SERDICA)
PROPERTIES REIT

Годишен Финансов Отчет

„Сердика Пропъртис Консулт" ЕООД

01 януари 2020 г. – 31 декември 2020 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	**7-21**

Отчет за финансовото състояние

	Пояснение	Към 31.12.2020 '000 лв	Към 31.12.2019 '000 лв
Активи			
Текущи активи			
Вземания от свързани предприятия	7	6	8
Парични средства	8	94	93
Други активи	9	2	3
Общо текущи активи		**102**	**104**
Общо активи		**102**	**104**

Изготвил:
Сия Кълвачева

Управител:
Сия Кълвачева

„СЕРДИКА ПРОПЪРТИС КОНСУЛТ" ЕООД София

Дата на съставяне: 16.03.2021 год.

Настоящият финансов отчет е одобрен от ръководството на Дружеството на 17.03.2021г.

Заверил съгласно одиторски доклад с дата 22.03.2021г.
Регистриран одитор отговорен за ангажимента -
Атанаска Филипова-Сланчева
Одиторско дружество, рег. №0122, "Одит Консулт 2004" ООД
Управител: Атанаска Филипова-Сланчева

Отчет за финансовото състояние

	Пояснение	Към 31.12.2020 '000 лв	Към 31.12.2019 '000 лв
Капитал			
Основен капитал	10.1	65	65
Неразпределена печалба/(Непокрита загуба)		35	35
Финансов резултат	10.2	(4)	-
Общо капитал		**96**	**100**
Пасиви			
Краткосрочни пасиви			
Задължения към доставчици и клиенти		1	-
Данъчни задължения	14	2	1
Други задължения	15	3	3
		6	**4**
Общо пасиви		**6**	**4**
Общо капитал и пасиви		**102**	**104**

Изготвил:
Сия Кълвачева

Управител:
Сия Кълвачева

„СЕРДИКА ПРОПЪРТИС КОНСУЛТ" ЕООД София

Дата на съставяне: 16.03.2021 год.

Настоящият финансов отчет е одобрен от ръководството на Дружеството на 17.03.2021г.

Заверил съгласно одиторски доклад с дата 22.03.2021г.
Регистриран одитор отговорен за ангажимента -
Атанаска Филипова-Сланчева
Одиторско дружество, рег. №0122, "Одит Консулт 2004" ООД
Управител: Атанаска Филипова-Сланчева

Отчет за всеобхватния доход

	Пояснение	Към 31.12.2020 000лв.	Към 31.12.2019 000лв.
Приходи	11	**91**	**91**
Разходи за материали		(2)	(3)
Разходи за външни услуги	12	(59)	(59)
Разходи за персонала	13	(33)	(28)
Други разходи		(1)	(1)
Резултат от оперативна дейност		**(4)**	**-**
Финансови разходи		**-**	**-**
Резултат за периода преди данъци		**(4)**	**-**
Разходи за данъци, нетно		-	-
Нетна печалба/(загуба) за периода		**(4)**	**-**
Нетен резултат за периода		**(4)**	**-**
Друг всеобхватен доход			
Общ всеобхватен доход за периода		**(4)**	**-**

Изготвил:
Сия Кълвачева

Управител:
Сия Кълвачева

Дата на съставяне: 16.03.2021 год.

Настоящият финансов отчет е одобрен от ръководството на Дружеството на 17.03.2021г.

Заверил съгласно одиторски доклад с дата 22.03.2021г.
Регистриран одитор отговорен за ангажимента -
Атанаска Филипова-Сланчева
Одиторско дружество, рег. №0122, "Одит Консулт 2004" ООД
Управител: Атанаска Филипова-Сланчева

Отчет за паричните потоци

	Пояснение	Към 31.12.2020	Към 31.12.2019
		'000 лв	'000 лв
Оперативна дейност			
Постъпления от клиенти		111	116
Плащания на доставчици		(68)	(73)
Плащания за данъци		(10)	(12)
Платен корпоративен данък в/у печалбата		-	(3)
Плащания, свързани с възнаграждения		(31)	(26)
Други плащания свързани с операт.дейност		(1)	-
Нетен паричен поток от оперативна дейност		**1**	**2**
Финансова дейност			
Плащане на дивиденти		-	(29)
Нетен паричен поток от финансова дейност		**-**	**(29)**
Нетно увеличение/(намаление) на парични средства		**1**	**(27)**
Парични средства в началото на периода		**93**	**120**
Парични средства в края на периода	8	**94**	**93**

Изготвил:
Сия Кълвачева

Управител:
Сия Кълвачева

Дата на съставяне: 16.03.2021 год.

Настоящият финансов отчет е одобрен от ръководството на Дружеството на 17.03.2021г.

Заверил съгласно одиторски доклад с дата 22.03.2021г.
Регистриран одитор отговорен за ангажимента -
Атанаска Филипова-Сланчева
Одиторско дружество, рег. №0122, "Одит Консулт 2004" ООД
Управител: Атанаска Филипова-Сланчева

Отчет за промените в собствения капитал

Всички суми са в '000 лв	Основен капитал	Неразпре-делена печалба	Текуща печалба/ (загуба)	Общо капитал
Салдо към 1 януари 2020 г.	**65**	**35**	**-**	**100**
Нетна печалба/(загуба) за годината до 31 декември 2020г.	-	-	(4)	**(4)**
Друг всеобхватен доход	**-**	**-**	**-**	**-**
Салдо към 31 декември 2020г.	**65**	**35**	**(4)**	**96**

Всички суми са в '000 лв	Основен капитал	Неразпре-делена печалба	Текуща печалба/ (загуба)	Общо капитал
Салдо към 1 януари 2019г.	**65**	**64**	**-**	**129**
Разпределение на печалбата за дивиденти	-	(29)	-	**(29)**
Нетна печалба/загуба/ за годината до 31 декември 2019 г.	-	-	-	-
Друг всеобхватен доход	**-**	**-**		**-**
Салдо към 31 декември 2019г.	**65**	**35**	**-**	**100**

Изготвил:
Сия Кълвачева

Управител:
Сия Кълвачева

Дата на съставяне: 16.03.2021 год.

Настоящият финансов отчет е одобрен от ръководството на Дружеството на 17.03.2021г.

Заверил съгласно одиторски доклад с дата 22.03.2021г.
Регистриран одитор отговорен за ангажимента -
Атанаска Филипова-Сланчева
Одиторско дружество, рег. №0122, "Одит Консулт 2004" ООД
Управител: Атанаска Филипова-Сланчева

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.

Дружеството се представлява от Сия Петрова Кълвачева в качеството й 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 642 843 броя акции, представляващи 98.899% 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

Индивидуалният финансов отчет на Дружеството е изготвен в съответствие с всички Международни стандарти за финансови отчети (МСФО), които се състоят от: стандарти за финансови отчети и от тълкувания на Комитета за разяснения на МСФО (КРМСФО), одобрени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС), и Международните счетоводни стандарти и тълкуванията на Постоянния комитет за разясняване (ПКР), одобрени от Комитета по Международни счетоводни стандарти (КМСС), които ефективно са в сила на 1 януари 2020 г., и които са приети от Комисията на Европейския съюз. МСФО, приети от ЕС, е общоприетото наименование на рамката с общо предназначение-счетоводна база, еквивалентна на рамката, въведена с дефиницията съгласно § 1, т. 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството под наименованието „Международни счетоводни стандарти" (МСС).

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.

Дружеството се характеризира като действащо предприятие и ще остане такова в предвидимо бъдеще. Пандемията от COVID-19 и последвалите неблагоприятни икономически събития доведоха до временни затруднения в организацията на дейността на Дружеството. Поради това се извърши анализ на рисковите фактори, потенциалния и реален ефект от тях. В резултат беше установено, че съществуващите правила и приетите мерки за намаляване на рисковете и създаване на организация за извършване на дейността в случай на извънредни обстоятелства се прилагат успешно и не са констатирани случаи на извънредни рискови събития или други фактори, възпрепятстващи дългосрочно дейността на Дружеството. Дейността на Дружеството през 2021 г. вероятно ще продължи да се влияе от развоя на пандемията, който ще оказва пряко и косвено влияние върху нея, но не се очаква потенциалните развития на пандемията през 2021 г. да окажат влияние върху принципа на действащо предприятие.

1.2. Нови стандарти, влезли в сила от 1 януари 2020 г.

Дружеството прилага следните нови стандарти, изменения и разяснения, които са влезли в сила тази година и са както следва:

• **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: неясното представяне на съществената информация или смесване на съществена с несъществена информация има същия ефект като пропускането на важна информация или неправилното ѝ 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. 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. 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., 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.

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

- **Изменения на МСФО 16 намаления на наемите, свързани с Covid-19, в сила от 1 юни 2020, приет от ЕС** - Промените касаят единствено лизингополучателите по договори за лизинг, които са получили отстъпка от наемната сума или не дължат наем за определен период от време в резултат на пандемията от коронавирус Covid-19. В този случай лизингополучателите може да не считат намалените наемни вноски или опростените наеми за периодите до или преди 30 юни 2021 г. като модификация на лизинговия договор, независимо дали наемните суми впоследствие са увеличени след 30 юни 2021 г.

1.3. 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 2020 г., и не са били приложени от по-ранна дата от 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.

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

- **Изменения в МСС 1 Представяне на финансовите отчети: Класификация на пасивите като текущи и нетекущи, в сила от 1 януари 2023 г., все още не е приет от ЕС** - Измененията в класификацията на пасивите като текущи или нетекущи засягат само представянето на пасивите в индивидуалния отчет за финансовото състояние - не и размера или момента на признаване на активи, пасиви, приходи или разходи или информацията, която дружествата оповестяват за тези елементи. Измененията целят да изяснят следното:

  - ✓ класификацията на пасивите като текущи или нетекущи трябва да се основава на съществуващи права в края на отчетния период и да се приведе в съответствие формулировката на текстовете във всички засегнати параграфи, за да се изясни „правото" на отсрочване на уреждането на пасива с поне дванадесет месеца и изрично посочва, че само наличните права „в края на отчетния период" трябва да влияят върху класификацията на пасива;

- ✓ класификацията не се влияе от очакванията на дружеството дали ще упражни правото си да отсрочи уреждането на пасива; и
- ✓ уреждането на пасивите може да се осъществи чрез прехвърляне на парични средства, капиталови инструменти, други активи или услуги на контрагента.

- **Изменения в МСФО 3 Бизнес комбинации, МСС 16 Имоти, машини и съоръжения, МСС 37 Провизии, условни пасиви и условни активи, в сила от 1 януари 2022 г., все още не са приети от ЕС:**

- *МСС 3 Бизнес комбинации* - Актуализация на препратките към Концептуалната рамка с изменения на МСФО 3 „Бизнес комбинации", които актуализират остаряла препратка в МСФО 3, без да променят по същество отчетните изисквания.
- *МСС 16 Имоти, машини и съоръжения* - „Приходи преди привеждането на актива в местоположението и в състоянието, необходими за неговата експлоатация" изменя стандарта, за да забрани приспадането от стойността на даден имот, машини и съоръжения на всякакви приходи от продажба на произведени продукти, преди привеждането на този актив в местоположението и в състоянието, необходими за неговата експлоатация по начина, предвиден от ръководството. Вместо това предприятието признава приходите от продажбата на такива продукти и разходите за тяхното производство в печалбата или загубата.
- *МСС 37 Провизии, условни пасиви и условни активи* - Промени в обременяващите договори - Разходите за изпълнение на договор се прецизират, като уточняват, че „разходите за изпълнение на договор" включват „разходите, които са пряко свързани с договора". Разходите, които са пряко свързани с договор, могат да бъдат или допълнителни разходи за изпълнението на този договор, или разпределение на други разходи, които са пряко свързани с изпълнението на договорите.

- **Годишни подобрения 2018-2020 г. в сила от 1 януари 2022 г., все още не са приети от ЕС:**

- *МСФО 1 Прилагане за първи път на международните стандарти за финансово отчитане* - Изменението позволява на дъщерно дружество, което прилага параграф Г16 (а) от МСФО 1, да оценява кумулативни разлики при прилагане за пръв път на МСФО, като използва стойностите, отчетени в консолидираните отчети от неговото предприятие майка, въз основа на датата на преминаване към МСФО на предприятието майка.
- *МСФО 9 Финансови инструменти* - Изменението изяснява кои такси включва предприятието, когато прилага теста „10%" в параграф Б3.3.6 от МСФО 9 при оценка дали да отпише финансов пасив. Предприятието включва само такси, платени или получени между предприятието – кредитополучател, и заемодателя, включително такси, платени или получени или от предприятието, или от заемодателя, от името на другия.
- *МСФО 16 Лизинг* - Изменението на МСФО 16 премахва от илюстративните примери този за възстановяването от лизингодателя на подобрения на наети активи, за да се елиминира всяко потенциално объркване относно третирането

на стимулите за лизинг, които могат да възникнат поради начина, по който стимулите за лизинг са илюстрирани в този пример.

- *МСС 41 Земеделие* - Изменението премахва изискването в параграф 22 от МСС 41 за предприятията да се изключват данъчните парични потоци при измерване на справедливата стойност на биологичен актив, използвайки метода на настоящата стойност. Това изменение ще осигури съответствие с изискванията на МСФО 13.
- **Изменения на МСФО 4 Застрахователни договори - отлагане на МСФО 9, в сила от 1 януари 2021 г., все още не са приети от ЕС** - Отлага се датата на първоначално прилагане на МСФО 17 с две години, стандартът влиза в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2023 г., и променя на датата на изтичане на временното освобождаване в МСФО 4 Застрахователни договори за прилагане на МСФО 9 Финансови инструменти, така че застрахователните дружества задължително да прилагат МСФО 9 за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2023 г.

- **Изменения на МСФО 9, МСС 39, МСФО 7, МСФО 4 и МСФО 16 Реформа на лихвените показатели - Фаза 2, в сила от 1 януари 2021 г., все още не са приети от ЕС** - Предложените изменения разглеждат въпроси, които биха могли да засегнат финансовото отчитане след реформата на лихвения процент, включително замяната му с алтернативни референтни лихвен индекси. Фаза 2 от проекта адресира въпроси, свързани със заместването на лихвените индекси, което от своя страна би повлияло на финансовото отчитане, когато съществуващ лихвен индекс бъде отменен или заменен с друг.

- **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.

4. 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 начисленията, 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 2020 г.	25	25
Натрупана амортизация към 31 Декември 2020 г.	(25)	(25)
Балансова стойност към 31 Декември 2020 г.	-	-
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.	-	-

6. Имоти, машини, съоръжения и оборудване

Балансовата стойност на имотите, машините, съоръженията и оборудването, представени във финансовия отчет към **31 Декември 2020 г.,** е изчислена както следва:

	Транспортни средства '000 лв	Компютри '000 лв	Общо '000 лв
Отчетна стойност към 01 януари 2020 г.	**16**	**16**	32
Отписани ДМА в периода	-	(8)	(8)
Салдо към 31 декември 2020г.	**16**	**8**	**24**
Начислена амортизация към **01 януари 2020г.**	(16)	(16)	(32)
Отписана амортизация в периода	-	8	8
Общо натрупана амортизация към **31 декември 2020г.**	(16)	(8)	**(32)**
Балансова стойност 31 декември 2020 г.	-	-	-

Отчетна стойност към 01 януари 2019 г.	**17**	**16**	**33**
Отписани ДМА в периода	(1)	-	**(1)**
Салдо към 31 декември 2019г.	**16**	**16**	**32**
Начислена амортизация към 01 януари 2019г.	(17)	(16)	(33)
Отписана амортизация към 31.12.2019г.	1	-	**1**
Общо натрупана амортизация към 31 декември 2019г.	(16)	(16)	**(32)**
Балансова стойност 31 декември 2019 г.	**-**	**-**	**-**

7. Вземания от свързани предприятия

Към **31.12.2020г.** Дружеството има следните търговски вземания от свързани предприятия:

	Към 31.12.2020 '000 лв.	**Към 31.12.2019 '000 лв.**
БР Консулт ЕООД	-	1
Сердика Пропъртис АДСИЦ	6	7
Общо	**6**	**8**

8. Парични средства

	Към 31.12.2020 '000 лв.	**Към 31.12.2019 '000 лв.**
Парични средства в брой	1	-
Парични средства в банки	93	93
Общо	**94**	**93**

9. Други текущи активи

	Към 31.12.2020 '000 лв.	**Към 31.12.2019 '000 лв.**
Разходи за бъдещи периоди	1	2
Разчети за гаранции и депозити	1	1
Общо	**2**	**3**

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 31.12.2020 '000 лв.	Към 31.12.2019 '000 лв.
Издадени дялове	65	65
Общо издадени дялове	**65**	**65**

10.2 Финансов резултат

Финансовият резултат на Дружеството към **31.12.2020г.** е загуба в размер на **(4) хил.лв**.

11. Приходи от дейността

	Към 31.12.2020 '000 лв.	Към 31.12.2019 '000 лв.
Приходи от продажба на ДМА	-	5
Приходи от продажба на услуги	91	84
Други приходи	-	2
Общо	**91**	**91**

12. Разходи за външни услуги

	Към 31.12.2020 '000 лв.	Към 31.12.2019 '000 лв.
Разходи за наем на офис	(10)	(10)
Разходи за консумативи офис	(1)	(1)
Телефонни услуги	(1)	(1)
Одиторски услуги	(1)	(1)
Интернет услуги и IT услуги	(14)	(14)
Паркинг на служебни автомобили	(1)	(2)
Разходи за абонаменти	(2)	(4)
Разходи за застраховки	(1)	(1)
Разходи по поддръжка на обслужваните имоти	(27)	(24)
Други разходи	(1)	(1)
Общо разходи за външни услуги	**(59)**	**(59)**

13. Разходи за персонала

	Към 31.12.2020 '000 лв.	Към 31.12.2019 '000 лв.
Разходи за заплати	(28)	(24)
Разходи за социални осигуровки	(5)	(4)
Общо	**(33)**	**(28)**

14. Данъчни задължения

	Към 31.12.2020 '000 лв.	Към 31.12.2019 '000 лв.
ДДС за внасяне	2	1
Общо	**2**	**1**

15. Други задължения

	Към 31.12.2020 '000 лв.	Към 31.12.2019 '000 лв.
Други кредитори	3	3
Общо	**3**	**3**

16. Сделки със свързани лица

Транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия.

	Към 31.12.2020 '000 лв.	Към 31.12.2019 '000 лв.
Покупка на услуги		
- Съгласно договор за наем със Сердика Пропъртис АДСИЦ	14	14
Изплатени дивиденти		
- Изплатен дивидент на Сердика Пропъртис АДСИЦ	-	29
	14	**43**

	Към 31.12.2020 '000 лв.	Към 31.12.2019 '000 лв.
Продажба на услуги		
- Съгласно договор за обслужване със Сердика Пропъртис АДСИЦ	88	93
	88	**93**

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 2019 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.

16.03.2021г.
гр.София