(23)	(8)
Плащания за данъци	(8)	(14)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	(26)	(15)
Инвестиционна дейност		
Постъпления от продажба на фин. инструменти	1 684	760
Предоставени заеми и депозити	(1 680)	(756)
Постъпления от предоставени заеми и депозити	15	17
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	19	21
Финансова дейност		
Получени заеми	3	-
Плащания по получени заеми	(3)	-
Нетен паричен поток от финансова дейност	-	-
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	(7)	6
Пари и парични еквиваленти в началото на годината	8	2
Пари и парични еквиваленти в края на годината	1	8

Съставил: 
/Мария Илиева/

Изпълнителен директор: 

/Стоян Марков/

Дата: 25 май 2020 г.



Пояснения към финансовия отчет

1. Предмет на дейност

Основната дейност на Супер Боровец пропърти инвестмънт ЕАД, съгласно устава му, включва търговско представителство и посредничество, комисионна дейност и др. Дружеството е регистрирано в Търговския регистър с ЕИК 103968430.

Дружеството е регистрирано като акционерно дружество в Република България. Седалището и адресът на управление на Дружеството е гр. Варна, ул. Ал. С. Пушкин № 24, ет. 2.

По силата на сключен договор със Супер Боровец пропърти фонд АДСИЦ, Дружеството е „обслужващо дружество” по смисъла на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ), като следва да извършва следните дейности за контрагента:

- консултации и анализи относно управлението на инвестициите;
- дейност по поддръжка и управление на придобитите недвижими имоти;
- дейност по водене на счетоводната и друга отчетност, и кореспонденция;
- консултации и подготовка на документи, свързани с финансиране на дейността;
- извършване на други дейности, необходими за нормалното функциониране на АДСИЦ.

Акциите на Дружеството не са регистрирани на фондова борса.

Системата на управление на Дружеството е едностепенна.

Към 31 декември 2019 г. Дружеството се управлява от Съвет на директорите в състав:

- Веселина Стоянова Димитрова – изпълнителен директор и член на Съвета на директорите;
- Седрие Метин Али – председател на Съвета на директорите;
- Силвия Иванова Николова – член на Съвета на директорите.

Дружеството се представлява от изпълнителния директор Веселина Димитрова, а след 22.05.2020г. от Стоян Маринов.

Към 31 декември 2019 г. в Дружеството има заети лица по трудови правоотношения – двама консултанти по управление на недвижими имоти.

Едноличен собственик на Дружеството е Супер Боровец пропърти фонд АДСИЦ, чиито акции и дългови ценни книжа се котира на Българска фондова борса АД. Към 31 декември 2019 г. собствеността върху Супер Боровец пропърти фонд АДСИЦ е разпределена между множество акционери с най – голям дял, от които е нерегистрирано на фондов пазар Булконтракт – 2003 ЕООД, притежаващо 32.61 % от капитала на Дружеството.

2. Основа за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият отчет на Дружеството е съставен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (МСФО, приети от ЕС). По смисъла на параграф 1, точка 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството, приложим в България, терминът „МСФО, приети от ЕС“ представляват Международните счетоводни стандарти (МСС), приети в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета.

Финансовият отчет е съставен в български лева, което е функционалната 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.

Дружеството отчита натрупана загуба към 31 декември 2019 г. в размер на 670 хил. лв. Към същата дата разполагаемите парични средства възлизат на 1 хил. лв., а регистрираният акционерен капитал превишава нетните активи на Дружеството с 80 хил. лв.

Тези обстоятелства показват наличието на значителна несигурност, която може да породи съществено съмнение относно възможността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие без подкрепата на собственика и други източници на финансиране.

Ръководството е предприело мерки за подобряване на финансовото състояние на Дружеството, провеждайки политика на оптимизиране на разходите, осигуряване на източници за генериране на приходи и ефективност при събираемостта на вземанията.

Ръководството счита, че поради предприетите мерки и продължаващата финансова подкрепа от едноличния собственик ще успее да продължи дейността си и да погасява задълженията си, без да се предприемат съществени промени в неговата дейност.

3. Промени в счетоводната политика

3.1. Нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, които са влезли в сила от 1 януари 2019 г. :

Следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС), и приети от ЕС, са в сила за текущия период, но нямат съществен ефект от прилагането им върху финансовия резултат и финансовото състояние на Дружеството:

- МСФО 16 “Лизинг”
- МСФО 9 “Финансови инструменти” (изменен) – Предплащания с отрицателно компенсиране
- МСС 19 “Доходи на наети лица” (изменен) – Промяна в плана, съкращаване или уреждане
- МСС 28 “Инвестиции в асоциирани предприятия и съвместни предприятия” (изменен) – Дългосрочни участия в асоциирани и съвместни предприятия
- КРМСФО 23 „Несигурност относно отчитането на данък върху дохода“
- Годишни подобрения на МСФО 2015-2017

3.2. Стандарти, изменения и разяснения, които все още не са влезли в сила и не се прилагат от по-ранна дата от Дружеството :

Към датата на одобрение на този финансов отчет са публикувани нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2019 г., и не са били приложени от по-ранна дата от Дружеството. Не се очаква те да имат съществен ефект върху финансовите отчети на Дружеството. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Дружеството през първия период, започващ след датата на влизането им в сила.

Промените са свързани със следните стандарти:

- МСС 1 и МСС 8 (изменен) - Дефиниция на същественост, в сила от 1 януари 2020 г., приети от ЕС
- Изменения на референциите към Концептуална рамка за финансово отчитане в сила от 1 януари 2020 г., приети от ЕС
- МСФО 3 (изменен) – Определение за Бизнес в сила от 1 януари 2020 г., все още не е приет от ЕС
- Изменения на МСФО 9, МСС 39 и МСФО 7: Реформа на референтните лихвени проценти, в сила от 1 януари 2020 г., все още не е приета от ЕС
- МСФО 14 „Отсрочени сметки при регулирани цени” в сила от 1 януари 2016 г., все още не е приет от ЕС
- МСФО 17 „Застрахователни договори” в сила от 1 януари 2021 г., все още не е приет от ЕС

4. Счетоводна политика

4.1. Общи положения

Най-значимите счетоводни политики, прилагани при изготвянето на този финансов отчет, са представени по-долу.

Финансовият отчет е изготвен при спазване на принципите за оценяване на всички видове активи, пасиви, приходи и разходи съгласно МСФО. Базите за оценка са оповестени подробно по-нататък в счетоводната политика към финансовия отчет.

Следва да се отбележи, че при изготвянето на представения финансов отчет са използвани счетоводни оценки и допускания. Въпреки че те са базирани на информация, предоставена на ръководството към датата на изготвяне на финансовия отчет, реалните резултати могат да се различават от направените оценки и допускания.

4.2. Представяне на финансовия отчет

Финансовият отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети” (ревизиран 2007 г.).

Дружеството представя отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в единен отчет.

В отчета за финансовото състояние се представят два сравнителни периода, когато Дружеството:

- а) прилага счетоводна политика ретроспективно;
- б) преизчислява ретроспективно позиции във финансовия отчет; или
- в) прекласифицира позиции във финансовия отчет

и това има съществен ефект върху информацията в отчета за финансовото състояние към началото на предходния период.

През 2019 г. нито едно от горелосочените условия не е на лица и поради това финансовият отчет на Дружеството е представен с един срасним период.

4.3. Приходи

Приходите на Дружеството включват приходи от предоставяне на услуги като обслужващо дружество, представени в пояснение 18.1.

Приходите се оценяват по справедлива стойност на полученото или подлежащото на получаване възнаграждение, като не се включва данък добавена стойност.

Приходът се признава, когато са изпълнени следните условия:

- Сумата на прихода може да бъде надеждно оценена;
- Вероятно е икономическите ползи от сделката да бъдат получени;
- Направените разходи или тези, които предстои да бъдат направени, могат надеждно да бъдат оценени;
- Критериите за признаване, които са специфични за всяка отделна дейност на Дружеството, са изпълнени. Те са определени в зависимост от продуктите или услугите, предоставени на клиента, и на договорните условия.

Приходите от лихви се отчитат текущо по метода на ефективния лихвен процент.

4.4. Оперативни разходи

Оперативните разходи се признават в печалбата или загубата при ползването на услугите или на датата на възникването им.

4.5. Разходи за лихви и разходи по заеми

Разходите за лихви се отчитат текущо по метода на ефективния лихвен процент.

Разходите по заеми основно представляват лихви по заемите на Дружеството. Всички разходи по заеми, които директно могат да бъдат отнесени към закупуването, строителството или производството на един отговарящ на условията актив, се капитализират през периода, в който се очаква активът да бъде завършен и приведен в готовност за използване или продажба. Останалите разходи по заеми следва да се

признават като разход за периода, в който са възникнали, в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Финансови разходи“.

4.6. Финансови инструменти

Финансовите активи и финансовите пасиви се оценяват последващо, както е посочено по-долу.

Финансовите активи и финансовите пасиви се признават, когато Дружеството стане страна по договорните условия на финансовия инструмент.

Финансовите активи се отписват, когато договорните права върху паричните потоци от финансовия актив изтичат или когато финансовият актив и по същество всички рискове и изгоди се прехвърлят.

Финансовите пасиви се отписват, когато задължението, посочено в договора, е изпълнено, е отменено или срокът му е изтекъл.

4.6.1. Финансови активи

Първоначално финансовите активи се отчитат по справедлива стойност, коригирана с разходите по сделката, с изключение на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата и търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент. Първоначалната оценка на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата не се коригира с разходите по сделката, които се отчитат като текущи разходи. Първоначалната оценка на търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент представлява цената на сделката съгласно МСФО 15.

В зависимост от начина на последващо отчитане, финансовите активи се класифицират в една от следните категории:

- дългови инструменти по амортизирана стойност;
- финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата;
- финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход с или без рекласификация в печалбата или загубата в зависимост дали са дългови или капиталови инструменти.

Класификацията на финансовите активи се определя на базата на следните две условия:

- бизнес моделът на Дружеството за управление на финансовите активи;
- характеристиките на договорните парични потоци на финансовия актив.

Всички приходи и разходи, свързани с финансовите активи, които са признати в печалбата и загубата, се включват във финансови разходи, финансови приходи или други финансови позиции с изключение на обезценката на търговските вземания, която се представя на ред други разходи в отчета за печалбата или загубата / отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

4.6.2. Финансови пасиви

Финансовите пасиви на Дружеството включват получени заеми, задължения по лизингови договори, търговски и други финансови задължения и деривативни финансови инструменти.

Финансовите пасиви се оценяват първоначално по справедлива стойност и, където е приложимо, се коригират по отношение на разходите по сделката, освен ако Дружеството не е определило даден финансов пасив като оценяван по справедлива стойност през печалбата и загубата.

Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, използвайки метода на ефективната лихва, с изключение на деривативи и финансови пасиви, които са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата или загубата (с изключение на деривативни финансови инструменти, които са определени и ефективни като хеджирани инструмент).

Всички разходи свързани с лихви и, ако е приложимо, промени в справедливата стойност на инструмента, които се отчитат в печалбата или загубата, се включват във финансовите разходи или финансовите приходи.

4.7. Данъци върху дохода

Разходите за данъци, признати в печалбата или загубата, включват сумата на отсрочените и текущи данъци, които не са признати в другия всеобхватен доход или директно в собствения капитал.

Текущите данъчни активи и/или пасиви представляват тези задължения към или вземания от данъчните институции, отнасящи се за текущи или предходни отчетни периоди, които не са платени към датата на финансовия отчет. Текущият данък е дължим върху облагаемия доход, който се различава от печалбата или загубата във финансовите отчети. Изчисляването на текущия данък е базиран на данъчните ставки и на данъчните закони, които са в сила към края на отчетния период.

Отсрочените данъци се изчисляват по пасивния метод за всички временни разлики между балансовата стойност на активите и пасивите и тяхната данъчна основа. Отсрочен данък не се предвижда при първоначалното признаване на актив или пасив, освен ако съответната транзакция не засяга данъчната или счетоводната печалба.

Отсрочените данъчни активи и пасиви не се дисконтират. При тяхното изчисление се използват данъчни ставки, които се очаква да бъдат приложими за периода на реализацията им, при условие че те са влезли в сила или е сигурно, че ще влезнат в сила, към края на отчетния период.

Отсрочените данъчни пасиви се признават в пълен размер.

Отсрочени данъчни активи се признават, само ако съществува вероятност те да бъдат усвоени чрез бъдещи облагаеми доходи. Относно преценката на ръководството за вероятността за възникване на бъдещи облагаеми доходи, чрез които да се усвоят отсрочени данъчни активи, вижте пояснение 4.12.

Отсрочени данъчни активи и пасиви се компенсират, само когато Дружеството има право и намерение да компенсира текущите данъчни активи или пасиви от същата данъчна институция.

Промяната в отсрочените данъчни активи или пасиви се признава като компонент от данъчния приход или разход в печалбата или загубата, освен ако те не са свързани с позиции, признати в другия всеобхватен доход или директно в собствения капитал, при което съответният отсрочен данък се признава в другия всеобхватен доход или в собствения капитал.

4.8. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти се състоят от наличните пари в брой и наличност по банкова сметка.

4.9. Собствен капитал и резерви

Акционерният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните акции.

Резервите включват законови резерви. (вж. пояснение 10.2).

Натрупаната печалба или загуба включва текущия финансов резултат и натрупаните печалби и непокрити загуби от минали години.

При наличие на такива, задълженията за плащане на дивиденди на едноличния акционер се включват на ред „Задължения към свързани лица“ в отчета за финансовото състояние, когато дивидентите са одобрени за разпределение от едноличния акционер преди края на отчетния период.

При наличие на такива, всички транзакции с едноличния акционер на Дружеството са представени отделно в отчета за промените в собствения капитал.

4.10. Краткосрочни възнаграждения на служителите

Дружеството отчита краткосрочни задължения по компенсируеми отпуски, възникнали поради неизползван платен годишен отпуск в случаите, в които се очаква той да бъде ползван в рамките на 12 месеца след датата на отчетния период, през който наетите лица са положили труда, свързан с тези отпуски. Към 31 декември и на двата сравними периода Дружеството не е начислявало задължения по компенсируеми отпуски поради липсата на основания за това. Краткосрочните задължения към персонала включват заплати и социални осигуровки.

Съгласно изискванията на Кодекса на труда при прекратяване на трудовото правоотношение, след като служителят е придобил право на пенсия за осигурителен стаж и възраст, Дружеството е задължено да му изплати обезщетение в размер до шест брутни работни заплати. Към 31 декември и на двата сравними периода Дружеството не е начислявало провизии за пенсиониране поради липса на основания за това.

Краткосрочните доходи на служителите, при наличие на такива, включително и полагаемите се отпуски, се включват в текущите пасиви на ред „Задължения към персонала“ и/или „Задължения към свързани лица“ по недисконтирана стойност, която Дружеството очаква да изплати.

4.11. Провизии, условни пасиви и условни активи

Провизиите се признават, когато има вероятност сегашни задължения в резултат от минало събитие да доведат до изходящ поток на ресурси от Дружеството и може да бъде направена надеждна оценка на сумата на задължението. Възможно е срочността или сумата на изходящия паричен поток да е несигурна. Сегашно задължение се поражда от наличието на правно или конструктивно задължение следствие на минали събития. Провизии за бъдещи загуби от дейността не се признават.

Сумата, която се признава като провизия, се изчислява на база най-надеждната оценка на разходите, необходими за уреждане на сегашно задължение към края на отчетния период, като се вземат в предвид рисковете и несигурността, свързани със сегашното задължение. Когато съществуват редица подобни задължения, вероятната необходимост от изходящ поток за погасяване на задължението се определя, като се отчете групата на задълженията като цяло. Провизиите се дисконтират, когато ефектът от времеви разлики в стойността на парите е значителен.

Обезщетения от трети лица във връзка с дадено задължение, за които Дружеството е сигурна, че ще получи, се признават като отделен актив. Този актив може и да не надвишава стойността на съответната провизия.

Провизиите се преразглеждат към края на всеки отчетен период и стойността им се коригира, за да се отрази най-добрата приблизителна оценка.

В случаите, в които се счита, че е малко вероятно да възникне изходящ поток на икономически ресурси в резултат на текущо задължение, пасив не се признава. Условните пасиви следва да се оценяват последващо по по-високата стойност между описаната по-горе сравнима провизия и първоначално признатата сума, намалена с натрупаната амортизация.

Вероятни входящи потоци от икономически ползи, които все още не отговарят на критериите за признаване на актив, се смятат за условни активи.

4.12. Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика

Значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството, които оказват най-съществено влияние върху финансовите отчети, са описани по-долу. Основните източници на несигурност при използването на приблизителните счетоводни оценки са описани в пояснение 4.13.

4.12.1. Отсрочени данъчни активи

Оценката на вероятността за бъдещи облагаеми доходи за усвояването на отсрочени данъчни активи се базира на последната одобрена бюджетна прогноза, коригирана относно значими необлагаеми приходи и разходи и специфични ограничения за пренасяне на неизползвани данъчни загуби или кредити. Ако надеждна прогноза за облагаем доход предполага вероятното използване на отсрочен данъчен актив особено в случаи, когато активът може да се употреби без времево ограничение, тогава отсроченият данъчен актив се признава изцяло. Признаването на отсрочени данъчни активи, които подлежат на определени правни или икономически ограничения или несигурност, се преценява от ръководството за всеки отделен случай на базата на специфичните факти и обстоятелства.

4.13. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки

При изготвянето на финансовия отчет ръководството прави редица предположения, оценки и допускания относно признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи. Действителните резултати могат да се различават от предположенията, оценките и допусканията на ръководството и в редки случаи съответстват напълно на предварително оценените резултати.

Информация относно съществените предположения, оценки и допускания, които оказват най-значително влияние върху признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи е представена по-долу.

4.13.1. Обезценка на кредити и вземания

Ръководството преценява адекватността на обезценката на трудносъбираеми и несъбираеми вземания от контрагенти на база на възрастов анализ на вземанията, исторически опит за нивото на отписване на

несъбираеми вземания, както и анализ на платежоспособността на съответния контрагент, промени в договорените условия на плащане и др. Ако финансовото състояние и резултатите от дейността на контрагентите се влошат над очакваното, стойността на вземанията, които трябва да бъдат отписани през следващи отчетни периоди, може да бъде по-голяма от очакваната към отчетната дата. Към 31 декември и на двата сравними периода преценката на ръководството е, че не е приложима обезценка на вземанията.

4.13.2. Оценяване по справедлива стойност

Ръководството използва техники за оценяване на стойността на финансови инструменти, при липса на котираны цени на активен пазар. При прилагане на техники за оценяване ръководството използва в максимална степен пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден инструмент. Когато липсват приложими пазарни данни, ръководството използва своята най-добра оценка на предположенията, които биха направили пазарните участници. Тези оценки могат да се различават от действителните цени, които биха били определени при справедлива пазарна сделка между информирани и желаещи страни в края на отчетния период. Финансовите активи на разположение за продажба последващо се оценяват по справедлива стойност с изключение на тези, за които няма котировки на пазарната цена на активен пазар и чиято справедлива стойност не може да бъде надеждно определена. Последните се оценяват по амортизирана стойност по метода на ефективния лихвен процент или по себестойност, в случай че нямат фиксиран падеж.

5. Дългосрочни финансови активи

Сумите, признати в отчета за финансовото състояние се отнасят към следните категории дългосрочни финансови активи:

	2019 '000 лв.	2018 '000 лв.
Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата :		
Акции на Контрол и инженеринг ЕАД	-	60
	-	60

6. Отсрочени данъчни активи

Отсрочените данъци възникват в резултат на временни разлики и могат да бъдат представени като следва:

Отсрочени данъчни пасиви (активи)	1 януари 2019 '000 лв.	Признати в печалбата или загубата '000 лв.	31 декември 2019 '000 лв.
Нетекущи активи			
Дългосрочни финансови активи	(8)	9	1
Текущи активи			
Краткосрочни финансови активи	-	(1)	(1)
	(8)	8	-
Признати като:			
Отсрочени данъчни (активи)	(8)		-

Отсрочените данъци за сравнителния период 2018 г. могат да бъдат обобщени, както следва:

Отсрочени данъчни пасиви (активи)	1 януари 2018 '000 лв.	Признати в печалбата или загубата '000 лв.	31 декември 2018 '000 лв.
Нетекущи активи			
Дългосрочни финансови активи	(9)	1	(8)
Текущи активи			
Краткосрочни финансови активи	(5)	5	-

	(14)	6	(8)
Признати като:			
Отсрочени данъчни (активи)	(14)		(8)

Всички отсрочени данъчни активи са включени в отчета за финансовото състояние.

7. Краткосрочни финансови активи

Краткосрочните финансови активи през 2018 г. са както следва:

	2019 '000 лв.	2018 '000 лв.
Финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата		
– Ниво 1:		
– Акции	-	121
– Дялове на договорен фонд	-	10
	-	131

Печалбите и загубите се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Финансови разходи” или „Финансови приходи”.

8. Други вземания

	2019 '000 лв.	2018 '000 лв.
Вземания по продажба на финансови инструменти	60	1 563
Финансови активи	60	1 563
Други вземания	60	1 563

Нетната балансова стойност на вземанията се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

Вземанията на Дружеството са прегледани относно индикации за обезценка като такава не е извършвана.

9. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	2019 '000 лв.	2018 '000 лв.
Парични средства в брой и по банкови сметки в:		
- български лева	1	8
Пари и парични еквиваленти	1	8

Дружеството няма блокирани парични средства.

10. Собствен капитал

10.1. Акционерен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството се състои от 260 000 на брой напълно платени обикновени акции с номинална стойност в размер на 10 лв. за акция. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от общото събрание на акционерите на Дружеството.

	2019	2018
Брой издадени и напълно платени акции:		
В началото на годината	260 000	260 000
Общ брой акции, оторизирани на 31 декември	260 000	260 000

Към 31 декември на текущия (също и на съпоставимия) период едноличен собственик на 100 % от капитала на Дружеството е Супер Боровец пропърти фонд АДСИЦ.

10.2. Резерви

Резервите на Дружеството в размер на 590 хил. лв. (2018 г.: 590 хил. лв.) представляват законови резерви, формирани съгласно решение на Общото събрание на акционерите за заделяне на неразпределената печалба за 2007 г. във фонд „Резервен“.

11. Задължения към персонала

Задълженията към персонала, признати в отчета за финансовото състояние, се състоят от следните суми:

	2019 ‘000 лв.	2018 ‘000 лв.
Задължения за заплати и осигуровки	2	2
Текущи задължения към персонала	2	2

12. Търговски и други задължения

	2019 ‘000 лв.	2018 ‘000 лв.
Текущи:		
Търговски задължения	5	4
Текущи търговски и други задължения	5	4

Нетната балансова стойност на текущите търговски и други задължения се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

13. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	2019 ‘000 лв.	2018 ‘000 лв.
Счетоводни услуги	(4)	(3)
Независим финансов одит	(2)	(2)
Регулаторни такси	(1)	(1)
	(7)	(6)

14. Разходи за персонала

	2019 ‘000 лв.	2018 ‘000 лв.
Разходи за заплати	(19)	(10)
Разходи за осигуровки	(5)	(2)
	(24)	(12)

15. Финансови приходи и разходи

Финансовите разходи за текущия отчетен период са свързани с продажбата на акции на непублично дружество, които в предходния отчетен период са показани в Дългосрочни финансови активи.

Финансовите приходи за представените отчетни период могат да бъдат анализирани, както следва:

	2019 ‘000 лв.	2018 ‘000 лв.
Приходи от лихви върху финансови активи, отчитани по амортизирана стойност	14	22

Общо приходи от лихви по финансови активи, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата	14	22
Печалби от оценка по справедлива стойност на финансови активи, през печалбата или загубата	-	5
Финансови приходи	14	27
Загуби от оценка по справедлива стойност на финансови активи, през печалбата или загубата	(10)	-
Финансови разходи	(10)	-

16. (Разходи за)/ приходи от данъци върху дохода

Очакваните разходи за данъци, базирани на приложимата данъчна ставка за България в размер на 10 % (2018 г.: 10 %), и действително признатите данъчни (разходи)/ приходи в печалбата или загубата могат да бъдат равнени, както следва:

	2019 '000 лв.	2018 '000 лв.
Печалба преди данъчно облагане	8	18
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван разход за данъци върху дохода	(1)	(2)
Данъчен ефект от:		
Намаления на финансовия резултат за данъчни цели	95	67
Увеличения на финансовия резултат за данъчни цели	(10)	(12)
Текуш разход за данъци върху дохода	-	-
Отсрочени данъчни приходи:		
Възникване и обратно проявление на временни разлики	(8)	(6)
Разходи за данъци върху дохода	(8)	(6)

Пояснение 6 предоставя информация за отсрочените данъчни активи.

17. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Дружеството включват едноличния акционер, лица под негов контрол и в неговата икономическа група, ключов управленски персонал.

Ако не е изрично упоменато, транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия и не са предоставяни или получавани никакви гаранции.

17.1. Сделки с едноличния акционер

	2019 '000 лв.	2018 '000 лв.
Супер Боровец пропърти фонд АДСИЦ :		
- предоставен депозит	2 437	756
- приходи от предоставени услуги по договор за обслужване	35	9
- приходи от лихви по депозит	14	-

През двата отчетни периода в Дружеството няма осъществени сделки с други свързани лица под общ контрол.

Най-съществените финансови рискове, на които е изложено Дружеството, са описани по-долу.

22.1. Анализ на пазарния риск

22.1.1. Валутен риск

Сделките на Дружеството се осъществяват в български лева, което елиминира наличието на валутен риск за него.

22.1.2. Лихвен риск

Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при финансиране. През текущия и сравнимия отчетен период Дружеството не е изложено на риск от промяна на пазарните лихвени проценти, защото няма разчети с променливи лихвени проценти.

22.2. Анализ на кредитния риск

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Дружеството. Дружеството е изложено на този риск във връзка с различни финансови инструменти, като напр. при предоставянето на заеми, възникване на вземания, инвестиции в дялове на договорни фондове и акции и други. Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период, както е посочено по-долу:

	2019 ‘000 лв.	2018 ‘000 лв.
Групи финансови активи – балансови стойности:		
Финансови активи на разположение за продажба	-	60
Дялове в договорен фонд и акции	-	131
Други вземания	60	1 563
Вземания от свързани лица	2 466	756
Пари и парични еквиваленти	1	8
Балансова стойност	2 527	2 518

Дружеството редовно следи за изпълнението на задълженията на своите контрагенти, установени индивидуално или на групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск. Ръководството на Дружеството счита, че всички гореспоменати финансови активи, които не са били обезценявани или са с настъпил падеж през представените отчетни периоди, са финансови активи с висока кредитна оценка.

Към 31 декември 2019 г. Дружеството не е предоставило финансовите си активи като обезпечение по сделки.

Към края на двата сравними периода Дружеството няма вземания, които са с изтекъл срок на плащане.

Вземанията се състоят от малък брой контрагенти. На базата на исторически показатели, ръководството счита, че кредитната оценка на вземания, които не са с изтекъл падеж, е добра.

Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти се счита за несъществен.

22.3. Анализ на ликвидния риск

Ликвидният риск представлява рискът Дружеството да не може да погаси своите задължения. Дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи плащанията на финансовите си задължения, както и входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят ежеседмично, както и на базата на 30-дневни прогнози. Нуждите от ликвидни средства в по - дългосрочен план - за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно. Нуждите от парични средства се сравняват със заемите на разположение, за да бъдат установени излишъци или дефицити. Този анализ определя дали заемите на разположение ще са достатъчни, за да покриват нуждите на Дружеството за периода.

Дружеството държи пари в брой, за да посреща ликвидните си нужди за периоди до 30 дни.

Към 31 декември 2019 г. падежите на договорните задължения на Дружеството са обобщени, както следва:

31 декември 2019 г.	Текущи	
	До 6 месеца '000 лв.	
Търговски задължения		5
Общо		<u>5</u>

В предходния отчетен период падежите на договорните задължения на Дружеството са обобщени, както следва:

31 декември 2018 г.	Текущи	
	До 6 месеца '000 лв.	
Търговски задължения		4
Общо		<u>4</u>

Финансовите активи като средство за управление на ликвидния риск

При оценяването и управлението на ликвидния риск, Дружеството отчита очакваните парични потоци от финансови инструменти, по-специално наличните парични средства и вземания. Наличните парични ресурси и вземания не надвишават текущите нужди от изходящ паричен поток. Съгласно сключените договори всички парични потоци от вземания са дължими в срок до дванадесет месеца.

23. Политика и процедури за управление на капитала

Целите на Дружеството във връзка с управление на капитала са:

- да осигури способността на Дружеството да продължи да съществува като действащо предприятие; и
- да осигури адекватна рентабилност за собствениците, като определя цената на продуктите и услугите си в съответствие с нивото на риска.

Дружеството наблюдава капитала на базата на съотношението собствения капитал към нетния дълг.

Нетният дълг включва сумата на всички задължения, намалена с балансовата стойност на парите и паричните еквиваленти.

Целта на Дружеството е да поддържа съотношението на капитала към общото финансиране в разумни граници.

Капиталът за представените отчетни периоди може да бъде анализиран, както следва:

	2019 '000 лв.	2018 '000 лв.
Собствен капитал	2 520	2 520
Общо задължения	7	6
- Пари и парични еквиваленти	(1)	(8)
Нетен дълг	<u>6</u>	<u>(2)</u>
Съотношение на собствен капитал към нетен дълг	<u>1:0.000</u>	<u>1:0.000</u>

Дружеството управлява структурата на капитала и прави необходимите корекции в съответствие с промените в икономическата обстановка и рисковите характеристики на съответните активи. За да поддържа или коригира капиталовата структура, Дружеството може да върне капитал на едноличния акционер или да емитира нови акции, за да намали задълженията си.

Дружеството не е променяло целите, политиките и процесите за управление на капитала, както и начина на определяне на капитала през представените отчетни периоди.

24. Събития след края на отчетния период

В началото на 2020 г. поради разпространението на нов коронавирус (Covid-19) в световен мащаб се появили затруднения в бизнеса и икономическата дейност на редица предприятия и цели икономически отрасли. На 11.03.2020 г. Световната здравна организация обяви и наличието на пандемия от коронавирус (Covid-19). На 13 март 2020 г. Народното събрание на Република България, по предложение на Министерския съвет, обяви извънредно положение за територията на цялата страна. Дружеството не е в състояние да оцени влиянието на коронавирус пандемията върху бъдещото финансово състояние и резултатите от дейността му, но отчита като най- съществени следните фактори:

- несигурност и застои на пазара на имотите в България
- промени в търсенето и предлагането на имоти за отдаване под наем

На 22 май 2020г. е сменен целият съвет на директорите, като всички стари членове са освободени. Новите членове на съвета са Атанас Стоянов Райков, Иван Славейков Славов и Стоян Тодоров Маринов, като последният е и представляващ на Дружеството.

След датата на съставяне на настоящият годишен финансов отчет за 2019 г. не са настъпили други съществени събития с коригиращ и/или некоригиращ характер, които следва да се отчетат или оповестят в него.

25. Одобрене на финансовия отчет

Финансовият отчет към 31 декември 2019 г. (включително сравнителната информация) е одобрен от Съвета на директорите на 1 юни 2020 г.