SERDICA
PROPERTIES REIT

Междинен Финансов Отчет

„Сердика Пропъртис Консулт" ЕООД

01 януари 2019 г. – 31 декември 2019 г.

Съдържание

Страница

Отчет за финансовото състояние Актив	**2**
Отчет за финансовото състояние Пасив	**3**
Отчет за всеобхватния доход	**4**
Отчет за паричните потоци	**5**
Отчет за промените в собствения капитал	**6**
Пояснения към финансовия отчет	**7-22**

Отчет за финансовото състояние

	Пояснение	Към 31.12.2019 '000 лв	Към 31.12.2018 '000 лв
Активи			
Текущи активи			
Вземания от свързани предприятия	7	8	13
Парични средства	8	93	120
Други активи	9	3	2
Общо текущи активи		**104**	**135**
Общо активи		**104**	**135**

Изготвил:
Сия Кълвачева

Управител:
Галя Георгиева

„СЕРДИКА ПРОПЪРТИС КОНСУЛТ" ЕООД София

Дата: 27.01.2020 год.

Отчет за финансовото състояние

	Пояснение	Към 31.12.2019 '000 лв	Към 31.12.2018 '000 лв
Капитал			
Основен капитал	10.1	65	65
Неразпределена печалба/(Непокрита загуба)		35	35
Финансов резултат	10.2	1	29
Общо капитал		**101**	**129**
Пасиви			
Краткосрочни пасиви			
Данъчни задължения	14	1	4
Други задължения	15	2	2
		3	**6**
Общо пасиви		**3**	**6**
Общо капитал и пасиви		**104**	**135**

Изготвил:
Сия Кълвачева

Управител:
Галя Георгиева

Дата: 27.01.2020 год.

Отчет за всеобхватния доход

	Пояснение	Към 31.12.2019 000лв.	Към 31.12.2018 000лв.
Приходи	11	**91**	**131**
Разходи за материали		(3)	(1)
Разходи за външни услуги	12	(58)	(72)
Разходи за персонала	13	(28)	(26)
Други разходи		(1)	-
Резултат от оперативна дейност		**1**	**32**
Финансови разходи		**-**	**-**
Резултат за периода преди данъци		**1**	**32**
Разходи за данъци, нетно		-	(3)
Нетна печалба/(загуба) за периода		**1**	**29**
Нетен резултат за периода		**1**	**29**
Друг всеобхватен доход			
Данък върху дохода отнасящ се за компонент на другия всеобхватен доход			
Друг всеобхватен доход след данъци			
Общ всеобхватен доход за периода		**1**	**29**

Изготвил:
Сия Кълвачева

Управител:
Галя Георгиева

Дата: 27.01.2020 год.

Отчет за паричните потоци

	Пояснение	Към 31.12.2019 '000 лв	Към 31.12.2018 '000 лв
Оперативна дейност			
Постъпления от клиенти		116	146
Плащания на доставчици		(73)	(82)
Плащания за данъци		(12)	(25)
Платен корпоративен данък в/у печалбата		(3)	(1)
Плащания, свързани с възнаграждения		(26)	(18)
Други плащания свързани с операт.дейност		-	(4)
Нетен паричен поток от оперативна дейност		**2**	**16**
Финансова дейност			
Плащане на дивиденти		(29)	-
Нетен паричен поток от финансова дейност		**(29)**	**-**
Нетно увеличение/(намаление) на парични средства		**(27)**	**16**
Парични средства в началото на периода		**120**	**104**
Парични средства в края на периода	8	**93**	**120**

Изготвил:
Сия Кълвачева

Управител:
Галя Георгиева

Дата: 27.01.2019 год.

„СЕРДИКА ПРОПЪРТИС КОНСУЛТ" ЕООД София

Отчет за промените в собствения капитал

Всички суми са в '000 лв	Основен капитал	(Натрупана загуба)	Неразпре-делена печалба	Текуща печалба/ (загуба)	Общо капитал
Салдо към 1 януари 2019 г.	**65**	**-**	**64**	**-**	**129**
Разпределение на печалбата за дивиденти	-	-	(29)	-	(29)
Нетна печалба/(загуба) за годината до 31 декември 2019г.	-	-	-	1	1
Друг всеобхватен доход	-	-	-	-	-
Салдо към 31декември2019г.	**65**	**-**	**35**	**1**	**101**

Всички суми са в '000 лв	Основен капитал	(Натрупана загуба)	Неразпре-делена печалба	Текуща печалба/ (загуба)	Общо капитал
Салдо към 1 януари 2018г.	**65**	**-**	**35**	**-**	**100**
Нетни дивиденти					
Нетна печалба/загуба/ за годината до 31 декември 2018 г.	-	-	-	29	29
Друг всеобхватен доход	-	-	-		-
Салдо към 31декември2018г.	**65**	**-**	**35**	**29**	**129**

Изготвил:
Сия Кълвачева

Управител:
Галя Георгиева

Дата: 27.01.2020 год.

„СЕРДИКА ПРОПЪРТИС КОНСУЛТ" ЕООД София

Пояснения към финансовия отчет

1 Обща информация

Дружеството „Сердика Пропъртис Консулт" ЕООД е създадено през октомври 2008г. Има за основна дейност обслужване и поддържане на придобити от дружества със специална инвестиционна цел недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, отдаване под наем на недвижими имоти;покупко-продажба на недвижими имоти; анализи; прогнози; търговско представителство и посредничество; счетоводно и правно обслужване; извършване на всички други дейности като обслужващо дружество по смисъла на чл.18, ал.2 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел , както и всяка друга дейност,която не е забранена от закона. Дейностите за извършването, на които се изисква предварително разрешение или одобрение от държавен орган се извършват след получаването му.

Към края на 2008г. Дружеството е подало документи в Комисията по финансов надзор, за получаване на разрешение за осъществяване на дейност като обслужващо дружество съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел. На 08.01.2009г. е получило одобрение от КФН.

„Сердика Пропъртис Консулт" ЕООД е създадено с основен капитал 65000 лв.и е 100 % собственост на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ. Дружеството има седалище и адрес на управление: София, ул.Кърниградска 19 ет.3

Дружеството се представлява до 27.05.2018г. от Йоана Петъова Георгиева в качеството й на управител. От 28.05.2018г. се представлява от Галя Николаева Георгиева в качеството и на управител.

„Сердика Пропъртис" АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел. Дружеството е учредено на 01 декември 2006 г за неограничен срок.

Дружеството е вписано в търговския регистър с **РЕШЕНИЕ №1** от 8.12.2006 г по ф.д. №14841/2006г на СГС.

Седалище и адрес на управление на Дружеството е Република България, гр. София, ул. „Кърниградска" №19.

С Решение № 45 – ДСИЦ от 17.01.2007 г. на Комисията за финансов надзор Дружеството получава лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел – секюритизация на недвижими имоти.

Капиталът на **„Сердика Пропъртис" АДСИЦ** е 650 000 лева, емитирани са 650 000 обикновенни безналични акции с право на глас, с номинална стойност и емисионна стойност от 1 лев всяка една. Акциите на Дружеството са регистрирани на „Българска Фондова Борса – София" АД.

Върху дружеството упражнява контрол Весела Огнянова Кюлева-Станкова, която пряко и непряко чрез „ВК Мениджмънт" ЕООД, чийто едноличен собственик на капитала е, притежава общо 643 343 броя акции, представляващи 98.976 % от капитала и от гласовете в Общото събрание на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ.
Дружеството „Сердика Пропъртис" АДСИЦ има за основна дейност инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти /секюритизация на недвижими имоти/ посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

2 Основа за изготвяне на междинния финансов отчет

Финансовият отчет на Дружеството е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от ЕС.

Финансовият отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди лева.

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

3 Промени в МСФО

3.1. Общи положения

Нови стандарти, влезли в сила от 1 януари 2019 г.

През отчетния период са влезли в сила следните стандарти:

МСФО 16 „Лизинг", в сила от 1 януари 2019 г., приет от ЕС

МСФО 16 „Лизинг" заменя МСС 17 „Лизинги", както и три разяснения: 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".

Приемането на този нов стандарт води до признаване от Дружеството на актив с право на ползване и на свързаните с него лизингови задължения във връзка с всички предишни оперативни лизингови договори, с изключение на онези, които са идентифицирани като договори за активи с ниска стойност или с оставащ срок на лизинг по-малко от 12 месеца от датата на първоначалното прилагане.

Счетоводното отчитане от страна на лизингодателите остава почти без промяна.

Съгласно МСФО 16 за договор, който е или съдържа лизинг, се счита договор, който предоставя правото за контрол върху ползването на актива за определен период от време срещу възнаграждение.

Ръководството е в процес на оценяване на ефекта от прилагането на стандарта, но все още не може да представи количествена информация. Следните действия са предприети, за да се определи ефектът:

- извършва се пълен преглед на всички договори, за да се прецени дали допълнителни договори няма да се считат за лизингови договори съгласно новата дефиниция на МСФО 16;
- решава се кои условия за прилагане да се изберат; или пълно ретроспективно прилагане или частично ретроспективно прилагане (което означава, че сравнителната информация няма да бъде променяна). Частичното прилагане позволява да не се преценяват текущите договори дали съдържат лизинг и други облекчения. Решението кой подход да се избере е важно, тъй като не може да се промени впоследствие;
- преценяват се настоящите оповестявания относно договори за финансов лизинг и договори за оперативен лизинг, тъй като е вероятно те да са базата за определяне на сумата за капитализиране и да станат активи с право на ползване. Към отчетната дата Дружеството няма неотменяеми задължения по договори за оперативен лизинг. определя се кое счетоводно опростяване е приложимо към договорите за лизинг и дали ще се използва правото на освобождаване;
- разглеждат се изискванията към съществуващата ИТ система и дали нова система за отчитане на лизинг е необходима. Това се осъществява заедно с преглед на изискванията за прилагане на МСФО 15 и МСФО 9, за да се извършат всички промени в системата на Дружеството наведнъж;
- преценяват се допълнителните оповестявания, които се изискват.

МСФО 9 „Финансови инструменти" (изменен) - Предплащания с отрицателна компенсация, в сила от 1 януари 2019 г., приет от ЕС

Измененията дават възможност на дружествата да оценяват определени финансови активи, които могат да бъдат изплатени предсрочно с отрицателно компенсиране, по амортизирана стойност или по справедлива стойност в другия всеобхватен доход, вместо като финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата.

За да се отчита финансовият актив по амортизирана стойност, отрицателната компенсация трябва да е „разумна компенсация за предсрочно прекратяване на договора" и активът следва да е „държан за събиране на договорните парични потоци".

МСС 19 „Доходи на наети лица" (изменен) – Промяна в плана, съкращаване или уреждане - в сила от 1 януари 2019 г., приет от ЕС

Тези изменения изясняват счетоводното отчитане на конкретни промени в плана за дефинирани доходи, съкращаване или уреждане. Те потвърждават, че предприятията следва:

- да изчисляват разходите за текущ стаж и разходите за лихви, така че пенсионното задължение да се представи за оставащия период след датата на

изменението, съкращаването или уреждането на плана, като се използват актуализирани допускания след датата на промяната;

- да признават в печалбата или загубата като част от разходите за минал трудов стаж или като печалба / загуба от уреждането на задължението всяко намаление на излишъка, дори ако този излишък не е бил признат преди поради използването на „таван“ на актива.

МСС 28 "Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия" (изменен) – Дългосрочни участия в асоциирани и съвместни предприятия – в сила от 1 януари 2019 г., приет от ЕС

Промените изясняват, че:

- МСФО 9 следва да се прилага само за тези дългосрочни участия в асоциирани или съвместни предприятия, които не се отчитат по метода на собствен капитал.
- при прилагането на МСФО 9 предприятието не взема предвид загубите на асоциираното или съвместното предприятие, или загубите от обезценка на нетната инвестиция, признати като корекции на нетната инвестиция в асоциираното или съвместното предприятие, възникнали от прилагането на МСС 28 Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия.

КРМСФО 23 „Несигурност относно отчитането на данък върху дохода“ – в сила от 1 януари 2019 г., приет от ЕС

Разяснението дава следните насоки за прилагане на изискванията на МСС 12 относно признаване и оценяване, когато има несигурност относно отчитането на данък върху дохода:

- предприятието следва да отрази ефекта от несигурността при отчитането на данъка върху дохода, когато не е вероятно данъчните власти да приемат извършеното счетоводно и данъчно третиране от страна на предприятието
- за остойностяване на несигурността следва да се използва или най-вероятният размер на задължението, или методът на очакваната стойност, в зависимост от това кой метод по-добре предвижда разрешаването на несигурността и;
- направените оценки и допускания трябва да бъдат преразглеждани, когато обстоятелствата са се променили или има нова информация, която засяга направените оценки.

Годишни подобрения на МСФО 2015-2017 г., в сила от 1 януари 2019 г., приети от ЕС

Тези изменения включват несъществени промени в:

- МСФО 3 "Бизнес комбинации" - дружеството преоценява предишния си дял в съвместно контролирана дейност, когато придобие контрол над нея.
- МСФО 11 "Съвместни предприятия" - дружеството не преоценява предишния си дял в съвместно контролирана дейност, когато придобие съвместен контрол върху дейността.

- МСС 12 „Данъци върху дохода“ - дружеството отчита всички ефекти върху данъка върху дохода в резултат от дивиденти (включително плащания по финансови инструменти, класифицирани като собствен капитал), в съответствие с транзакциите, генериращи разпределимата печалба - т.е. в печалбата или загубата, другия всеобхватен доход или собствения капитал;
- МСС 23 "Разходи по заеми" - дружеството третира като част от общите заеми всеки заем първоначално взет за разработване на актив, когато активът е готов за планираната употреба или продажба.

1.1. 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. Информация за тези стандарти и изменения, които имат ефект върху финансовия отчет на Дружеството, е представена по-долу.

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.

МСС 1 и МСС 8 (изменени) - Дефиниция на същественост, в сила от 1 януари 2020 г., приети от ЕС

Целта на измененията е да се използва една и съща дефиниция на същественост в рамките на Международните стандарти за финансово отчитане и Концептуалната рамка за финансово отчитане. Съгласно измененията:

- замъгляването на съществената информация с несъществена има същия ефект като пропускането на важна информация или неправилното й представяне. Предприятията решават коя информация е съществена в контекста на финансовия отчет като цяло; и
- „основните потребители на финансови отчети с общо предназначение“ са тези, към които са насочени финансовите отчети и включват „съществуващи и потенциални инвеститори, заемодатели и други кредитори“, които трябва да разчитат на финансовите отчети с общо предназначение за голяма част от финансовата информация, от която се нуждаят.

Изменения на референциите към Концептуална рамка за финансово отчитане в сила от 1 януари 2020 г., приети от ЕС

СМСС е издал преработена концептуална рамка, която влиза в сила незабавно за Съвета в дейностите му, свързани с разработването на нови счетоводни стандарти. Тази рамка не води до промени в нито един от съществуващите счетоводни стандарти. Въпреки това, предприятията, които разчитат на концептуалната рамка при определяне на своите счетоводни политики за сделки, събития или условия на дейността си, които

не са разгледани специално в конкретен счетоводен стандарт, ще могат да прилагат преработената рамка от 1 януари 2020 г. Тези предприятия ще трябва да преценят дали техните счетоводни политики са все още подходящи съгласно преработената концептуална рамка. Основните промени са:

- за да се постигне целта на финансовото отчитане се фокусира върху ролята на ръководството, което трябва да служи на основните потребители на отчетите
- отново се набляга на принципа на предпазливостта като необходим компонент, за да се постигне неутрално представяне на информацията
- дефинира се кое е отчитащото се предприятие, като е възможно да е отделно юридическо лице или част от предприятието
- преразглеждат се определенията за актив и пасив
- при признаването на активи и пасиви се премахва условието за вероятност от входящи или изходящи потоци от икономически ползи и се допълват насоките за отписване
- дават се допълнителни насоки относно различните оценъчни бази и
- печалбата или загубата се определят като основен показател за дейността на предприятието и се препоръчва приходите и разходите от другия всеобхватен доход да бъдат рециклирани през печалбата или загубата, когато това повишава уместността или достоверното представяне на финансовите отчети.

МСФО 3 (изменен) – Определение на стопанска дейност, в сила от 1 януари 2020 г., все още не е приет от ЕС

Измененото определение за стопанска дейност изисква придобиването да включва входящи материали и съществен процес, които в съвкупност значително да допринасят за способността за създаване на изходяща продукция. Определението на понятието „продукция“ се изменя така че да се фокусира върху стоките и услугите, предоставяни на клиентите, които генерират доход от инвестиции и други доходи. Определението изключва възвращаемостта под формата на по-ниски разходи и други икономически ползи. Измененията вероятно ще доведат до отчитане на повече придобивания, класифицирани като придобивания на активи.

МСФО 14 „Отсрочени сметки при регулирани цени" в сила от 1 януари 2016 г., все още не е приет от ЕС

МСФО 14 „Отсрочени сметки при регулирани цени" позволява на дружества, прилагащи за първи път МСФО, да продължат признаването на суми, свързани с регулирани цени в съответствие с изискванията на тяхната предишна счетоводна база, когато прилагат МСФО. С цел подобряване на съпоставимостта с отчети на дружества, които вече прилагат МСФО и не признават такива суми, стандартът изисква да бъде представен отделно ефектът от регулираните цени.

МСФО 17 „Застрахователни договори" в сила от 1 януари 2021 г., все още не е приет от ЕС

МСФО 17 замества МСФО 4 Застрахователни договори. Той изисква прилагането на модел за текущо оценяване, съгласно който преценките се преразглеждат през всеки отчетен период. Договорите са оценяват, като се използват:

- дисконтирани парични потоци с претеглени вероятности;
- изрична корекция за риск, и
- надбавка за договорени услуги, представляваща нереализираната печалба по договора, която се признава като приход през периода на покритие.

Стандартът позволява избор при признаването на промени в нормата на дисконтиране или в печалбата или загубата, или в другия всеобхватен доход.

Новите правила ще се отразят на финансовите отчети и на основните показатели на всички дружества, които издават застрахователни договори.

Изменения на МСФО 9, МСС 39 и МСФО 7: Реформа на референтните лихвени проценти (издадена на 26 септември 2019 г.), в сила от 1 януари 2020 г., все още не е приета от ЕС

Предлаганите изменения включват елементи, отразяващи новите изисквания за оповестяване, въведени от измененията на МСФО 9, МСС 39 и МСФО 7.

3. Счетоводна политика

4.1. Общи положения

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

Дружеството е приело да представя два сравнителни периода във всички случаи с цел осигуряване на последователност в представянето за всяка година.

Финансовият отчет е изготвен при спазване на принципа на историческата цена, модифициран в определени случаи с преоценката на някои активи и пасиви. Базите за оценката са оповестени подробно в счетоводната политика към финансовия отчет.
Следва да се отбележи, че при изготвянето на представеният финансов отчет са използвани счетоводни оценки и допускания. Въпреки, че тези оценки са базирани на най-пълното познаването на текущите събития и действия от страна на ръководството, реалните резултати могат да бъдат различни от направените оценки и допускания.

4.2. Приходи и разходи

Приходите се оценяват по справедлива стойност на полученото или подлежащото на получаване плащане или възмездяване, като се отчита сумата на всички търговски отстъпки и количествени рабати, направени от Дружеството.

При продажба на стоки, приходът се признава, когато са изпълнени следните условия:

- значителните рискове и ползи от собствеността върху стоките са прехвърлени върху купувача;
- не е запазено продължаващо участие в управлението на стоките или ефективен контрол върху тях;
- сумата на прихода може да бъде надеждно оценена;
- вероятно е икономическите изгоди от сделката да бъдат получени;
- направените разходи или тези, които предстои да бъдат направени могат надеждно да бъдат оценени.

Приходът, свързан със сделка по предоставяне на услуги, се признава, когато резултатът от сделката може надеждно да се оцени.
Оперативните разходи се признават в Отчета за дохода в момента на ползване на услугата или към датата на тяхното възникване. Приходи и разходи за лихви се отчитат на принципа на начислението.

4.3. Нематериални дълготрайни активи

Нематериалните дълготрайни активи се оценяват първоначално по цена на придобиване. В случаите на самостоятелно придобиване тя е равна на покупната цена, както и всички платени мита, невъзстановими данъци и направените преки разходи във връзка с подготовка на актива за експлоатация. При придобиване на нематериален актив в резултат на бизнескомбинация, себестойността му е равна на справедливата му стойност в деня на придобиването.Таксите, свързани с текущото им поддържане се отчитат като текущ разход в периода, за който се отнасят.
Последващото оценяване се извършва въз основа на препоръчителния подход, т.е. цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка.
Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в отчета за дохода за съответния период.
Последващите разходите, които възникват във връзка с нематериалните активи след първоначалното признаване, се признават в отчета за дохода в периода на тяхното възникване, освен ако има вероятност те да спомогнат на актива да генерира повече от първоначално предвидените бъдещи икономически изгоди и когато тези разходи могат надеждно да бъдат оценени и отнесени към актива. В тези случаи разходите се добавят към отчетната стойност на актива.
Дружеството извършва внимателна преценка, когато определя дали критериите за първоначално признаване като актив на разходите по разработването са били спазени. Преценката на ръководството е базирана на цялата налична информация към датата на баланса. В допълнение всички дейности, свързани с разработването на нематериален дълготраен актив, се наблюдават и контролират текущо от ръководството.
Амортизацията на нематериалните дълготрайни активи се начислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен живот на отделните групи активи, както следва:

Програмни продукти и лицензи	2 години
Други	6,67 години

Избраният праг на същественост за нематериалните дълготрайни активи е в размер на 700 лв.

4.4. Имоти, машини, съоръжения и оборудване

Имотите, машините, съоръженията и оборудването се оценяват първоначално по себестойност, включваща цената на придобиване, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно състояние.
Последващото оценяване се извършва въз основа на цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в Отчета за доходите за съответния период.
Последващи разходи свързани с определен дълготраен материален актив, се прибавят към балансовата сума на актива, когато е вероятно дружеството да има икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената ефективност на съществуващия актив. Всички други последващи разходи се признават за разход за периода, в който са направени.
Амортизацията на материалните дълготрайни активи се начислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен живот на отделните групи активи, както следва:

• Машини	3,33 години
• Транспортни средства	4 години
• Компютърна техника	2 години
• Стопански инвентар	6,67 години
• Други	6,67 години

Избраният праг на същественост за материалните дълготрайни активи на Дружеството е в размер на 700 лв.

4.5. Данъци върху дохода

Текущите данъчни активи и/или пасиви представляват тези задължения или вземания от бюджета, които се отнасят за текущия период и които не са платени към датата на баланса. Те са изчислени в съответствие с приложимата данъчна ставка и данъчни правила за облагане на дохода за периода, за който се отнасят, на база на облагаемия финансов резултат за периода. Всички промени в данъчните активи или пасиви са признати като елемент от разходите за данъци в Отчета за дохода.
Отсрочените данъци се изчисляват по пасивния метод за всички временни разлики. Това включва сравнение между балансовата сума на активите и пасивите и тяхната съответна данъчна основа. В съответствие с изискванията на МСС 12 не се признават отсрочени данъци във връзка с репутация, временни разлики, свързани с акции в дъщерни дружества и съвместно контролирани предприятия, ако обратното проявление на тези разлики може да бъде контролирано от Дружеството и е вероятно,

че обратното проявление на тези разлики няма да се случи в близко бъдеще. Съществуващи данъчни загуби се оценяват по отношение на налични критерии за признаване във финансовите отчети преди да бъде отразен актив по отсрочени данъци. Такъв се признава, когато съществува вероятност за реализирането му посредством бъдещи данъчни печалби.
Пасиви по отсрочени временни разлики се признават в пълен размер. Активи по отсрочени временни разлики се признават само до степента, че съществува вероятност те да бъдат усвоени чрез бъдещи данъчни печалби.
За определяне на размера на активите и пасивите по отсрочени данъци се прилагат данъчни ставки, които се очаква да бъдат валидни през периода на тяхната реализация.
Значителна част от промените в отсрочените данъчни активи или пасиви се отразяват като компонент на разхода за данък в Отчета за дохода за периода. Промяната в отсрочените данъчни активи или пасиви, дължаща се на промяна в справедливата стойност на активи или пасиви, която е отразена директно в капитала (такива като преоценка на земя) се отразяват директно в капитала.

4.6. Пари и парични еквиваленти

Дружеството отчита като пари и парични средства наличните пари в брой, парични средства по банкови сметки, депозити, краткосрочни и високоликвидни инвестиции, които са лесно обръщаеми в паричен еквивалент и съдържат незначителен риск от промяна в стойността си.

4.7. Капитал

Основният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на дружествените дялове.
Финансовият резултат включва текущия за периода финансов резултат и натрупаните печалби и непокрити загуби, определени от Отчета за дохода.

4.8. Пенсионни и други задължения към персонала

Дружеството не е разработвало и не прилага планове за възнаграждения на служителите след напускане или други дългосрочни възнаграждения и планове за възнаграждения след напускане или под формата на компенсации с дялове от собствения капитал.
Дружеството отчита краткосрочни задължения по компенсируеми отпуски, възникнали на база неизползван платен годишен отпуск в случаите, в които се очаква отпуските да възникват в рамките на 12 месеца след датата на отчетния период, през който наетите лица са положили труда, свързан с тези отпуски. Краткосрочните задължения към персонала включват надници, заплати и социални осигуровки.

4.9. Финансови пасиви

Финансовите пасиви включват банкови заеми и овърдрафти, търговски и други задължения и задължения по финансов лизинг.
Финансовите пасиви се признават тогава, когато съществува договорно задължение за плащане на парични суми или друг финансов актив на друго предприятие или договорно задължение за размяна на финансови инструменти с друго предприятие при потенциално неблагоприятни условия. Всички разходи, свързани с лихви, се признават като финансови разходи в Отчета за дохода.
Банкови заеми са взимат с цел дългосрочно подпомагане дейността на Дружеството. Те се отразяват в баланса на Дружеството, нетно от разходите по получаването на кредита. Финансови разходи като премия, платима при уреждане на дълга или обратното му изкупуване, и преки разходи по сделката се отнасят в Отчета за дохода на принципа на начислението, при използване на метода на номиналната лихва и се прибавят към преносната стойност на финансовия пасив до степента, в която те не се уреждат към края на периода, в който са възникнали.
Към момента на изготвяне на баланса дружеството няма сключени договорни отношения за получаване на заем от финансови институции и няма формирани финансови пасиви.
Търговските задължения се признават първоначално по номинална стойност и впоследствие се оценяват по амортизируема стойност, намалена с плащания по уреждане на задължението.
Дивидентите, платими на собственика, се признават, когато дивидентите са одобрени от едноличния собственик.

5. Нематериални дълготрайни активи

Нематериалните активи на дружеството включват лицензи за ползване на програмен продукт NAVISION на Майкрософт. Балансовата им стойност за текущия отчетен период е представена по следния начин:

	Софтуер '000 лв	Общо '000 лв
Отчетна стойност към 31 декември 2019 г.	25	25
Натрупана амортизация към 31 декември 2019 г.	(25)	(25)
Балансова стойност към 31 декември 2019 г.	-	-
Отчетна стойност към 31 декември 2018 г.	25	25
Натрупана амортизация към 31 декември 2018 г.	(25)	(25)
Балансова стойност към 31 декември 2018 г.	-	-

6. Имоти, машини, съоръжения и оборудване

Балансовата стойност на имотите, машините, съоръженията и оборудването, представени във финансовия отчет към **31 декември 2019 г.,** е изчислена както следва:

	Транспортни средства '000 лв	Компютри '000 лв	Общо '000 лв
Отчетна стойност към 01 януари 2019 г.	**17**	**16**	**33**
Новопридобити активи	-	-	**-**
Отписани активи	(1)	-	**(1)**
Салдо към 31 декември 2019г.	**17**	**16**	**32**
Начислена амортизация към 01 януари 2019г.	(17)	(16)	(33)
Начислена амортизация към 31.12.2019г.	-	-	-
Отписана амортизация към 31.12.2019г.	1	-	**1**
Общо натрупана амортизация към 31 декември 2019г.	(16)	(16)	**(32)**
Балансова стойност 31 декември 2019 г.	**-**	**-**	**-**

Отчетна стойност към 01 януари 2018 г.	**17**	**16**	**33**
Новопридобити активи	-	-	**-**
Отписани активи	-	-	**-**
Салдо към 31 декември 2018г.	**17**	**16**	**33**
Начислена амортизация към 01 януари 2018г.	(17)	(16)	(33)
Начислена амортизация през 2018г.	-	-	-
Отписана амортизация за 2018г.	-	-	**-**
Общо натрупана амортизация към 31 декември 2018г.	(17)	(16)	**(33)**
Балансова стойност 31 декември 2018г.	**-**	**-**	**-**

7. Вземания от свързани предприятия

Към 31.12.2019г. Дружеството има следните търговски вземания от свързани предприятия:

	Към 31.12 2019 '000 лв	Към 31.12 2018 '000 лв
БР Консулт ЕООД	1	-
Сердика Пропъртис АДСИЦ	7	13
Общо	**8**	**13**

8. Парични средства

	Към 31.12 2019 '000 лв	Към 31.12 2018 '000 лв
Парични средства в брой	-	1
Парични средства в банки	93	119
Общо	**93**	**120**

9. Други текущи активи

	Към 31.12 2019 '000 лв	Към 31.12 2018 '000 лв
Разходи за бъдещи периоди	2	1
Разчети за гаранции и депозити	1	1
Общо	**3**	**2**

10. Собствен капитал

10.1 Основен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството се състои от 65 на брой дяла с номинална стойност в размер на 1000 лв. за дял. Той е собственост 100 % на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ.

	Към 31.12 2019 '000 лв	Към 31.12 2018 '000 лв
Издадени дялове	65	65
Общо издадени дялове	**65**	**65**

10.2 Финансов резултат

Финансовият резултат на Дружеството към 31.12.2019г. е положителен и е в размер на **1 хил.лв.**

11. Приходи от дейността

	Към 31.12 2019 '000 лв	Към 31.12 2018 '000 лв
Приходи от продажба на ДМА	5	-
Приходи от продажба на услуги	84	125
Други приходи	2	6
Общо	**91**	**131**

12. Разходи за външни услуги

	Към 31.12 2019 '000 лв	Към 31.12 2018 '000 лв
Разходи за наем на офис	(10)	(9)
Разходи за консумативи офис	(1)	(1)
Телефонни услуги	(1)	(1)
Одиторски услуги	(1)	(1)
Интернет услуги и IT услуги	(14)	(12)
Паркинг на служебни автомобили	(2)	(3)
Разходи за абонаменти	(4)	(4)
Разходи за застраховки	(1)	(1)
Разходи по поддръжка на обслужваните имоти	(24)	(39)
Други разходи за външни услуги	-	(1)
Общо разходи за външни услуги	**(58)**	**(72)**

13. Разходи за персонала

	Към 31.12 2019 '000 лв	Към 31.12 2018 '000 лв
Разходи за заплати	(24)	(22)
Разходи за социални осигуровки	(4)	(4)
Общо	**(28)**	**(26)**

14. Данъчни задължения

	Към 31.12 2019 '000 лв	Към 31.12 2018 '000 лв
Корпоративен данък върху печалбата	-	3
ДДС за внасяне	1	1
Общо	**1**	**4**

15. Други задължения

	Към 31.12 2019 '000 лв	Към 31.12 2018 '000 лв
Други кредитори	2	2
Общо	**2**	**2**

17. Условни активи и условни пасиви

Дружеството няма условни активи и условни пасиви.

18. Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

Дружеството е изложено на пазарен риск и по-конкретно на риск от промени във валутния курс, лихвен риск, както и риск от промяната на конкретни цени, което се дължи на оперативната дейност на Дружеството. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средносрочни парични потоци, като намали излагането си на риск. Дългосрочните финансови инвестиции се управляват, така че да имат дълготрайна възвращаемост.

19. Валутен риск

Всички сделки на Дружеството се осъществявани в български лева. Транзакции на Дружеството, деноминирани първоначално в евро, не излагат Дружеството на валутен риск.

20. Лихвен риск

Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дълготрайно финансиране. Към 31 декември 2018 г. дружеството не е изложено на риск от промяна на пазарните лихвени проценти, поради факта че няма получени заеми.

21. Кредитен риск

Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати към датата на Баланса.

22 Ликвиден риск

Дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства като внимателно следи плащанията по погасителните планове на дългосрочните финансови задължения, както и изходящите парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди –ежедневно и ежеседмично, както и на базата на 30-дневни прогнози. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план – за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно.

Дружеството държи пари в брой, за да посреща ликвидните си нужди за периоди до 30 дни. Средства за дългосрочните ликвидни нужди се осигуряват чрез заеми в съответния размер и продажба на дългосрочни финансови активи.

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 собственика,

като определя цената на продуктите и услугите си в съответствие с нивото на риска.

24 Събития, настъпили след датата на годишния финансов отчет

Въз основа на нашите знания, не са възникнали събития след датата на изготвяне на баланса, които биха изискали преизчисляване на или оповестяване в горепосочените финансови отчети.

27.01.2020г.
гр.София