Наименование:	„Родина 91" АД
ЕИК по Булстат:	124020731
Държава:	Р. България
Седалище:	гр. Добрич.
Адрес на управление:	бул 25 ти септември № 43.
Адрес за кореспонденция:	бул 25 ги септември № 43
Телефон:	058/602765.
Факс:	058/602765.
Електронна поща:	rodina91@meil.bg
Електронна страница:	www.rodina91.com.

1. Информация за дружеството.

„Родина 91" АД – гр. Добрич е търговско дружество, регистрирано с решение № 841/28.03.1996 г. на Добрички окръжен съд по ф.д. № 572/1996 г., вписано в търговския регистър в том 20, страница 117, партиден № 87.

Предприятието е публично дружество, съгласно Закона за публично предлагане на ценни книжа.

1.1 Собственост и управление

Към 31 декември 2019 г. разпределението на акционерния капитал на дружеството е както следва:

- „Рутек" ООД - 52,80 %;
- Физически лица - 47,20 %.

Дружеството има едностепенна система на управление със съвет на директорите в състав:

- Иван Йорданов Кунов – председател на СД
- Димитър Панчев Димитров - прокурист
- „Рутек" ООД

Дружеството се управлява и представлява от председателя на съвета на директорите и прокуриста заедно.

Одитният комитет подпомага работата на Съвета на директорите, има роля на лица натоварени с общо управление, които извършват мониторинг и надзор над вътрешната контролна система, управлението на риска и системата на финансово отчитане.

Членовете на одитния комитет са:

- Петя Георгиева Банкова;
- Снежана Костадинова Иванова;
- Гергана Ангелова Евгениева.

Към края на отчетния период в акционерното дружество работят 3 души, изпълнителен директор, прокурист и счетоводител, които са членове на съвета на директорите и са назначени по договори за управление и контрол.

1.2. Предмет на дейност

Основната дейност на дружеството е отдаване под наем на собствени помещения – инвестиционни имоти.

2. Счетоводна политика

По-долу е описана счетоводната политика, приложена при изготвянето на финансовия отчет. Политиката е била последователно прилагана за представените години, освен ако изрично не е упоменато друго.

2.1. База за изготвяне на финансовия отчет.

Годишният финансов отчет на "РОДИНА 91" АД 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 2019 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).

За текущата финансова година Дружеството е приело всички нови и/или ревизирани стандарти и тълкувания, издадени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС) и респ. от Комитета за разяснения на МСФО, които са били уместни за нейната дейност.

От възприемането на тези стандарти и/или тълкувания, практически приложими за годишни отчетни периоди, започващи най-рано на 1 януари 2019 г. за предприятията в Република България, не са настъпили съществени промени в счетоводната политика на Дружеството относно принципите, правилата и критериите за отчитане, както и на представянето и оповестяванията на финансова информация.

МСФО 16 Лизинг (в сила за годишни периоди от 01.01.2019 г. – приет е от ЕК). е с изцяло променена концепция. Той въвежда нови принципи за признаване, измерване, представяне и оповестяване на лизинга чрез налагане на нов модел с цел да осигури подостоверно и адекватно представяне на тези сделки най-вече при лизингополучателя. Стандартът заменя действащия до този момент стандарт за лизинга – МСС 17 и свързаните с него тълкувания.

При лизингодателите няма съществени промени в отчетната практика и Дружеството продължава да отчита лизингите аналогично на правилата на стария стандарт МСС 17 – като оперативни и финансови. Доколкото новият стандарт дава по-цялостна концепция, следва да се направи един по-подробен анализ на условията на договорите и е възможно да настъпят основания за рекласификация на определени лизингови сделки.

Новият стандарт изисква разширяване на оповестяванията.

Ръководството е направило проучване и е определило, че промените чрез новия стандарт не оказват съществено влияние върху счетоводната политика и върху стойностите и класификацията на активите, пасивите, операциите и резултатите на дружеството.

За останалите стандарти и тълкувания, ръководството е проучило възможния им ефект и е определило, че те не биха имали ефект върху счетоводната политика.

Дружеството е изготвило този финансов отчет за представяне на акционерите, данъчните органи и търговския регистър съгласно изискванията на българското законодателство. Дружеството няма задължение да изготвя консолидиран отчет, тъй като няма дъщерни дружества и инвестиции в други предприятия.

Финансовият отчет е изготвен при спазване принципите на историческата цена, който се ограничава в случаите на извършена преоценка на определени имоти, финансови активи, държани за продажба и финансови активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата..

Изготвянето на финансовите отчети в съответствие с МСФО изисква ръководството да направи най-добри приблизителни оценки, начисления и разумно обосновани предположения, които оказват ефект върху отчетените стойности на активите и пасивите, на приходите и разходите, и на оповестяването на условни вземания и задължения към датата на отчета. Тези приблизителни оценки, начисления и предположения са основани на информацията, която е налична към датата на консолидирания финансов отчет, поради което бъдещите фактически резултати биха могли да бъдат различни от тях (като в условия на финансова криза несигурностите са по-значителни).

2.2. Сравнителна информация

Сравнителната информация във Финансовия отчет, съгласно счетоводната политика се представя за един отчетен период. Предходният период е годината завършваща на 31.12.2018 година и е съпоставим.

Когато е необходимо, сравнителните данни се преизчисляват, за да се постигне съпоставимост спрямо промени в представянето в текущата година

2.3. Функционална валута

Функционалната и отчетна валута на дружеството е българският лев. Паричните средства, вземанията и задълженията, деноминирани в чуждестранна валута се отчитат в левова равностойност на база валутния курс към датата на операцията и се преоценяват на месечна база като се използва официалният курс на БНБ за последния работен ден от месеца. Курсовите разлики от преоценката се третират като текущи финансови приходи и разходи и се включват в отчета за

доходите. През текущата година дружеството няма осъществени сделки в чуждестранна валута.

2.4. Приходи

Приходите в Дружеството се признават, когато контролът върху обещаните в договора с клиента стоки и/или услуги се прехвърли на клиента. Контролът се прехвърля на клиента при удовлетворяване на задълженията за изпълнение по договора чрез прехвърляне на обещаните стоки и/или предоставяне на обещаните услуги.

Договор с клиент е налице само когато при влизането му в сила той: има търговска същност и мотив; страните са го одобрили (устно, писмено или на база „установена и общопризната стопанска практика“) и се ангажирали да го изпълнят; правата на всяка страна могат да бъдат идентифицирани; условията за плащане могат да бъдат идентифицирани, и съществува вероятност възнаграждението, на което Дружеството има право при изпълнение задълженията си за изпълнение, да бъде получено.

При оценка на събираемостта се вземат предвид всички релевантни факти и обстоятелства по сделката, вкл. минал опит, обичайни бизнес практики, публикувани правила и направени изявления от страна на Дружеството, обезпечения и възможности за удовлетворяване.

Договор, за който някой от горепосочените критерии все още не е изпълнен, подлежи на нова оценка всеки отчетен период. Получените възнаграждения по такъв договор се признават като задължение (пасив по договор) във отчета за финансовото състояние, докато всички критерии за признаване на договор с клиент не бъдат изпълнени, и/или Дружеството изпълни задълженията си за изпълнение и е получила цялото или почти цялото възнаграждение (което не подлежи на възстановяване) и/или когато договорът е прекратен и полученото възнаграждение не подлежи на възстановяване.

При първоначалната оценка на договорите си с клиенти Дружеството прави допълнителен анализ и преценка дали два или повече договора трябва да бъдат разглеждани в тяхната комбинация и да бъдат отчетени като един, и респ. дали обещаните стоки и/или услуги във всеки отделен и/или комбиниран договор трябва да бъдат отчетени като едно и/или повече задължения за изпълнение. Всяко обещание за прехвърляне на стоки и/или услуги, които са разграничими

(сами по себе си и в контекста на договора), се отчита като едно задължение за изпълнение. Всяко обещание за прехвърляне на стоки и/или услуги, които са разграничими (сами по себе си и в контекста на договора) се отчита като отделно задължение за изпълнение. Всяко обещание за прехвърляне на поредица (серия) от разграничими стоки и/или услуги, които по същество са еднакви и имат същия модел на прехвърляне на клиента, се отчита като едно задължение за изпълнение.

Дружеството признава приход за всяко отделно задължение за изпълнение на ниво индивидуален договор с клиент като се анализират вида, срока и условията за всеки конкретен договор. При договори със сходни характеристики приходите се признават на портфейлна база само ако групирането им в портфейл не би имало съществено различно въздействие върху финансовите отчети.

Приходите се измерват въз основа на определената за всеки договор и/или портфейл цена на сделката.

Цената на сделката е размерът на възнаграждението, на което Дружеството очаква да има право, с изключение на сумите, събрани от името на трети страни. При определянето на цената на сделката, Дружеството взема предвид условията на договора и обичайните си търговски практики, вкл. влиянието на променливи възнаграждения, наличието на съществен финансов компонент, непарични възнаграждения и възнаграждения, дължими на клиента (ако има такива). При договори с повече от едно задължения за изпълнение цената на сделката се разпределя към всяко задължение за изпълнение на база индивидуалните продажни цени на всяка стока и/или услуга, определени по един от допустимите в МСФО 15 методи, като приоритет се дава на метода на „наблюдаемите продажни цени".

Промяната в обхвата или цената (или и в двете) на договора се отчита като отделен договор и/или като част от съществуващия договор в зависимост от това дали промяната е свързана с добавяне на стоки и/или услуги, които са разграничими, и от определената за тях цена.

Приходите в дружеството са основно от наеми на собствени помещения.

Продажните цени са фиксирани в договорите и са определени индивидуално за всяки конкретен инвестиционен имот.

Услугата по предоставяне под наем на имоти включва дейности с постоянен и/или повтарящ се характер, които са разграничими и са част от една

интегрирана услуга. Те представляват серия от разграничими услуги и следователно са едно задължение за изпълнение, тъй като:

1. интегрираната услуга включва множество разграничими времеви периоди (обичайно един месец);

2. услугите са еднакви по същество, тъй като клиентът получава постоянна полза от тях всеки отделен времеви период (всеки месец);

3. контролът се прехвърля в течение на времето, тъй като клиентът получава и консумира услугата едновременно с нейното предоставяне.

Приходите се признават в течение на времето, като напредъкът по договора се измерва на база изминало време (на линейна база - месечно). Този метод е определен като най-подходящ за измерване на напредъка, тъй като услугите се предоставят месечно и са част от серия, и следователно, най-добре описва схемата на прехвърляне на контрола и удовлетворяване на задълженията, респ. нивото на незавършеност.

При останалите услуги, извършвани от Дружеството, контролът се прехвърля на клиента в периода от времето при тяхното предоставяне, тъй като клиентът едновременно получава и потребява ползите от дейността на Дружеството. Приходите от продажби се признават в течение на времето чрез измерване на степента на изпълнение на задълженията на Дружеството (етапа на завършеност). За измерването на напредъка (етапа на завършеност) Дружеството използва метода на изхода, основаващ се на количеството предоставени услуги.

Търговски вземания и активи по договори

Активът по договор е правото на Дружеството да получи възнаграждение в замяна на стоките или услугите, които е прехвърлило на клиента, но което не е безусловно (начисление за вземане). Ако чрез прехвърляне на стоките и/или предоставянето на услугите Дружеството изпълни задължението си преди клиента да заплати съответното възнаграждение и/или преди плащането да стане дължимо, актив по договор се признава за заработеното възнаграждение (което е под условие).

Признатите активи по договор се класифицират като търговско вземане, когато правотона възнаграждение стане безусловно. Правото на възнаграждение се счита за безусловно, ако единственото условие за това, плащането на възнаграждението да стане дължимо, е изтичането на определен период от време.

Пасиви по договори

Като пасив по договор се представят получените от клиента плащания и/или безусловно право да получи плащане, преди да е изпълнило задълженията си за изпълнение по договора. Пасивите по договор се признават като приход, когато (или като) удовлетвори задълженията за изпълнение. Дружеството няма такива.

Активите и пасивите по договор се представят като други вземания и задължения. Активите и пасивите, произтичащи от един договор се представят нетно.

След първоначалното признаване, търговските вземания и активите по договора се подлагат на преглед за обезценка.

2.5. Разходи

Разходите в дружеството се признават в момента на тяхното възникване и на база принципите на начисляване и съпоставимост, и до степента, до която това не би довело за признаване на активи/пасиви, които не отговарят на определенията за такива съгласно МСФО.

Дружеството отчита текущо разходите за дейността по икономически елементи. Признаването на разходите за текущия период се извършва при начисляване на съответстващите им приходи. Към разходите за дейността се отнасят и финансовите разходи, които дружеството отчита и са свързани с дейността. Разходите се отчитат на принципа на текущото начисляване. Оценяват се по стойността на платеното или предстоящо за плащане.

Разходите за бъдещи периоди се отлагат за признаване като текущ разход за периода, през който договорите за които се отнасят, се изпълняват.

2.6. Имоти, машини и оборудване

Имотите машините и оборудването (дълготрайни материални активи) са представени по преоценена стойност, намалена с натрупаната амортизация и загубите от обезценка.

Първоначално придобиване

При първоначално придобиване имотите, машините и оборудването се оценяват по цена на придобиване(себестойност), която включва покупната цена, митническите такси и всички други преки разходи, необходими за привеждане на актива в работно състояние.

Дружеството е определило стойностен праг от 700 лв., под който придобитите активи независимо, че притежават характеристиката на дълготраен актив, се изписват като текущ разход в момента на придобиването им.

Последващо оценяване

Избраният от дружеството подход за последваща балансова оценка на имотите, машините и оборудването е по цена на придобиването, намалена с последващо начислените амортизации и натрупаните загуби от обезценка.

Последващи разходи

Разходите за ремонти и поддръжка се признават за текущи в периода, през който са направени. Извършени последващи разходи, свързани с имоти, машини и оборудване се капитализират към балансовата стойност на съответния актив и се преразглежда остатъчния му полезен живот към датата на капитализация.

Методи на амортизация

Дружеството използва линеен метод на амортизация на имотите, машините и оборудването. Амортизирането на активите започва, когато те са на разположение за употреба. Полезният живот по групи активи е съобразен с физическото износване, спецификата на оборудването, бъдещите намерения за употреба и с предполагаемото морално остаряване.

Средният срок на годност на сградите и съоръженията е определен на 25 години, на стопанския инвентар – 7 години. Определените срокове на полезен живот на дълготрайните активи се преглеждат в края на всеки отчетен период и при установяване на значителни отклонения спрямо бъдещите очаквания за срока на използването на активите, същият се коригира перспективно.

Обезценка на активи

Балансовите стойности на имотите, машините и оборудването подлежат на преглед за обезценка, когато са налице събития или промени в обстоятелствата, които показват, че балансовата стойност би могла да се отличава трайно от възстановимата им стойност. Ако са налице такива индикатори, че приблизително определената възстановима стойност е по-ниска от тяхната балансова стойност, то последната се изписва до възстановимата стойност на активите. Възстановимата стойност на имотите, машините и оборудването е по-високата от двете: справедливата стойност без разходите за продажба или стойност при употреба. Загубите от обезценка се отчитат в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината), освен ако за дадения актив не е формиран

преоценъчен резерв. Тогава обезценката е за сметка на този резерв и се представя в отчета за всеобхватния доход (към статиите на другите компоненти на всеобхватния доход), освен ако те не надхвърлят резерва, и надвишаването се включва като разход в отчета за всеобхватния доход(в печалбата или загубата за годината).

Печалби и загуби от продажба и бракуване

Дълготрайните материални активи се отписват от отчета за финансовото състояние когато се извадят трайно от употреба и не се очаква от тях бъдещи стопански изгоди или се продадат.Печалбите или загубите от продажбите на отделните активи се определят чрез сравняването на приходите от продажбата и балансовата стойност на актива към датата на продажбата.Те се посочват нетно към други доходи, а преоценъчния резерв се прехвърля към неразпределената печалба.

2.7. Нематериални активи

Нематериалните активи са представени във годишния финансов отчет по цена на придобиване (себестойност), намалена с натрупаната амортизация и загубите от обезценка.

2.8. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти най-често представляват сгради или части от сгради, които не се ползват, но се притежават от Дружеството, за да бъдат отдавани под наем по силата на оперативен наемен договор.

Първоначално оценяване

Първоначалното оценяване на инвестиционен имот се извършва по неговата цена на придобиване.

Цената на придобиване на закупен инвестиционен имот включва неговата покупна цена и всички разходи, които пряко могат да бъдат приписани към този актив. Цената на придобиване на инвестиционен имот, построен по стопански начин, е неговата цена на придобиване на датата, когато строителството или разработването е завършено. Цената на придобиване на инвестиционния имот не се увеличава с разходите за пускане в експлоатация.

При прехвърлянето на друг вид имот в инвестиционен имот той се завежда със стойност, равна на балансовата стойност на имота, по която се е отчитал до момента.

Последващо оценяване

Дружеството е избрало модела на преоценената стойност за последваща оценка като своя счетоводна политика, тъй като счита, че не са налице обективни възможности за достоверно непрекъснато измерване на справедливата стойност на притежаваните от него инвестиционни имоти поради обстоятелството, че сделките за конкретно притежавания от него вид инвестиционни имоти са редки и не могат да се приложат алтернативни оценки и методи, включително и от недостатъчност на информация.

Последващи разходи

Последващите разходи, свързани с инвестиционните имоти, които могат надеждно да бъдат измерени и съотнесени към тях, се отразяват като увеличение на балансовата им стойност, когато водят до увеличаване на очакваните икономически изгоди спрямо първоначално предвидените (увеличаване на полезния срок на годност, увеличаване използваемостта на имота, подобряване качеството, разширяване на възможностите за ползване на инвестиционния имот, съкращаване на разходите, свързани с инвестиционния имот). Всички други последващи разходи се признават като текущи разходи за периода, през който са понесени.

Методи на амортизация

Дружеството използва линеен метод на амортизация на инвестиционните имоти. Амортизирането на активите започва, когато те са на разположение за употреба. Полезният живот е съобразен с физическото износване, спецификата и бъдещите намерения за употреба.

Средният полезен срок на сградите е определен на 50 години. Определените срокове на полезен живот на инвестиционните имоти се преглеждат в края на всеки отчетен период и при установяване на значителни отклонения спрямо бъдещите очаквания за срока на използването на активите, същият се коригира перспективно.

Обезценка на активи

Инвестиционните имоти подлежат на преглед за обезценка, когато са налице събития или промени в обстоятелствата, които показват, че балансовата

стойност би могла да се отличава трайно от възстановимата им стойност. Ако са налице такива индикатори, че приблизително определената възстановима стойност е по-ниска от тяхната балансова стойност, то последната се изписва до възстановимата стойност на активите.

Загубите от обезценка се отчитат в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината), освен ако за дадения актив не е формиран преоценъчен резерв. Тогава обезценката е за сметка на този резерв и се представя в отчета за всеобхватния доход (към статиите на другите компоненти на всеобхватния доход), освен ако те не надхвърлят резерва, и надвишаването се включва като разход в отчета за всеобхватния доход(в печалбата или загубата за годината).

Печалби и загуби от продажба и бракуване

Инвестиционните имоти се отписват от отчета за финансовото състояние когато се извадят трайно от употреба и не се очаква от тях бъдещи стопански изгоди или се продадат. Печалбите или загубите от продажбите на отделните активи се определят чрез сравняването на приходите от продажбата и балансовата стойност на актива към датата на продажбата. Те се посочват нетно към други доходи, а преоценъчния резерв се прехвърля към неразпределената печалба.

Дружеството представя като инвестиционни имоти притежаваните от него сгради и конструкции, отдавани под наем по силата на оперативен наемен договор.

2.9. Търговски и други вземания

Търговските вземания се представят и отчитат първоначално по справедлива стойност на база цената на сделката, която стойност е обичайно равна на фактурната им стойнст, освен ако те съдържат съществен финансиращ компонент, който не се начислява допълнително. В този случай те се признават по сегашната им стойност, определена при дисконтова норма в размер на лихвен процент, преценен за присъщ на длъжника.

Дружеството прилага модела на очакваните кредитни загуби за целия срок на всички търговски вземания, използвайки опростения подход, допускан от МСФО 9, и на база матричен модел за процента на загубата.

Обезценката на вземанията се начислява чрез съответна кореспондентна корективна сметка за всеки вид вземане към статията "Други разходи за дейността" на лицевата страна на консолидирания отчет за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината).

2.10. Парични средства и парични еквиваленти

Паричните средства и еквиваленти включват касовите наличности и разплащателните сметки.

За целите на изготвянето на отчета за паричните потоци: паричните постъпления от клиенти и паричните плащания към доставчици са представени брутно.

2.11. Търговски и други задължения

Търговските и другите текущи задължения се отчитат по стойността на оригиналните фактури (цена на придобиване), която се приема за справедливата стойност на сделката и ще бъде изплатена в бъдеще срещу получените стоки и услуги.

В случаите на разсрочени плащания над обичайния кредитен срок, при които не е предвидено допълнително плащане на лихва или лихвата значително се различава от обичайния пазарен лихвен процент, задълженията се оценяват първоначално по тяхната справедлива стойност, а последващо – по амортизируема стойност.

2.12. Лихвоносни заеми и други привлечени финансови ресурси

Всички заеми и други привлечени финансови ресурси се представят първоначално по цена на придобиване (номинална сума), която се приема за справедлива стойност на полученото по сделката, нетно от преките разходи, свързани с тези заеми и привлечени ресурси. След първоначалното признаване, лихвоносните заеми и други привлечени ресурси, са последващо оценени по амортизируема стойност, определена чрез прилагане на метода на ефективната лихва. Амортизируемата стойност е изчислена като са взети предвид всички видове такси, комисионни и други разходи, вкл. дисконт или премия, асоциирани с тези заеми. Печалбите и загубите от тях се признават в консолидирания отчет за всеобхватния доход.

2.13. Задължения към персонала

Трудовите и осигурителни отношения с работниците и служителите в Дружеството се основават на разпоредбите на Кодекса на труда и на разпоредбите на действащото осигурително законодателство в България.

Доходите на персонала на Дружеството са единствено на основание договори за управление и контрол.

2.14. Акционерен капитал и резерви

Дружеството е акционерно и е задължено да регистрира в Търговския регистър определен размер на ***акционерен капитал***, който да служи като обезпечение на вземанията на кредиторите на дружеството. Акционерите отговарят за задълженията на дружеството до размера на своето акционерно участие в капитала и могат да претендират връщане на това участие само в производство по ликвидация или несъстоятелност. Дружеството отчита основния си капитал по номинална стойност на регистрираните в съда акции.

Съгласно изискванията на Търговския закон и устава, дружеството е длъжно да формира и резерв **"*фонд Резервен*"**, като източници на фонда могат да бъдат: най-малко една десета от печалбата, която се отделя докато средствата във фонда достигнат една десета част от акционерния капитал или по-голяма част, определена по решение на Общото събрание на акционерите; средствата, получени над номиналната стойност на акциите при издаването им (премиен резерв); други източници, предвидени по решение на Общото събрание.

Средствата от фонда могат да се използват само за покриване на годишната загуба и на загуби от предходни години. Когато средствата във фонда достигнат определения в устава минимален размер, средствата над тази сума могат да бъдат използвани за увеличаване на акционерния капитал.

2.15.Свързани лица

За целта на изготвянето на настоящия финансов отчет акционерите, служителите на ръководни постове (ключов управленски персонал), както и

близки членове на техните семейства, включително и дружествата контролирани от всички гореизброени лица, се третират като свързани лица. В рамките на нормалната стопанска дейност се осъществяват сделки със свързани лица.

2.16. Финансови инструменнти

2.16.1. Финансови активи

Дружеството класифицира своите финансови активи в следните категории: "заеми (кредити) и вземания" и "финансови активи на разположение и за продажба". Класификацията е в зависимост от същността и целите и предназначението на финансовите активи към датата на тяхното придобиване. Ръководството определя класификацията на финансовите активи на дружеството към датата на първоначалното им признаване в отчета за финансовото състояние.

Обичайно дружеството признава в отчета за финансовото състояние финансовите активи на "датата на търгуване" - датата, на която то е поело ангажимент да закупи съответните финансови активи. Всички финансови активи се оценяват по тяхната справедлива стойност плюс преките разходи по транзакцията.

Финансовите активи се отписват от отчета за финансовото състояние на дружеството, когато правата за получаване на парични средства от тези активи са изтекли, или са прехвърлени и дружеството е прехвърлило съществената част от рисковете и ползите от собствеността върху актива на друго дружество (лице). Ако дружеството продължава да държи съществената част от рисковете и ползите, асоциирани със собствеността на даден трансфериран финансов актив, то продължава да признава актива в отчета за финансовото си състояние, но признава също и обезпечено задължение (заем) за получен-ите средства.

Финансовите активи на дружеството са ***Кредити и вземания***. Последните са недеривативни финансови активи с фиксирани или установими плащания, които не се котират на активен пазар.

Те се оценяват в отчета за финансовото състояние по тяхната амортизируема стойност при използването на метода на ефективната лихва, намалена с направена обезценка.

Тези активи се включват в групата на текущите активи, когато матуритетът им е в рамките на 12 месеца или в обичаен оперативен цикъл на дружеството, а останалите – като нетекущи.

Тази група финансови активи включва: предоставени заеми, търговски вземания, други вземания от контрагенти и трети лица, и паричните средства и парични еквиваленти от отчета за финансовото състояние.

Лихвеният доход по "кредитите и вземанията" се признава на база ефективна лихва, освен при краткосрочните вземания, където признаването на такава лихва е неоснователно като несъществено и в рамките на обичайните кредитни условия. Той се представя в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината), към статията „финансови приходи".

2.16.2. Финансови пасиви

Дружеството класифицира дългови инструменти и инструменти на собствен капитал или като финансови задължения или като собствен капитал в зависимост от същността и условията в договор със съответния контрагент относно тези инструменти.

Финансовите пасиви включват заеми (кредити), задължения към доставчици и други контрагенти. Първоначално те се признават в отчета за финансовото състояние по справедлива стойност, нетно от преките разходи по транзакцията, а последващо – по амортизируема стойност по метода на ефективната лихва

2.17. Данъци върху печалбата

Текущите данъци върху печалбата на дружеството са определени в съответствие с изискванията на българското данъчно законодателство – Закона за корпоративното подоходно облагане.

Отсрочените данъци върху печалбата се определят чрез прилагане на балансовия метод за определяне на задължението относно всички временни разлики на дружеството към датата на финансовия отчет, които съществуват между балансовите стойности и данъчните основи на отделните активи и пасиви.

Отсрочените данъчни пасиви се признават за всички облагаеми временни разлики, с изключение на тези, породили се от признаването на актив или пасив, който към датата на стопанската операция не е повлиял върху счетоводната и данъчната печалба/(загуба).

Отсрочените данъчни активи се признават за всички намаляеми временни разлики и за неизползваните данъчни загуби до степента, до която е вероятно те да се проявят обратно и да бъде генерирана в бъдеще достатъчна облагаема печалба или да се проявят облагаеми временни разлики, от които да могат да се приспаднат тези намаляеми разлики, с изключение на разликите, породили се от признаването на актив или пасив, който към датата на стопанската операция не е повлиял върху счетоводната и данъчната печалба/(загуба).

Балансовата стойност на всички отсрочени данъчни активи се преглежда на всяка дата на баланса и се редуцират до степента, до която е вероятно те да се проявят обратно и да се генерира достатъчно облагаема печалба или проявяващи се през същия период облагаеми временни разлики, с които те да могат да бъдат приспаднати или компенсирани.

Отсрочените данъци, свързани с обекти, които са отчетени като други компоненти на всеобхватния доход или капиталова позиция в отчет за финансовото състояние, също се отчитат директно към съответния компонент на всеобхватния доход или балансовата капиталова позиция.

Отсрочените данъчни активи и пасиви се оценяват на база данъчните ставки и основи, които се очаква да се прилагат за периода и типа операции, през които активите се очаква да се реализират, а пасивите - да се уредят (погасят), на база данъчните закони, които са в сила или с голяма степен на сигурност се очаква да са в сила.

Отсрочени данъчни активи на дружеството се представят нетно срещу негови отсрочени данъчни пасиви, когато и доколкото то се явява за тях данъчния платец, когато дружеството има законно право да извършва или получава нетни плащания на текущи данъчни задължения или вземания по данъците върху печалбата.

2.18. Доходи на акция

Основните доходи на акция се изчисляват като се раздели нетната печалба или загуба за периода, подлежаща на разпределение между акционерите, притежатели на обикновени акции, на средно-претеглените брой на държаните обикновени акции за периода.

При капитализация, допълнителна емисия или разделяне, броят на обикновените акции, които са в обръщение до датата на това събитие, се коригира, за да се отрази пропорционалната промяна в броя на обикновените акции в обръщение така, сякаш събитието се е случило в началото на представения най-ранен период.

Доходи на акции с намалена стойност не се изчисляват, тъй като няма издадени потенциални акции с намалена стойност

2.19. Оценяване по справедлива стойност

Някои от активите и пасивите на дружеството се оценяват и представят и/или само оповестяват по справедлива стойност за целите на финансовото отчитане. Такива са: на повтаряща се база – определени търговски и други вземания и задължения и други; на неповтаряща се база – нефинансови активи като имоти, машини и оборудване, за които може да се определи такава стойност.

Справедливата стойност на всички активи и пасиви, които се оценяват и/или оповестяват във финансовите отчети по справедлива стойност, се категоризира в рамките на следната йерархия на справедливите стойности, а именно:

- Ниво 1 – Котирани (некоригирани) пазарни цени на активен пазар за идентични активи или пасиви;

- Ниво 2 – Оценъчни техники, при които се използват входящи данни, които са различни от директно котирани цени, но са пряко или косвено достъпни за наблюдение, вкл. когато котираните цени са обект на значителни корекции; и

- Ниво 3 – Оценъчни техники, при които се използват входящи данни, които в значителната си част са ненаблюдаеми.

Дружеството прилага основно справедлива стойност Ниво 3. За тези активи и пасиви, които се оценяват по справедлива стойност във финансовите отчети на

повтаряема база, дружеството прави преценка към датата на всеки отчет дали е необходим трансфер в нивата на йерархия на справедливата стойност на даден актив или пасив в зависимост от разполагаемите и използваните към тази дата входящи данни.

Дружеството използва експертизата на външни лицензирани оценители за определяне на справедливите стойности на имоти, машини и оборудване.

Финалните оценки на справедливата стойност подлежат на одобрение от изпълнителния директор.

На датата на всеки финансов отчет съобразно счетоводната политика на дружеството се прави общ анализ на движението в стойностите на активите и пасивите, които подлежат на оценка или оповестяване по справедлива стойност, за типа налични данни и възможните фактори за наблюдаваните промени.

При необходимост това се консултира изрично с използваните външни оценители.

2.20. Управление на финансовия риск

В хода на обичайната си стопанска дейност дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове, най-важните от които са: пазарен риск (включващ валутен риск, риск от промяна на справедливата стойност и ценови риск), кредитен риск, ликвиден риск и риск на лихвено-обвързани парични потоци.

Общото управление на риска е фокусирано върху трудностите при прогнозиране на финансовите пазари и достигане минимизиране на потенциалните отрицателни ефекти, които могат да се отразят върху финансовите резултати и състояние на дружеството.

Текущо финансовите рискове се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, въведени, за да се определят адекватни цени на продуктите и услугите на дружеството и на привлечения от него заемен капитал, както и да се оценят адекватно пазарните обстоятелства на правените от него инвестиции и формите за поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

Управлението на риска се осъществява текущо от ръководството на дружеството.

3. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ КЪМ СТАТИИТЕ НА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ /БЕЛЕЖКИ/

БЕЛЕЖКИ ПО ОТЧЕТА ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД

3.1. Приходи

	31.12.2019 BGN '000	*31.12.2018 BGN '000*
Отдаване на помещения под наем	53	53
Приходи от други услуги	29	25
Общо	**81**	**78**

Приходите на Дружеството включват приходи от отдаване на помещения под наем с договори за оперативен лизинг и други услуги. Приходите от наеми са непроменени спрямо предходния отчетен период. Приходите от други услуги са увеличени с 4 х. лв. в сравнение с предходния период.

3.2. Други доходи от дейността

През текущия и през предходния период, дружеството няма реализирани други доходи.

3.3. Разходи за материали

	31.12.2019 BGN '000	*31.12.2018 BGN '000*
Електроенергия	29	27
Други материали	-	1
Общо	**29**	**28**

3.4. Разходи за външни услуги

	31.12.2019 BGN '000	*31.12.2018 BGN '000*
Наеми	2	2
Местни данъци и такси	3	3
Такса КФК, БФБ, ЦД	2	2
Одит	1	1
Хонорари одитен комитет	1	-
Други услуги	4	4
Общо	**13**	**12**

През текущия период разходите за външни услуги са с 1 хил. лв. повече от предходната.

3.5. Разходи за персонал

	31.12.2019 BGN '000	*31.12.2018 BGN '000*
Текущи възнаграждения	15	15
Общо	**15**	**15**

През годината има начислени разходи за трудови правоотношения по договори за управление и контрол на съвета на директорите. Разходите са не променени спрямо предходната година.

3.6. Разходи за амортизации

	31.12.2019 BGN '000	*31.12.2018 BGN '000*
Амортизации на имоти и оборудване	5	5
Общо	**5**	**5**

Няма съществени промени в полезния срок на годност и съответно в начислените разходи за амортизации за 2019 г.

3.7. Други разходи

През текущия и предходния период, дружеството няма извършени други разходи.

Всички разходи са свързани с основната дейност на дружеството.

БЕЛЕЖКИ ПО ОТЧЕТА ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

3.8. Нетекущи активи

	Имоти, машини и съоръжения		*Инвести-ционни имоти*		*Общо*	
	2019 BGN '000	*2018 BGN '000*	*2019 BGN '000*	*2018 BGN '000*	*2019 BGN '000*	*2018 BGN '000*
Отчетна стойност						
Салдо на 1 януари	**130**	**130**	**293**	**293**	**423**	**423**
Придобити						
Трансфер						
Ефект от преоценка до справедлива стойност						
Отписани						
Салдо на 31 декември	**130**	**130**	**293**	**293**	**423**	**423**
Натрупана амортизация						
Салдо на 1 януари	**69**	**68**	**58**	**54**	**127**	**122**
Начислена амортизация	1	1	4	4	5	5
Отписана амортизация						
Ефект от преоценка до справедлива стойност						
Салдо на 31 декември	**70**	**69**	**62**	**58**	**132**	**127**
Балансова стойност на 1 януари	**61**	**62**	**235**	**239**	**296**	**301**
Балансова стойност на 31 декември	**60**	**61**	**231**	**235**	**291**	**296**

В групата на имоти, машини и съоръжения са представени: земя на стойност 51 х. лв.; сгради, които не са инвестиционни имоти, с балансова стойност 5 х. лв., трафопост 3 х. лв., и други нетекущи активи с 1 х. лв.

Към 31.12.2019 г. балансовата стойност на представените имоти, машини и съоръжения не се различава съществено от възстановимата им стойност.

Представените инвестиционни имоти са административни сгради и складове, отдавани под наем на клиенти на Дружеството.

Към 31.12.2019 г. балансовата стойност на Инвестиционните имоти не се различава съществено от възстановимата им стойност.

Не са налице събития или промени в обстоятелствата, които показват, че балансовата стойност на нетекущите активи би могла да се отличава трайно от възстановимата им стойност и не са признати загуби от обезценка.

3.9. Други нетекущи активи

Като други нетекущи активи са отчетени нетекущи активи в процес на изграждане в размер на 51 х. лв.

3.10. Търговски вземания

	31.12.2019 BGN '000	*31.12.2018 BGN '000*
Вземания от клиенти	-	3
Общо	**-**	**3**

Към датата на финансовия отчет няма признати загуби от обезценки, свързани с вземания от клиенти.

3.11. Парични средства и парични еквиваленти

	31.12.2019 BGN '000	*31.12.2018 BGN '000*
Парични средства в каса	24	15
Парични средства в разплащателни сметки	87	70
Общо	**111**	**58**

Дружеството няма блокирани парични средства.

3.12. Собствен капитал

Основен акционерен капитал

Към 31.12.2019 г регистрираният акционерен капитал възлиза на 93774 лв. разпределени в 93774 бр. акции с номинална стойност един лев за акция.

Допълнителните резерви са в размер на 254 х.лв. и са формирани от преоценката и по решение на общото събрание.

Преоценъчният резерв е формиран от положителната разлика между балансовата стойност на имотите, машините и съоръжения и техните справедливи стойности към датите на съответните оценки.

Към 31.12.2019 г. преоценъчният резерв е в размер на 17 х.лв.

Финансовият резултат включва натрупаната печалба от минали години и текущ за финансов резултат – печалба за годината.

През 2019 г. дружеството реализира печалба 17 х. лв. Към 31.12.2018 г. текущата печалба също е 17 х. лв.

3.13. Други задължения

	31.12.2019 BGN '000	*31.12.2018 BGN '000*
Задължения за данъци върху печалбата	2	1
Задължения към централния бюджет, свързани със задължения по ЗДДС	1	1
Общо	**3**	**2**

Към датата на финансовия отчет представените задължения са погасени.

4. ДРУГИ ОПОВЕСТЯВАНИЯ

4.1. Оповестяване на свързани лица

Свързани лица на дружеството са:

- Димитър Панчев – прокурист. През 2019 г. и 2018 г. има платени възнаграждения по договор за управление и контрол. Към 31.12.2019 г. и 31.12.2018 г. няма задължения към това свързано лице.

- Иван Кунов – изпълнителен директор. През 2019 г. и 2018 г. има платени възнаграждения по договор за управление и контрол. Към 31.12.2019 г. и 31.12.2018 г. няма задължения към това свързано лице.

- „Балчик мел" ООД – гр. Добрич с вид на свързаност – общ ръководител.

През годината сделки с дружеството не са реализирани и няма непокрити вземания или задължения.

4.2.Промени в счетоводната политика и корекция на грешки

През отчетния период не е правена промяна в счетоводна политика и не са правени корекции на грешки.

4.3. Доход на акция

Към датата на настоящия отчет основният доход на акция е 0,180 лв., а за предходната година е 0,184 лв.

4.4. Оповестяване на информацията за начислените суми на регистрираните одитори за извършените от тях услуги:- за независим финансов одит – 1 хил. лв.

4.5.Условни активи и пасиви

Дружеството няма условни активи и пасиви.

4.6 Събития след датата на отчета

Годишният финансов отчет е одобрен от съвета на директорите на 25.03.2020 г.

В Р. България е обявено извънредното положение, с решение на Народното събрание от 13 март 2020 г., свързано с разпространението на пандемията от COVID-19. Това е съществено некоригиращо събитие.

Нарушаването на обичайната икономическа дейност в Р България в резултат на COVID-19 може да повлияе неблагоприятно върху операциите на Дружеството, в частност върху реализираните приходи от наеми, в резултат от прекратяване на договори с клиенти. Поради непредсказуемата динамика на COVID-19, на този етап практически е невъзможно да се направи надеждна преценка и измерване на потенциалния ефект на пандемията.

Към датата на отчета няма получени известия от клиентите за прекратяване или прекъсване на сключените договори.

Няма настъпили други съществени събития след края на отчетния период.

4.7. Действащо предприятие

Финансовият отчет е съставен при съблюдаване на принципа за действащо предприятие. На ръководството на дружеството не са известни данни, които биха довели до несигурност относно възможността то да продължи своята дейност.

Ръководител: _____ Съставител: _____

/Д. Панчев/ /В. Илиева/

Дата на изготвяне 25.03.2020 г.

град Добрич