

## **ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР**

**ДО МИНИСТЕРСТВОТО ЗА МЛАДЕЖТА И СПОРТА**

**ЕДНОЛИЧЕН СОБСТВЕНИК НА КАПИТАЛА**

**НА СЕРДИКА СПОРТНИ ИМОТИ ЕАД**

**КОПИЕ: РЪКОВОДСТВОТО**

**НА СЕРДИКА СПОРТНИ ИМОТИ ЕАД**

**СОФИЯ**

### **Квалифицирано мнение**

Ние извършихме одит на финансовия отчет на СЕРИКА СПОРТНИ ИМОТИ ЕАД („Дружеството“), съдържащ отчета за финансовото състояние към 31 декември 2019 г. и отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, отчета за промените в собствения капитал и отчета за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към финансовия отчет, съдържащи и обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики

По наше мнение, с изключение на възможния ефект от въпроса, описан в раздела от нашия доклад „База за изразяване на квалифицирано мнение“, приложеният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2019 г. и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС)

### **База за изразяване на квалифицирано мнение**

В отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на Дружеството към 31 декември 2019 г. са признати приходи в размер на 147 х лева, които са значително по-малко от приходите в предходната година. Дружеството не е отразило приходи в пълен размер за отдадените под наем недвижими имоти. Ние не бяхме в състояние да се убедим чрез прилагането на одиторски процедури за пълния размер на приходите от наеми към 31 декември 2019 г. Съответно, ние не бяхме в състояние да определим необходимите корекции по отношение на приходите в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход и в отчета за финансовото състояние към 31 декември 2019 г.

Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“. Ние сме независими от Дружеството в съответствие с Международния етичен кодекс на професионалните счетоводители (включително Международни стандарти за независимост) на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС), заедно с етичните изисквания на Закона за независимия финансов одит (ЗНФО), приложими по отношение на нашия одит на финансовия отчет в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с изискванията на ЗНФО и Кодекса на СМСЕС. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето квалифицирано мнение.

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

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

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

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

Както е описано в раздела „База за изразяване на квалифицирано мнение“ по-горе, ние не бяхме в състояние да получим достатъчни и уместни одиторски доказателства относно нетните приходи на Дружеството към 31 декември 2019 г. Съответно, ние не бяхме в състояние да достигнем до заключение дали другата информация не съдържа във връзка с този въпрос съществено неправилно докладване на финансовите показатели и съпътстващите оповестявания за този обект.

### ***Допълнителни въпроси, които поставя за докладване Законът за счетоводството<sup>1</sup>***

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, по отношение на доклада за дейността, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискваните по МОС, съгласно „Указания относно нови и разширени одиторски доклади и комуникация от

страна на одитора" на професионалната организация на регистрираните одитори в България, Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС)". Тези процедури касаят проверки за наличието, както и проверки на формата и съдържанието на тази друга информация с цел да ни подпомогнат във формиране на становище относно това дали другата информация включва оповестяванията и докладванията, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството, приложим в България.

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

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

- а) Информацията, включена в доклада за дейността за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, съответства на финансовия отчет, върху който сме изразили квалифицирано мнение в едноименния раздел по-горе.
- б) Докладът за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството.

### **Отговорности на ръководството за финансовия отчет**

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с МСФО, приети от ЕС и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определя като необходима за осигуряване изготвянето на финансови отчети, които не съдържат съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка.

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

### **Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет**

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

влияние върху икономическите решения на потребителите, вземани въз основа на този финансов отчет.

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

- идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени неправилни отчитания във финансовия отчет, независимо дали дължащи се на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено неправилно отчитане, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено неправилно отчитане, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол.
- получаваме разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Дружеството.
- оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството.
- достигаме до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства, относно това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания във финансовия отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Дружеството да преустанови функционирането си като действащо предприятие.
- оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на финансовия отчет, включително оповестяванията, и дали финансовият отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.

Ние комуникираме с ръководството, наред с останалите въпроси, планирания обхват и време на изпълнение на одита и съществените констатации от одита, включително съществени недостатъци във вътрешния контрол, които идентифицираме по време на извършвания от нас одит.

Стоянка Живкова Иванова  
ДЕС/регистриран одитор 0615



София, кв. Борово 235, вх. А, ет. 4, ап. 16

16 юни 2020 г.

Годишен индивидуален доклад за дейността  
Годишен индивидуален финансов отчет  
**„Сердика спортни имоти“ ЕАД**

31 декември 2019 г.

## Съдържание

	Страница
Индивидуален доклад за дейността	-
Отчет за финансовото състояние	1
Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	3
Отчет за паричните потоци	4
Отчет за промените в собствения капитал	5
Пояснения към индивидуалния финансов отчет	6

Годишен индивидуален доклад за дейността на  
„Сердика спортни имоти“ ЕАД  
за периода към 31.12.2019 г.

Съветът на Директорите на „Сердика спортни имоти“ ЕАД прие финансовия отчет за 2019 г., изготвен в съответствие със Закона за счетоводството и Международните стандарти за финансово отчетяване (МСФО), разработени и публикувани от Комитета по Международни счетоводни стандарти (КМСС) и приети от Комисията на ЕС.

## I. Информация по чл.39 от Закона за счетоводството

Ръководството е отговорно за коректното водене на счетоводните регистри, за целесъобразното управление на активите и за предприемане на необходимите мерки за избягването и откриването на злоупотреби и други нередности.

### 1. Информация за дружеството и дейността му през 2019 година.

#### 1.1. Дата на учредяване на дружеството и срок на съществуване.

„Сердика спортни имоти“ ЕАД е регистрирано като акционерно дружество в Агенцията по вписванията с ЕИК 204870926. Седалището и адресът на управление на Дружеството е гр.София, район „Средец“, бул. „Евлоги и Христо Георгиеви“ № 38.

Адресът за кореспонденция на Дружеството е гр. София, бул. „Евлоги и Христо Георгиеви“ № 38. Съгласно Устава на „Сердика спортни имоти“ ЕАД, Дружеството е учредено за неограничен срок.

Предметът на дейност на Дружеството се състои в обслужването на български и чуждестранни национални и клубни отбори, експлоатация, поддръжка, модернизация, реконструкция и отдаване под наем на спортни уреди, обекти и съоръжения, както и други недвижими и движими вещи; строеж и/или обзавеждане на недвижими имоти; маркетинг на спортни и други прояви, рекламна и информационна дейност; осъществяване на спортни дейности и услуги, научно обслужване на спорта; търговско представителство и посредничество; комисионни следиторски и транспортни услуги и сделки; хотелиерски, туристически, програмни и други услуги, както и други дейности незабранени от закона.

#### 1.2. Данни за членовете на управителните и контролните органи на „Сердика спортни имоти“ ЕАД

„Сердика спортни имоти“ ЕАД има едностепенна система на управление. Органът за управление на Дружеството е Съвет на директорите (СД) към 31.12.2019 г. Съветът на директорите е в състав:

- Мариана Цветкова Петрова - член на СД и Изпълнителен директор
- Людмил Вълков Лазаров - член на СД
- Александра Емилова Левянска - член на СД

Дружеството се представлява от Мариана Цветкова Петрова. Съставът на Съвета на директорите може да бъде променен от Общото събрание по всяко време.

#### 1.2. Общ преглед на дейността на Дружеството

Дружеството е образувано с Решение № 536 от 20 септември 2017 г. на Министерския съвет. Капиталът на дружеството се формира от непарична вносна на апортирани имоти: УПИ VI по рег. план на местността „Комплекс БАН IV кв. с площ 33 284 кв.м., община „Слатина“, гр. София; поземлен имот с площ 57 241 кв.м. в гр. София, район „Средец“, с.о. Парк „Борисова градина“; поземлен имот с площ 97 242 кв.м. в гр. София, район „Панчарево“, местност „Детски град“; поземлен имот с площ 13 992 кв.м., поземлен имот с площ 26 484 кв.м. и поземлен имот с площ 27 251 кв.м в гр. София, район „Младост“, местност „Къро“.

С Решение № 662 от 14 септември 2018 г. на Министерския съвет се увеличава капитала на дружеството с непарична вносна на апортирани имоти: поземлен имот с площ 8 622 кв.м. в гр. София, район Панчарево, с. Долни Пасарел, местността „Щъркелово гнездо“, поземлен имот с площ 21 822 кв.м. в с. Лобош махала „Магарева“, недвижим имот с площ 150 кв.м. и прилежащ терен 299 кв. м. в с. Лобош, местност „Падините“, поземлен имот с площ 53 232 кв.м. в гр. София, район Младост, местност „Къро“, построените сгради в поземлен имот публична държавна собственост с площ 1 280 кв.м. в гр. София, с. Панчарево, район Панчарево, построените сгради в поземлен имот публична държавна собственост с площ 730 кв. м. в гр. София, с. Герман, район Панчарево, поземлен имот с площ 1 681 кв.м. в с. Арбанаси, община Велико Търново, недвижим имот с площ 40,83 кв. м. в гр. София, ж.к. Банишора, поземлен имот с площ 6 497 кв.м. в гр. Приморско, обл. Бургас.

Основният капитал на дружеството е в размер на 115 331 833 лв. и е разпределен в 115 331 833 поименни акции с номинална стойност 1 лев всяка.

С решение на СД от 24.11.2017 г. бе организиран конкурс за отдаване под наем за срок от 10 години на обект представляващ „Спортен и тренировъчен комплекс“ включващ обособени части: спортен комплекс „Българска армия“ и спортно-тренировъчна база „Панчарево“. На 04.01.2018 г. е обявен резултата от конкурса, като обособените обекти са предоставени за ползване срещу възнаграждение на ПФК ЦСКА-София АД.



#### Обща оценка на актива от отчета за финансовото състояние

Сумата на активите към 31.12.2019 г. са 112 104 хил. лв.

Постоянният капитал, изразяващ продължително и постоянно функциониращите средства в дейността на дружеството е 109 993 хил. лв.

Нетният оборотен капитал през текущия период е 967 871,24 лв. Коефициента на финансиране на краткотрайните активи показващ каква част от краткотрайните активи е формирана от собствен оборотен капитал през текущия период е -0.85, Коефициента на динамичност на краткотрайните активи изразяващ дела на паричните средства в общия размер на краткотрайните активи за текущото тримесечие и 0,01

#### Обща оценка на пасива на отчета за финансовото състояние

Сумата на пасивите в отчета за финансовото състояние за отчетния период е 2 111 хил. лв., състояща се от текущи задължения към персонала 185 хил.лв., търговски задължения 633 хил. лв., данъчни задължения 1 160 хил. лв. и други задължения 133 хил. лв.

Промените в собствения капитал се изразяват в отчетено намаление в размер на 1 991 хил. непокрита загуба от 2017 г. и 2018 г. и 3 348 хил. лв., в резултат на текущата загуба.

Приходите за оперативната дейност към 31.12.2019 г. година са както следва:

Приходи от оперативна дейност	31.12.2019	31.12.2018	Отклонение к.1 - к.2	31.12.19 отн. дял %	31.12.18 отн. дял %
A	1	2	3	4	5
Приходи от наеми	147	631	(484)	100	100
Всичко:	147	631	(484)	100	100

Разходите за оперативната дейност към 31.12.2019 година по икономически елементи са както следва:

Разходи за дейността	31.12.2019	31.12.2018	Отклонение к.1 - к.2	31.12.19 отн. дял %	31.12.18 отн. дял %
A	1	2	3	4	5
Разходи за външни услуги	675	365	310	19.30	15.00
Разходи за амортизации	2 662	1 913	749	76.15	78.80
Разходи за възнаграждения	146	136	10	4.18	5.60
Разходи за осигуровки	13	13	0	0.37	0.60
Всичко:	3 496	2 427	1 069	100	100

Загубата за периода е 3 348 хил.лв.

Основните показатели характеризиращи дейността на дружеството са както следва:

	31.12.2019	31.12.2018
<b>ПОКАЗАТЕЛИ НА ЛИКВИДНОСТ</b>		
коефициент на обща ликвидност	0.54	0.77
коефициент на бърза ликвидност	0.54	0.77
коефициент на незабавна ликвидност	0.54	0.77
коефициент на абсолютна ликвидност	0.00	0.05
<b>ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ФИНАНСОВА АВТОНОМНОСТ</b>		
коефициент на финансова автономност	52.42	59.15
коефициент на задлъжнялост	0.02	0.02
БРОЙ АКЦИИ	115 331 833	73 217 089
Счетоводна стойност на една акция	0,95	0,97

## Промяна в основния капитал

Всички акции на дружеството са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас на общото събрание на акционерите на Дружеството.

Към 31.12.2019 г., както и към датата на изготвяне на настоящия отчет, акционерната структура на Дружеството е следната:

Притежатели на акции в „Сердика спортни имоти“ ЕАД:	Разпределение на акциите в капитала в проценти:
Министерство на младежта и спорта	100%

## Инвестиции в капиталите на други предприятия

Дружеството не е инвестирало в капиталите на други предприятия.

## Използване на ресурсите на дружеството

Дружеството се финансира изцяло със собствени средства.

## 2. Важни събития, които са настъпили след датата, към която е съставен годишният финансов отчет

За периода след датата, към която е съставен финансовият отчет – 31.12.2019 г., не са настъпили важни и/или значителни за дейността на дружеството некоригиращи събития, неоповестяването на които би повлияло за вярното и честно представяне на финансовите отчети.

## 3. Вероятно бъдещо развитие на Дружеството

Политиката на дружеството за развитие е ориентирана към подобряване условията в стопанисваните спортни обекти и осигуряване на широк кръг възможности за успешната им реализация.

## 4. Организационна структура

В Дружеството са създадени пет дирекции. Дружеството няма регистрирана клонова мрежа.

## 5. Финансови инструменти

### Финансови активи

Дружеството класифицира своите финансови активи в следните категории: вземания, пари и парични еквиваленти. Ръководството определя класификацията на финансовите активи на дружеството към датата на първоначалното им признаване в отчета за финансовото състояние. 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 съществена част от рисковете и ползите от собствеността върху актива на друго дружество (лице).

### Кредити и вземания

Дружеството не е предоставяло заеми. Кредити и вземания са недеривативни финансови активи с фиксирани или установими плащания, които не се котират на активния 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, като матуритетът им е в рамките на дванадесет месеца или в един обичаен оперативен цикъл на дружеството, а останалите – като нетекущи. Тази група включва: вземания, други вземания от контрагенти и трети лица, парични средства и парични еквиваленти от отчета за финансовото състояние. Лихвения подход по кредитите и вземанията се признава на база ефективна лихва, освен при краткосрочните вземания под дванадесет месеца, където признаването е несъществено и в рамките на обичайните условия.

### Финансови пасиви и инструменти на собствения капитал

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

### Финансови пасиви

Финансовите пасиви включват задълженията към доставчиците и други контрагенти. Първоначално те се признават отчета за финансовото състояние по справедлива стойност, нето от преките разходи по трансакцията, а последващо - по амортизируемата стойност по метода на ефективната лихва.

## Управление на финансовия риск

В хода на обичайната си дейност дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове: пазарен (валутен риск, риск от промяна на справедливата стойност и ценови риск), кредитен риск, ликвиден риск и риск от лихвенообвързани парични потоци. Управлението на риска се осъществява текущо то ръководството на дружеството. Финансовите рискове текущо се идентифицират, измерват и наблюдават, за да се определят адекватни цени на услугите, предоставяни от дружеството, да се оценят формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

## Пазарен риск

### А. Валутен риск

Валутният риск е свързан с възможността приходите от дейността на дружеството да бъдат повлияни от промените във валутния курс на лева към други валути и по-конкретно към щатския долар. Дружеството не е изложено на валутен риск, защото почти всички негови операции и сделки са деноминирани в български лева.

### Б. Кредитен риск

Основните финансови активи на дружеството са: пари в брой и в банкови сметки, търговски и други краткосрочни вземания. Кредитен риск е основно рискът, при който клиентите на дружеството няма да бъдат в състояние да изплатят изцяло и в обичайно предвидените срокове дължимите от тях суми по търговски вземания. Паричните операции са ограничени до банки с добра репутация и ликвидна способност.

### В. Ликвиден риск

Ликвидния риск се изразява във възможността дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. Дружеството поддържа достатъчно ликвидни средства, за да посрещне своите задължения.

## II. Информация, изисквана по реда на чл. 187д и 247 от Търговския закон

### 1. Информация по чл. 187 д за сделки със собствени акции

Към 31.12.2019 г. „Сердика спортни имоти“ ЕАД е придобило 42 114 744 акции, формирани от непарична вноска на апортирани имоти от Министерството на младежта и спорта с протокол № 28-00-7 от 22.04.2019 г.

### 2. Възнаграждения, получени общо през годината от членовете на Съвета на директорите

Съгласно сключените договори за управление с членовете на съвета на директорите месечното възнаграждение е определено съгласно чл. 33, (2) от Правилника за упражняване правата на държавата в търговските дружества с държавно участие в капитала ( последно изм. и доп. Д.в. 70/11.09.2015 г.), за Изпълнителния директор, съгласно чл. 33, (11) от същия правилник. Начисленото възнаграждение, включително обезщетения към 31.12.2019 г. на членовете на Съвет на директорите е 100 800,00 лева и социални осигуровки 4 797,36 лева.

### 3. Права на членовете на Съвета на директорите да придобиват акции или облигации на дружеството

Членовете на Съвета на директорите нямат права да придобиват акции и облигации на дружеството.

Към 31.12.2019 г. членовете на Съвета на директорите на Дружеството не са придобивали негови акции.

4. Информация относно членовете на Съвета на директорите, относно юридически лица, в които притежават пряко или непряко поне 25 на сто от гласовете в общото събрание или върху които имат контрол и относно участие в управителни и контролни органи и като прокуристи на юридически лица:

#### 1. Людмил Вълков Лазаров – Председател на СД

Людмил Вълков Лазаров

- Участва в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник:  
300 Резиденс София ЕАД ЕИК 203313326, едноличен собственик на капитала,  
Консорциум „ЦКС и Химимпорт“ ЕИК 130716654, Управляващ;

#### 2. Мариана Цветкова Петрова – член на СД и Изпълнителен директор

Мариана Цветкова Петрова

- Участва в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник  
„Смарт Хаус Дизайн“ ООД ЕИК 204952309, управител и собственик на капитала 50%;

3. Александра Емилова Левянска – член на СД  
Александра Емилова Левянска  
• Участва в :  
Сдружение „Би Фит“ ЕИК 175865841, член на УС;

Към 31.12.2019 година членовете на Съвета на директорите не са сключвали договори по чл. 2406 от Търговския закон.

#### 5. Планирана стопанска политика

Основна цел пред мениджмънта на дружеството е осигуряване на максимална възвръщаемост на капитала на своя акционер и оптимално съотношение на риск и доходност на инвестициите. Реализирането на поставената цел се осигурява чрез постигането на следните инвестиционни цели:

- Увеличаване стойността на притежаваните от дружеството недвижими имоти, чрез тяхното развитие и подобряване;
- Реализиране на текущи доходи от експлоатация на недвижими имоти под формата на наеми, договори за управление и други текущи плащания;

#### Кадрова структура

Средно списъчния състав на Дружеството към 31.12.2019 година е 7 служители, в т.ч. без жените в отпуск по майчинство.

Екипът на Дружеството е основен двигател за реализиране на добри резултати на дружеството.  
Кадровата структура на Дружеството е съгласно одобрените към 31.12.2019 г. поименни и щатни разписания.

София, 27 май 2020 г.

Изпълнителен директор:

  
Мариана Петрова



„Сердика спортни имоти“ ЕАД  
Годишен индивидуален финансов отчет  
31 декември 2019 г.

Отчет за финансовото състояние към 31 декември 2019 г.

Активи	Пояснение	31.12.2019	31.12.2018
		'000 лв.	'000 лв.
<b>Нетекущи активи</b>			
Имоти, машини и съоръжения	4	88 853	48 837
Инвестиционни имоти	4.1	22 104	22 668
Отсрочени данъчни активи		3	2
		<u>110 960</u>	<u>71 507</u>
<b>Текущи активи</b>			
Търговски вземания	5	828	707
Данъчни вземания	6	-	1
Други вземания	7	307	156
Пари и парични еквиваленти	8	9	64
		<u>1 144</u>	<u>928</u>
<b>Общо активи</b>		<u>112 104</u>	<u>72 435</u>

Съставил:   
Силвия Георгиева Маринова

Изпълнителен директор:   
Мариана Цветкова Петрова



Дата 27 май 2020 г.

0615 **Стоянка Иванова**  
Регистриран одитор

Заверен съгласно одитен доклад от дата 16 юни 2020 г. **Стоянка Живкова Иванова**

Поясненията към финансовия отчет от стр. 5 до стр.28 представляват неразделна част от него.

„Сердика спортни имоти“ ЕАД  
Годишен индивидуален финансов отчет  
31 декември 2019 г.

Отчет за финансовото състояние към 31 декември 2019 г. (продължение)

Собствен капитал и пасиви	Пояснение	31.12.2019 '000 лв.	31.12.2018 '000 лв.
<b>Собствен капитал</b>			
Акционерен капитал	9.1	115 332	73 217
Натрупана загуба		(1 991)	(1 796)
Текуща загуба		(3 348)	(195)
		<u>109 993</u>	<u>71 226</u>
<b>Пасиви</b>			
<b>Текущи пасиви</b>			
Пенсионни и други задължения към персонала и осигурителни институции	10.2	185	88
Търговски задължения	11	633	549
Данъчни задължения	12	1 160	451
Други задължения	13	133	121
		<u>2 111</u>	<u>1 209</u>
<b>Сума на пасивите</b>		<u>2 111</u>	<u>1 209</u>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>		<u>112 104</u>	<u>72 435</u>

Съставил:

  
Силвия Георгиева Маринкова


Изпълнителен директор:

  
Мариана Цветкова Петрова

Дата: 27 май 2020 г.

  
0615 Стоянка Иванова  
Регистриран одитор

Заверен съгласно одитен доклад от дата 16 юни 2020 г.

  
Стоянка Живкова Иванова

„Сердика спортни имоти“ ЕАД  
Годишен индивидуален финансов отчет  
31 декември 2019 г.

Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за периода, приключващ на 31 декември 2019 г.

	Пояснение	31.12.2019 '000 лв.	31.12.2018 '000 лв.
Приходи от продажби	3.5	147	631
<b>Общо приходи от основна дейност</b>		<b>147</b>	<b>631</b>
Разходи за външни услуги и данъци	14	(675)	(365)
Разходи за персонала	10.1	(159)	(149)
Разходи за амортизация на нефинансови активи		(2 662)	(1 913)
<b>Общо разходи за основна дейност</b>		<b>(3 496)</b>	<b>(2 427)</b>
<b>Загуба от оперативната дейност</b>		<b>(3 349)</b>	<b>(1 796)</b>
Финансови разходи		(1)	(2)
<b>Загуба преди облагане с данъци</b>		<b>(3 350)</b>	<b>(1 798)</b>
Отсрочени данъци		2	2
<b>Загуба за периода</b>		<b>(3 348)</b>	<b>(1 796)</b>
<b>Общо всеобхватна загуба</b>		<b>(3 348)</b>	<b>(1 796)</b>

Съставил:

  
Силвия Георгиева Мариникова

Изпълнителен директор:

  
Мариана Цветкова Петрова

Дата: 27 май 2020 г.



Заверен съгласно одитен доклад от дата 16 юни 2020 г. **Стоянка Живкова Иванова**

„Сердика спортни имоти“ ЕАД  
Годишен индивидуален финансов отчет  
31 декември 2019 г.

Отчет за паричните потоци за периода, приключваща на 31 декември 2019 г.

Пояснение	31.12.2019 '000 лв.	31.12.2018 '000 лв.
<b>Оперативна дейност</b>		
Постъпления от клиенти	213	237
Плащания към доставчици	(177)	(138)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(38)	(33)
Плащания за данъци (без данък върху печалбата)	(31)	(71)
Други постъпления	3	2
Други плащания	(25)	(31)
<b>Нетен паричен поток от оперативна дейност</b>	<b>(55)</b>	<b>(34)</b>
<b>Нетна промяна в пари и парични еквиваленти</b>	<b>(55)</b>	<b>(34)</b>
Пари и парични еквиваленти в началото на годината	8	98
Пари и парични еквиваленти в края на периода	9	64

Съставил:

Силвия Георгиева Маринкова

Изпълнителен директор:

Мария Цветкова Петрова

Дата: 27 май 2020 г.

Заверен съгласно одитен доклад от дата 16 юни 2020 г.

Стоянка Живкова Иванова





„Сердика спортни имоти“ ЕАД  
Годишен индивидуален финансов отчет  
31 декември 2019 г.

Отчет за промените в собствения капитал за периода, приключващ на 31 декември 2019 г.

	Акционерен капитал	Резерви	Натрупана загуба	Общо собствен капитал
	'000 лв	'000 лв	'000 лв	'000 лв
Салдо към 01.01.2018 г.	73 217		(195)	73 022
Емисия на акционерен капитал				
Загуба за периода			(1 796)	(1 796)
Обща всеобхватна загуба за периода			(1 796)	(1 796)
Салдо към 31 декември 2018 г.	73 217		(1 991)	71 226

	Акционерен капитал	Резерви	Натрупана загуба	Общо собствен капитал
	'000 лв	'000 лв	'000 лв	'000 лв
Салдо към 01.01.2019 г.	73 217		(1 991)	71 226
Емисия на акционерен капитал	42 115			42 115
Загуба за периода			(3 348)	(3 348)
Обща всеобхватна загуба за периода			(5 339)	(3 348)
Салдо към 31 декември 2019 г.	115 332		(5 339)	109 993

Съставил:

Силвия Георгиева Маринкова

Изпълнителен директор:

Мариана Цветкова Петрова

Дата: 27 май 2020 г.

Заверен съгласно одитен доклад от дата 16 юни 2020 г.



Стоянка Живкова Иванова



Пояснения към финансовия отчет

Поясненията към финансовия отчет от стр. 5 до стр. 28 представляват неразделна част от него.

„Сердика спортни имоти“ ЕАД  
Годишен индивидуален финансов отчет  
31 декември 2019 г.

## 1. Предмет на дейност

Основната дейност на „Сердика спортни имоти“ ЕАД (Дружеството) се състои в обслужването на български и чуждестранни национални и клубни отбори, експлоатация, поддръжка, модернизация, реконструкция и отдаване под наем на спортни уреди, обекти и съоръжения, както и други недвижими и движими вещи; строеж и/или обзавеждане на недвижими имоти; маркетинг на спортни и други прояви, рекламна и информационна дейност; осъществяване на спортни дейности и услуги, научно обслужване на спорта; търговско представителство и посредничество; комисионни следиторски и транспортни услуги и сделки; хотелиерски, туристически, програмни и други услуги, както и други дейности незабранени от закона.

Дружеството е регистрирано като акционерно дружество в Агенцията по вписванията към Министерството на правосъдието. Седалището и адресът на управление на Дружеството е гр. София, бул. „Евалогий и Христо Георгиеви“ № 38.

Дружеството е с едностепенна форма на управление. Представява се от Съвет на директорите.

Състава на Съвета на директорите е както следва:

- Людмил Вълков Лазаров - Председател на Съвета на директорите
- Мариана Цветкова Петрова - член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор
- Александра Емилова Левянска - член на Съвета на директорите

Функциите на собственика се изпълняват от Министъра на министерство за младежта и спорта. Дружеството се управлява и представлява от Изпълнителния директор Мариана Цветкова Петрова.

Средно списъчния състав на Дружеството към 31 декември 2019 г. е 7 служители, в т.ч. без жените в отпуск по майчинство 7 служители.

## 2. Основа за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият отчет на Дружеството е съставен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС).

Финансовият отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди лева ('000 лв., включително сравнителната информация за 2017 г.), освен ако не е посочено друго.

Финансовият отчет е индивидуален.

Финансовият отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие. Към датата на изготвяне на настоящия финансов отчет ръководството е направило преценка на способността на Дружеството да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще. След извършения преглед на дейността на Дружеството, Съветът на директорите очаква, че Дружеството има достатъчно финансови ресурси, за да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще и продължава да прилага принципа за действащо предприятие при изготвянето на финансовия отчет.

Дружеството провежда политика на оптимизиране на разходите и други елементи на оборотния капитал.

## 3. Промени в счетоводната политика

### 3.1. Общи положения

Финансовият 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 2017 г., и които са приети от Комисията на Европейския съюз.

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 неговата дейност.

От възприемането на тези стандарти и/или тълкувания, в сила за годишни периоди започващи на 1 януари 2019 г., не са настъпили промени в счетоводната политика на дружеството, освен някои нови и разширяването на вече установени оповестявания, без това да доведе до други промени - в класификацията или оценката на отделни отчетни обекти и операции.

Промените произтичат от прилагането на следните стандарти и тълкувания:

- МСФО 16 Лизинги (в сила за годишни периоди от 01.01.2019 г., приет от ЕК). Този стандарт 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 по-достоверно 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. а) При лизингополучателите водещият принцип на новия стандарт е въвеждането на еднотипен модел на счетоводно балансово третиране на лизинга - за всички лизингови договори с реална продължителност от повече от 12 месеца ще се признава актив под формата на „право на ползване“, който ще се амортизира за

Поясненията към финансовия отчет от стр. 5 до стр. 28 представляват неразделна част от него.

периода на договора, и респективно, ще се отчита финансов пасив за задължението по тези договори. Това е и съществена промяна спрямо отчетната практика до 2018 г. За краткосрочни или на ниска стойност лизинги се допуска изключение и запазване на досегашната практика. Стандартът ще окаже влияние върху финансовия резултат за периода, тъй като през първите години разходите, свързани с лизинговите договори са по-големи, допълнително оперативните разходи се заменят с разходи за амортизации и лихви, което ще доведе до определена промяна в ключови показатели като EBITDA, оперативните парични потоци ще се увеличат, тъй като главниците и лихвите се класифицират като парични потоци от финансова дейност; б) При лизингодателите няма да има съществени промени в отчетната практика и те ще продължат да отчитат лизингите аналогично на правилата на стария стандарт МСС 17 - като оперативни и финансови. Доколкото новият стандарт дава по-цялостна концепция, следва да се направи и от тяхна страна един по-подробен анализ на условията на договорите и е възможно и при тях (лизингодателите) 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 влияние върху счетоводната политика и върху стойностите и класификацията на активите, пасивите, операциите и резултатите на дружеството.

За останалите стандарти и тълкувания, посочени по-долу ръководството е проучило възможния им ефект и е определило, че те не биха имали ефект върху счетоводната политика, респ. активите, пасивите, операциите и резултатите на дружеството поради това, че то не разполага/оперира с такива обекти и/или не реализира подобни сделки и трансакции:

КРМСФО 23 (променен) Несигурности при третирането на данъци върху дохода (в сила за годишни периоди от 01.01.2019 г., прието от ЕК). Това разяснение дава насоки за счетоводното третиране и отчитане на данъците върху дохода в обхвата на МСС 12, когато са налице несигурности по данъчното третиране. То не засяга данъци и други държавни вземания и такси, извън МСС 12, нито включва специални изисквания относно лихви и други санкции, асоциирани с несигурност по данъчно третиране. Разяснението покрива следните въпроси: а) дали предприятието да преценява всяка несигурност по данъчното третиране отделно или в комбинация с други, в зависимост от това кой подход по-добре предвижда решението на съответната несигурност; б) допусканията, които предприятието прави за преценка как данъчните власти биха изследвали и проверили дадена несигурност на данъчно третиране на основата, че данъчните власти имат цялата налична информация; в) как предприятието определя данъчната печалба или загуба, данъчните бази, неизползваните данъчни загуби, данъчните ставки и неизползваните данъчни кредити при наличието на определени несигурности; г) изискването за оценка на ефектите от несигурността върху отчетените данъци върху дохода, при условие, че данъчните власти не е вероятно да приемат данъчното третиране на предприятието; д) измерването на ефекта може да стане по по-подходящия от двата подхода - „най-вероятната сума“ или „оачкваната стойност“; и е) как предприятието преценява и третира промените във фактите и обстоятелствата;

МСФО 9 (променен) - Финансови инструменти - относно случаи на негативни компенсация при предсрочно погасяване и модификации на финансови пасиви (в сила за годишни периоди от 01.01.2019 г., приет от ЕК). Тази промяна покрива два въпроса: а) измена настоящите изискванията на МСФО 9, като позволява класифицирането на определени финансови активи (заеми и други дългови инструменти) по амортизирана стойност и преминаването им на теста СПГЛ, независимо от наличието на условия за предсрочно погасяване с негативна компенсация. Негативна компенсация е налице, когато условията по договора позволяват на длъжника да плати предсрочно инструмента преди неговия падеж, и предсрочно платената сума може да е различна от останалите неплатени главница и лихви. Важно условие е тази негативна компенсация да е разумна и релевантна за ранното прекратяване на договора. Предварителното плащане само по себе си не е достатъчен индикатор за преценка, т.е. необходимо е да се прецени спрямо текущо преобладаващия лихвен процент и други пазарни условия и обстоятелства, и спрямо него и тях - сумата на предплащането и полза за страната, иницирала го. Важно е изчисляването на компенсацията да е последователно като подход и при санкция за по-ранно плащане, и при полза от по-ранно плащане. Също така съответният актив следва да е в категорията „държан за събиране на паричните потоци“ в структурата на бизнес модела на предприятието; б) потвърждава, че когато даден финансов пасив, отчитан по амортизирана стойност, е модифициран без да се отписва, то ефектът от тази модификация трябва да се признае в печалбата или загубата. Ефектът се измерва като разлика между оригиналните договорени парични потоци и тези, след модификацията, дисконтирани по оригиналния ефективен лихвен процент;

МСС 28 (променен) - Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия - относно дългосрочни участия в асоциирани и съвместни предприятия (в сила за годишни периоди от 01.01.2019 г. приет от ЕК). Тази промяна уточнява, че предприятието трябва да прилага МСФО 9, включително изискванията му за обезценка, относно форми на дългосрочни участия в асоциирани или съвместни предприятия, които са част от нетната инвестиция с тези дружества, и за които не се прилага отчитането по метода на собствения капитал. Счетоводното отчитане на ефектите съгласно МСФО 9 при тези форми на участия се прави преди отчитането на разпределението на дела на загубата и на обезценките по реда на МСС 28. Промяна в намеренията или плановете на ръководството не се считат за доказателство за промяна;

Подобрения в МСФО Цикъл 2015-2017 (м. декември 2017 г.) - подобрения в МСС 23, МСС 12 и МСФО 3 във връзка с МСФО 11 (в сила за годишни периоди от 01.01.2019 г., приети от ЕК). Тези подобрения внасят частични промени и редакции в съответните стандарти, основно с цел да премахнат съществуваща непоследователност или неясноти в приложението на правилата и изискванията на отделните стандарти, както и да се внесе по-прецизна терминология на понятия. Основно промените са насочени към следните обекти или операции: а) поясняват, че когато едно предприятие придобива контрол над бизнес, който е съвместна дейност, то следва да преизчисли (преоцени) предишно държаните си дялове в този бизнес при прилагане на МСФО 3 като бизнес комбинация, постигната на етапи; б) когато едно предприятие придобие съвместен контрол в бизнес, който е съвместна дейност, то не следва да преизчислява предишно държаните дялове в него при прилагане на МСФО 11; в) поясняват, че всички данъчни последици от данъци върху доходи от дивиденди следва да се посочат в печалбата или загубата или друг всеобхватен доход или директно в собствения капитал - в зависимост от това къде са отчетени съответните трансакции и/или събития, които са генерирани съответната разпределяема печалба, доколкото тези последици са по-скоро свързани с тях.; и в) поясняват, че ако при заеми със специални цели за финансиране на определен квалифициран актив, останат непогасени след като активът стане готов за предвидената употреба или продажба, тези заеми

Поясненията към финансовия отчет от стр. 5 до стр.28 представляват неразделна част от него.

се третира като част от финансиращите средства с общо предназначение за целите на изчисляване нормата и сумите за капитализация по реда на МСС 23;

МСС 19 (променен) - Доходи на наети лица (в сила за годишни периоди от 01.01.2019 г., приет от ЕК). Тази промяна уточнява, че в случаи на промени в плановете за дефинирани доходи, съкращаване или уреждане, в определянето на разходите за текущ трудов стаж и нетните лихви за периода след промяната, дружеството е длъжно да използва заложените в нея предположения. Допълнително са включени изменения в представянето и оповестяването на ефекта при промени в плановете за дефинирани доходи, калкулирането на минал стаж, ефекти от промени на плана, съкращаване или уреждане във връзка с горната граница(тавана) на актив по плана.

Към датата на одобряване за издаване на този финансов отчет са издадени, но не са в сила (и/или не са приети от ЕК) и следните променени стандарти и тълкувания:

МСФО 17 Застрахователни договори (в сила за годишни периоди от 01.01.2021 г., (с опция за отлагане за 2022 г.) не е приет от ЕК). Този стандарт е изцяло нов счетоводен стандарт за всички видове застрахователни договори, вкл. за някои гаранции и финансови инструменти, като обхваща принципи за тяхното признаване, оценяване, представяне и оповестяване. Стандартът ще замени действащия до този момент стандарт за застрахователните договори - МСФО 4. Той установява нов цялостен модел за отчитането на застрахователните договори, покриващ всички релевантни счетоводни аспекти. Той не е приложен за дейността на дружеството;

МСФО 10 (променен) - Консолидирани финансови отчети и МСС 28 (променен) - Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия - относно продажби или апорт на активи между инвеститор и негови асоциирани или съвместни предприятия (с отложена ефективна дата на влизане в сила, подлежаща на определяне от СМСС). Тези промени са насочени към решаването на счетоводното третиране на продажбите или апортите на активи между инвеститор и негови асоциирани или съвместни предприятия. Те потвърждават, че счетоводното третиране зависи дали продаваните активи или апортираните немонетарни активи, конституират или не по същество „бизнес“ по смисъла на МСФО 3. Ако тези активи като съвкупност не отговарят на определението за „бизнес“ инвеститорият признава печалба или загуба до процента, съответстващ на дела на другите несвързани инвеститори в асоциираното или съвместното предприятие. В случаите когато се продават активи или се апортират немонетарни активи, които като съвкупност са „бизнес“, инвеститорият признава изцяло печалбата или загубата от транзакцията. Тези промени ще се прилагат перспективно. СМСС отложи началната дата на приложение на тези промени за неопределено време. Ръководството е в процес на проучване, анализ и оценка на ефектите от промените, които биха оказвали влияние върху счетоводната политика и върху класификацията и представянето на активите и пасивите на дружеството;

*Промени в Концептуалната рамка за финансово отчитане и съответни промени в референциите към нея в различни МСФО (в сила за годишни периоди от 01.01.2020 г., приети от ЕК).* Тези промени в Рамката включват преработени изцяло дефиниции за „актив“ и „пасив“, както и нови насоки и концепции за тяхното измерване, отписване, представяне и оповестяване. Промените в Концептуалната рамка са съпроводени с изменения в някои препратки към нея в Международните стандарти за финансово отчитане, в т.ч. МСФО 2, МСФО 3, МСФО 6, МСФО 14, МСС 1, МСС 8, МСС 34, МСС 37, МСС 38, КРМСФО 12, КРМСФО 19, КРМСФО 20, КРМСФО 22 и ПКР 32. Част от препратките насочват към коя версия на Концептуалната рамка следва се отнасят изявленията в посочените стандарти (рамката на КМСС, приета от СМСС през 2001 г., рамката на СМСС от 2010 г. или новата ревизирана рамка от 2018 г.), други изрично посочват, че дефинициите в стандарта не са актуализирани в съответствие с новите изменения в рамката. Ръководството е в процес на проучване, анализ и оценка на ефектите от промените, които биха оказвали влияние върху счетоводната политика и върху класификацията и представянето на активите и пасивите на дружеството;

МСФО 3 (променен) - Бизнес комбинации (в сила за годишни периоди от 01.01.2020 г., не е приет от ЕК). Тази промяна касае даденото в приложенията към стандарта определение за „бизнес“ и е свързана с трудностите, които придобиващото предприятие среща в преценката дали се придобива бизнес или съвкупност от активи. Изменението цели: а) да изясни, че за да бъде определен като бизнес, придобитият набор от дейности и активи трябва да включва като минимум вложените ресурси и оперативни процеси, които заедно водят до създаването на продукт; б) да се стеснят дефинициите за „бизнес“ и за „продукт“, като се съсредоточат до стоките и услугите, предоставяни на клиент и като се смене фокусът върху способността за намаляване на разходите; в) да добави насоки и илюстративни примери, които да помогнат на предприятията в преценката дали е придобит оперативен процес; г) да премахне изискването за оценка за това дали пазарните участници са в състояние да заменят липсващите ресурси и оперативни процеси в придобиваното предприятие, за да продължат да създават продукт, и д) да се добави опцията за т.нар. тест за концентрация, който позволява опростена оценка за това, дали дадена съвкупност от дейности и активи е бизнес, или не. Ръководството е в процес на проучване, анализ и оценка на ефектите от промените, които биха оказвали влияние върху счетоводната политика и върху класификацията и представянето на активите и пасивите на дружеството;

• Промени в МСС 1 Представяне на финансови отчети и МСС 8 Счетоводна политика, промени в приблизителните оценки и грешки (в сила за годишни периоди от 01.01.2020 г - приети от ЕК). Тези промени касаят прецизиране определението за „същественост“, посочено в двата стандарта. Според тях новото определение за същественост е: „информацията е съществена, ако пропуснатата, представена неточно или прикрита, би могло в разумна степен да се очаква да повлияе на решенията на основните потребители на финансовите отчети с обща цел, които предоставят финансова информация за дадено отчетно предприятие“. Налице са три нови аспекта от определението, които следва да бъдат отбелязани: а) „прикриване“ - настоящото определение се фокусира само върху пропускане и неточно представяне. Заключениеето на СМСС е, че прикриването на съществена информация може да има същия ефект като пропускане на съществена информация; б) „очакване в разумна степен да се повлияе на решенията на основните потребители“ - настоящото определение се отнася до „би могло да повлияе“, което според СМСС може да се приеме, че се изисква твърде много информация, тъй като почти всичко „би могло да повлияе“ върху решенията на някои потребители, дори вероятността да е минимална; и в) „основни потребители“ (съществуващи или потенциални инвеститори, заемодатели и други кредитори) - настоящото определение се отнася до „потребители“, което според СМСС може да бъде прието твърде широко, т.е. да се вземат предвид всички възможни

Поясненията към финансовия отчет от стр. 5 до стр.28 представляват неразделна част от него.

ползватели на финансовите отчети, когато се решава каква информация да се оповести. Също така, посочват се изрично пет начина за прикриване на съществена информация: а) използване на език за съществен елемент, който е уклончив или неясен; б) информация за съществен елемент, сделка или събитие, която е разпръсната на различни места във финансовите отчети; в) несходни елементи, сделки и събития, по същество, които неподходящо са представени съвкупно; г) сходни елементи, сделки и събития, които неподходящо са представени самостоятелно; и д) съществена информация е скрита чрез несъществена информация до такава степен, че става неясно коя информация е съществена. Също така промените поясняват, че адресирането към неясна информация има същия ефект както при пропуснатата или липсваща информация, както и че предприятието оценява съществеността в контекста на финансовия отчет в неговата цялост. Ръководството е в процес на проучване, анализ и оценка на ефектите от промените, които биха оказвали влияние върху счетоводната политика и върху класификацията и представянето на активите и пасивите на дружеството;

• Промени в МСФО 9 Финансови инструменти, МСС 39 Финансови инструменти: Признаване и оценяване и МСФО 7 Финансови инструменти: Оповестявания (в сила за годишни периоди от 01.01.2020 г - приети от ЕК). Тези промени са свързани с произтичащата несигурност от реформата на референтните лихвени проценти, предприета от Съвета за финансова стабилност към G20. Тази реформа е насочена към замяна на съществуващите и използвани като референтни, в сделките с финансови инструменти, междубанкови лихвени проценти (Например: Libor, Euribor, Tibor), с алтернативни референтни лихвени проценти, основаващи се на между банкови пазари, както и за разработване на алтернативни базови лихвени проценти, които са почти безрискови. Целта на реформата е да се преодолее последиците от реформата на базовите лихвени проценти върху финансовото отчитане през периода преди замяната на съществуващ базов лихвен процент с алтернативен базов лихвен процент. Измененията предвиждат временни и ограничени изключения от изискванията за отчитане на хеджирането по МСС 39 Финансови инструменти: признаване и оценяване и МСФО 9 Финансови инструменти, така че дружествата да могат да продължат да отговарят на изискванията, като се приема, че съществуващите базови лихвени проценти не се променят поради реформата на междубанковия лихвен процент. В резултат на тази реформа, промените засягат следните области: 1) Изискване за хеджиране на парични потоци с висока вероятност (МСФО 9 и МСС 39) - ако хеджираната позиция е прогнозна транзакция, Дружеството следва да определи дали прогнозната транзакция е с висока вероятност, приемайки, че референтния лихвен процент, въз основа на които са базирани хеджираните парични потоци, не се променя в резултат на реформата на референтните лихвени проценти; 2) Рекласификация на сумата, отчетена като резерв от хеджиране на парични потоци в печалбата или загубата (МСФО 9 и МСС 39) - за да определи дали хеджираните парични потоци се очаква да възникнат, дружеството следва да приеме, че референтният лихвен процент, въз основа на които са базирани хеджираните парични потоци, не се променя в резултат на реформата на референтните лихвени проценти; 3) Оценка на икономическото взаимоотношение между хеджираната позиция и хеджиращия инструмент (МСФО 9) - дружеството следва да приеме, че референтния лихвен процент, въз основа на който са базирани хеджираните парични потоци и/или хеджиран риск, или референтния лихвен процент, въз основа на който са базирани паричните потоци на хеджиращия инструмент, не се променят в резултат на реформата на референтните лихвени проценти; 4) Проспективно и ретроспективно оценяване (МСС 39) - дружеството следва да приеме, че референтния лихвен процент, въз основа на който са базирани хеджираните парични потоци и/или хеджиран риск, или референтния лихвен процент, въз основа на който са базирани паричните потоци на хеджиращия инструмент, не се променят в резултат на реформата на референтните лихвени проценти. От дружеството не се изисква да преустановява хеджиращо взаимоотношение през периода на несигурност, възникваща единствено от реформата на референтните лихвени проценти, защото действителните резултати от хеджирането не са високоэффективни, т.е. извън диапазона между 80 - 125%, когато се прави ретроспективна оценка. В този случай дружеството следва да приложи другите условия, които се изискват едно хеджиращо взаимоотношение да се отчете като хеджиране, включително проспективна оценка, за да се оцени дали хеджиращото взаимоотношение следва да се преустанови; 5) Определяне на компонент от позиция като хеджирана позиция (МСФО 9 и МСС 39) - за хеджиране на референтен компонент на лихвен риск, който е засегнат от реформата на референтните лихвени проценти, дружеството следва да приложи специфичните изисквания на МСФО 9 и МСС 39, за да определи дали рисковия компонент е самостоятелно идентифицируем при възникване на хеджиращото взаимоотношение. Ако хеджирането е динамично хеджиране, при което дружеството често преглежда хеджиращото взаимоотношение, рисковият компонент е необходимо да се идентифицира като самостоятелен само при първоначалното определяне на хеджираната позиция; 6) Край на прилагане на облекчения (МСФО 9 и МСС 39) - промените посочват обстоятелства, при които дружеството следва проспективно да спре прилагането на облекчения, посочени в точки от 1 до 5 по-горе. Облекченията, посочени в точки от 1 до 4 по-горе, са приложими до по-ранното събитие от: когато несигурността по отношение на момента и сумата на паричните потоци, породена от реформата на референтните лихвени проценти, вече не съществува по отношение на хеджираната позиция и хеджиращия инструмент; и когато хеджиращото взаимоотношение се преустанови. За точка 5 по-горе, облекчението се прилага до прекратяване хеджиращото взаимоотношение. 7) Оповестявания (МСФО 7) - от дружествата се изисква да оповестят: съществените референтни лихвени проценти, към които хеджиращите взаимоотношения са изложени; обхвата на рисковата експозиция, която дружеството управлява, засегнат от реформата на референтните лихвени проценти; как дружеството управлява процеса по преминаване към алтернативни референтни лихвени проценти; описание на съществените допускания и преценки, които дружеството е направило за приложение на промените в МСФО 9 и МСС 39; номиналната сума на хеджиращия инструмент в хеджиращото взаимоотношение, за която дружеството прилага изключения в обхвата на промените. Ръководството е в процес на проучване, анализ и оценка на ефектите от промените, които биха оказвали влияние върху счетоводната политика и върху класификацията и представянето на активите и пасивите на дружеството.

Индивидуалният финансов отчет на дружеството е изготвен на база историческата цена.

Дружеството води своите счетоводни регистри в български лев (BGN), който приема като негова отчетна валута за представяне. Данните в индивидуалния финансов отчет и приложенията към него са представени в хиляди лева, освен ако нещо друго изрично не е указано.

Представянето на финансов отчет съгласно Международните стандарти за финансови отчети 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

Поясненията към финансовия отчет от стр. 5 до стр.28 представляват неразделна част от него.

приблизителни оценки, начисления и предположения са основани на информацията, която е налична към датата на финансовия отчет, поради което бъдещите фактически резултати биха могли да бъдат различни от тях (като в условия на финансова криза несигурностите са по-значителни).

## Счетоводна политика

### 3.2. Общи положения

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

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

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

### 3.3. Представяне на финансовия отчет

Финансовият отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети“ (ревизиран 2007 г.). Дружеството прие да представя отчета за печалбата или загубата в един отчет: отчет за печалбата или загубата и за другия всеобхватен доход.

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

- а) преизчислява ретроспективно позиции във финансовия отчет; и
- б) извършва рекласификация на съществени позиции в отчета
- в) прекласифицира позиции във финансовия отчет

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

### 3.4. Сделки в чуждестранна валута

Сделките в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута на Дружеството по официалния обменен курс към датата на сделката (обявения фиксинг на Българска народна банка). Печалбите и загубите от курсови разлики, които възникват при уреждането на тези сделки и преоценяването на паричните позиции в чуждестранна валута към края на отчетния период, се признават в печалбата или загубата.

Непаричните позиции, оценявани по историческа цена в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата на сделката (не са преоценени). Непаричните позиции, оценявани по справедлива стойност в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата, на която е определена справедливата стойност.

### 3.5. Приходи

Приходите включват приходи от продажба на стоки, предоставяне на услуги, продажба на продукция и други приходи. Приходите от продажби и другите приходи са представени в пояснения 18 и 19.

Приходите се оценяват по справедлива стойност на полученото или подлежащото на получаване възнаграждение, като не се включват данък добавена стойност, всички търговски отстъпки и количествени работи, направени от Дружеството.

Приходът се признава, когато са изпълнени следните условия:

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

#### 3.5.1. Продажба на стоки

Продажбата на стоки включва продажба на хранителни и нехранителни готови стоки. Приход се признава, когато Дружеството е прехвърлило на купувача значимите ползи и рискове от собствеността на предоставените стоки. Счита се, че значимите рискове и ползи са прехвърлени на купувача, когато клиентът е приел стоките без възражение.

#### 3.5.2. Предоставяне на услуги

Поясненията към финансовия отчет от стр. 5 до стр. 28 представляват неразделна част от него.

„Сердика спортни имоти“ ЕАД  
Годишен индивидуален финансов отчет  
31 декември 2019 г.

Услугите, предоставяни от Дружеството, включват: услуги със спортни съоръжения, отдаване под наем на прилежащи помещения и площи.

Приходът от наеми от предоставяне на инвестиционните имоти на Дружеството по договори за оперативен лизинг се признава на база на линейния метод за периода на лизинга.

### 3.6. Оперативни разходи

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

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.

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

Загубите, възникнали в резултат на преценка на инвестиционни имоти до справедлива стойност се представят в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината) на ред "други доходи/(загуби) от дейността".

### 3.7. Разходи за лихви

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

### 3.8. Нематериални активи

Нематериални активи включват програмни продукти, права върху интелектуалната собственост и права върху индустриалната собственост. Те се отчитат по цена на придобиване, включваща всички платени мита, невъзстановими данъци и направените преки разходи във връзка с подготовка на актива за експлоатация, при което капитализираните разходи се амортизират въз основа на линейния метод през оценения срок на полезен живот на активите, тъй като се счита, че той е ограничен. При придобиване на нематериален актив в резултат на бизнес комбинация себестойността му е равна на справедливата стойност в деня на придобиването.

Последващото оценяване се извършва по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за съответния период.

Последващите разходи, които възникват във връзка с нематериалните активи след първоначалното им признаване, се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за периода на тяхното възникване, освен ако благодарение на тях активът може да генерира повече от първоначално предвидените бъдещи икономически ползи и когато тези разходи могат надеждно да бъдат оценени и отнесени към актива. Ако тези условия са изпълнени, разходите се добавят към себестойността на актива.

Остатъчната стойност и полезният живот на нематериалните активи се преценяват от ръководството към всяка отчетна дата.

Амортизацията се изчислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен срок на годност на отделните активи, както следва:

- Програмни продукти 2 години
- Други 6.67 години

Разходите за амортизация са включени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Разходи за амортизация“.

Печалбата или загубата от продажбата на нематериални активи се определя като разлика между постъпленията от продажбата и балансовата стойност на активите и се отразява в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Печалба от продажба на нетекущи активи“.

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

### 3.9. Имоти, машини и съоръжения

Имотите, машините и съоръженията се оценяват първоначално по себестойност, включваща цената на придобиване, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно състояние.

Последващото оценяване на имоти, машини и съоръжения се извършва по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за съответния период.

„Сердика спортни имоти“ ЕАД  
Годишен индивидуален финансов отчет  
31 декември 2019 г.

Последващите разходи, свързани с определен актив от имоти, машини и съоръжения, 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.

Остатъчната стойност и полезният живот на имоти, машини и съоръжения се преценяват от ръководството към всяка отчетна дата.

Имоти, машини и съоръжения, придобити при условията на финансов лизинг, се амортизират на база на очаквания полезен срок на годност, определен посредством сравнение с подобни собствени активи на Дружеството, или на база на лизинговия договор, ако неговият срок е по-кратък.

Амортизацията на имоти, машини и съоръжения се изчислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен живот на отделните групи активи, както следва:

- Сгради 25 години
- Машини 3,3 години
- Транспортни средства 10 години
- Стопански инвентар 6,67 години
- Компютри 2 години
- Други 6,67 години

Печалбата или загубата от продажбата на имоти, машини и съоръжения се определя като разлика между постъпленията от продажбата и балансовата стойност на актива и се признава в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Печалба от продажба на нетекущи активи“.

Избраният праг на същественост за имотите, машините и съоръженията на Дружеството е в размер на 700 лв.

### 3.10. Отчитане на лизинговите договори

**Счетоводна политика, приложима от 1 януари 2019 година**

#### Лизингополучател

Един договор представлява или съдържа елементи на лизинг, ако по силата на този договор се прехвърля срещу възнаграждение правото на контрол над използването на даден актив за определен период от време.

Дружеството е избрало всички лизинговите плащания по договори с кратък срок (до 12 месеца) да се отчитат като текущи разходи на линеен принцип през периода на договора.

Първоначално оценяване

На датата на стартиране на лизинга (датата, на която базовия актив е на разположение за ползване) лизингополучателят признава актив „право на ползване“ и задължение по лизинг.

Цената на придобиване на актива с право на ползване включва:

- размера на първоначалната оценка на задължението по лизинг;
- лизингови плащания, извършени към или преди началната дата, намалени с получените стимули по лизинговия договор;
- първоначалните преки разходи на лизингополучателя;
- провизии за разходи свързани с демонтиране и преместване на актива.

Дружеството амортизира активите с право на ползване на линейна база за по - краткия период от техния полезен живот и срока на лизинговия договор.

Активите с право на ползване се представят в отчета за финансовото състояние на ред „имоти, машини и оборудване“, а тяхната амортизация - в отчета за всеобхватния доход на ред „разходи за амортизация“.

Задължението по лизинг включва нетната настояща стойност на следните лизингови плащания:

- фиксирани плащания, намалени с подлежащите на плащане лизингови стимули;
- променливи лизингови плащания, зависещи от индекси или проценти;
- цената за упражняване на опцията за покупка, ако е достатъчно сигурно, че дружеството ще ползва опцията;
- плащания на санкции за прекратяване на лизинговия договор;
- гаранции за остатъчна стойност.

Поясненията към финансовия отчет от стр. 5 до стр.28 представляват неразделна част от него.



Лизинговите плащания се дисконтират с лихвения процент, заложен в договора, ако той може да бъде непосредствено определен или с диференциалния лихвен процент на дружеството, отразяващ лихвения процент, който би бил приложим при заемане на финансови средства за сходен период от време, при сходно обезпечение и сходна икономическа среда.

Лизинговите плащания съдържат в определено съотношение финансовия разход (лихва) и приспадащата се част от лизинговото задължение (главница). Финансовите разходи се начисляват в отчета за всеобхватния доход през периода на лизинга на периодична база, така че да се постигне постоянен лихвен процент за оставащата неизплатена част от главницата по лизинговото задължение.

#### **Последващо оценяване**

Дружеството е избрало да прилага модела на цената на придобиване за всички свои активи с право на ползване. Те се представят по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация, загуби от обезценка и корекциите, вследствие на преоценки и корекции на задължението по лизинг.

Дружеството оценява последващо задължението по лизинг като:

- увеличава балансовата стойност, за да отрази начислената лихва;
- намалява балансовата стойност, за да отрази извършените лизингови плащания;
- преоценява балансовата стойност на задълженията, за да отрази преоценките или измененията на лизинговия

договор.

#### **Отчитане на преоценки и изменения на лизинговия договор**

В резултат на преоценка, лизингополучателят признава сумата на преоценката на пасива по лизинга като корекция на актива с право на ползване. Ако балансовата стойност на актива е по-ниска, остатъчната сума на преоценката се признава в печалбата или загубата.

Лизингополучателят отчита изменение на лизинговия договор като отделен лизинг, ако:

- изменението увеличава обхвата на лизинговия договор, като добавя ново „право на ползване“ на един или повече допълнителни базови активи; и
- възнаграждението по лизинговия договор се увеличава със сума, съизмерима със самостоятелната цена за увеличението в обхвата и евентуални корекции, отразяващи обстоятелства по конкретния договор.

Плащанията във връзка с краткосрочни лизингови договори и договори, по които базовият актив е с ниска стойност, както и променливите лизингови плащания, които не са включени в оценката на задължението по лизинг се признават директно като текущи разходи в отчета за всеобхватния доход на база линеен метод за периода на лизинга.

#### **Лизингодател**

МСФО 16 не променя съществено счетоводното отчитане на лизинга за лизингодателите. Те продължават да класифицират всеки лизингов договор като финансов или оперативен, прилагайки на практика правила аналогични на тези в МСС 17, които са по същество прехвърлени в новия МСФО 16.

#### **Счетоводна политика, приложима до 31 декември 2018 година**

##### **Финансов лизинг**

##### **Лизингополучател**

Финансовият лизинг, при който се трансферира към дружеството съществената част от всички рискове и стопански ползи, произтичащи от собствеността върху актива под финансов лизинг, се капитализира в отчета за финансовото състояние на лизингополучателя, като се представя като имоти, машини и оборудване под лизинг по цена на незабавна продажба или ако е по-ниска - по сегашната стойност на минималните лизингови плащания.

Лизинговите плащания съдържат в определено съотношение финансовия разход (лихвата) и приспадащата се част от лизинговото задължение (главница), така че да се постигне постоянен лихвен процент за оставащата неизплатена част от главницата по лизинговото задължение. Лихвените разходи се включват в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината) като "финансови разходи" - лихва, на база метода на ефективен лихвен процент (*Приложение № 2.26*).

Придобитите под финансов лизинг активи се амортизират на база полезния живот на актива и в рамките на лизинговия срок.

##### **Лизингодател**

Финансовият лизинг, при който се трансферира извън дружеството съществената част от всички рискове и стопански изгоди, произтичащи от собствеността върху актива под финансов лизинг, се изписва от състава на активите на лизингодателя при прихвърляне към лизингополучателя на актива и се представя в отчета за финансовото състояние като вземане със стойност, равна на нетната инвестиция от лизинга. Нетната инвестиция в лизинговия договор представлява разликата между сбора от минималните лизингови плащания по договора за финансов лизинг и негарантираната остатъчна стойност, начислена за лизингодателя, и незаработеният финансов доход.

Разликата между балансовата стойност на отдадения под финансов лизинг актив и незабавната (справедливата му

Поясненията към финансовия отчет от стр. 5 до стр.28 представляват неразделна част от него.

продажна) стойност се признава в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината) в началото на лизинговия договор (при предаването на актива) като доход от продажба на активи.

Признаването на заработения финансов приход като текущ лихвен приход се основава на прилагането на метода на ефективната лихва.

#### **Оперативен лизинг**

##### **Лизингополучател**

Лизинг, при който наемодателят продължава да притежава съществена част от всички рискове и стопански изгоди от собствеността върху дадения актив се класифицира като оперативен лизинг. Поради това активът не се включва в отчета за финансовото състояние на лизингополучателя.

Плащанията във връзка с оперативния лизинг се признават като разходи в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината) на база линеен метод за периода на лизинга.

##### **Лизингодател**

Наемодателят продължава да притежава съществена част от всички рискове и стопански изгоди от собствеността върху дадения актив. Поради това този актив продължава да е включен в състава на неговите имоти, машини и оборудване като амортизацията му за периода се включва в текущите разходи на лизингодателя.

Приходът от наеми от оперативен лизинг се признава на базата на линейния метод в продължение на срока на съответния лизинг. Първоначално направените преки разходи във връзка с договарянето и уреждането на оперативния лизинг, се добавят към балансовата стойност на отдадените активи и се признават на базата на линейния метод в продължение на срока на лизинга.

### **3.10. Тестове за обезценка на нематериални активи и имоти, машини и съоръжения**

При изчисляване размера на обезценката Дружеството дефинира най-малката разграничима група активи, за която могат да бъдат определени самостоятелни парични потоци (единица, генерираща парични потоци). В резултат на това някои от активите подлежат на тест за обезценка на индивидуална база, а други - на база на единица, генерираща парични потоци.

Всички активи и единици, генериращи парични потоци, се тестват за обезценка поне веднъж годишно. Всички други отделни активи или единици, генериращи парични потоци, се тестват за обезценка, когато събития или промяна в обстоятелствата индират, че тяхната балансова стойност не може да бъде възстановена.

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и неговата стойност в употреба. За да определи стойността в употреба, ръководството на Дружеството изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци. Данните, използвани при тестването за обезценка, се базират на последния одобрен бюджет на Дружеството, коригиран при необходимост с цел елиминиране на ефекта от бъдещи реорганизации и значителни подобрения на активи. Дисконтовите фактори се определят за всяка отделна единица, генерираща парични потоци, и отразяват съответния им рисков профил, оценен от ръководството на Дружеството.

Загубите от обезценка на единица, генерираща парични потоци, се посочват в намаление на балансовата сума на активите от тази единица. За всички активи на Дружеството ръководството преценява последващо дали съществуват индикации за това, че загубата от обезценка, призната в предходни години, може вече да не съществува или да е намалена. Обезценка, призната в предходен период, се възстановява, ако възстановимата стойност на единицата, генерираща парични потоци, надвишава нейната балансова стойност.

### **3.11. Инвестиционни имоти**

Дружеството отчита като инвестиционни имоти земя и/или сгради, които се държат за получаване на приходи от наем и/или за увеличение на капитала, по модела на цената на придобиване.

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по себестойност, включваща покупната цена и всички разходи, които са пряко свързани с инвестиционния имот, например хонорари за правни услуги, данъци по прехвърляне на имота и други разходи по сделката.

След първоначалното им признаване инвестиционните имоти се отчитат по тяхната себестойност, намалена с всички натрупани амортизации и загуби от обезценка.

Последващите разходи, свързани с инвестиционни имоти, които вече са признати във финансовия отчет на Дружеството, се прибавят към балансовата стойност на имотите, когато е вероятно Дружеството да получи бъдещи икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената стойност на съществуващите инвестиционни имоти. Всички други последващи разходи се признават за разход в периода, в който са възникнали.

Дружеството отписва инвестиционните си имоти при продажбата им или при трайното им изваждане от употреба, в случай че не се очакват никакви икономически изгоди от тяхното освобождаване. Печалбите или загубите, възникващи от изваждането им от употреба или тяхната продажба, се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход и се определят като разлика между нетните постъпления от освобождаването на актива и балансовата му стойност.

Амортизацията на инвестиционните имоти се изчислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен живот на сградите.

Поясненията към финансовия отчет от стр. 5 до стр. 28 представляват неразделна част от него.

Приходите от наем и оперативните разходи, свързани с инвестиционни имоти, се представят в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход съответно като „Приходи от основната дейност“ и като „Разходи за основната дейност“, и се признават, както е описано в пояснение 3.5 и пояснение 4.5.

### 3.12. Финансови инструменти

Финансовите активи и пасиви се признават, когато Дружеството стане страна по договорни споразумения, включващи финансови инструменти.

Финансов актив се отписва, когато се загуби контрол върху договорните права, които съставляват финансовия актив, т.е. когато са изтекли правата за получаване на парични потоци или е прехвърлена значимата част от рисковете и изгодите от собствеността.

Финансов пасив се отписва при неговото погасяване, изплащане, при анулиране на сделката или при изтичане на давностния срок.

При първоначално признаване на финансов актив и финансов пасив Дружеството ги оценява по справедлива стойност плюс разходите по транзакцията с изключение на финансовите активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, които се признават първоначално по справедлива стойност.

Финансовите активи се признават на датата на уреждането.

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

#### 3.12.1. Финансови активи

С цел последващо оценяване на финансовите активи, с изключение на хеджиращите инструменти, те се класифицират в следните категории:

- кредити и вземания;
- финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата;
- инвестиции, държани до падеж;
- финансови активи на разположение за продажба.

Финансовите активи се разпределят към отделните категории в зависимост от целта, с която са придобити. Категорията на даден финансов инструмент определя метода му на оценяване и дали приходите и разходите се отразяват в печалбата или загубата или в другия всеобхватен доход на Дружеството. Всички финансови активи с изключение на тези, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, подлежат на тест за обезценка към датата на финансовия отчет. Финансовите активи се обезценяват, когато съществуват обективни доказателства за това. Прилагат се различни критерии за определяне на загубата от обезценка в зависимост от категорията на финансовите активи, както е описано по-долу.

Всички приходи и разходи, свързани с притежаването на финансови инструменти, се отразяват в печалбата или загубата при получаването им, независимо от това как се оценява балансовата стойност на финансовия актив, за който се отнасят, и се представят в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на редове „Финансови разходи“ или „Финансови приходи“, с изключение на загубата от обезценка на търговски вземания, която се представя на ред „Други разходи“.

#### Кредити и вземания

Кредити и вземания, възникнали първоначално в Дружеството, са недеривативни финансови инструменти с фиксирани плащания, които не се търгуват на активен пазар. Кредитите и вземанията последващо се оценяват по амортизирана стойност, като се използва методът на ефективната лихва, намалена с размера на обезценката. Всяка промяна в стойността им се отразява в печалбата или загубата за текущия период. Парите и паричните еквиваленти, търговските и по-голямата част от други вземания на Дружеството спадат към тази категория финансови инструменти. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е незначителен.

Значими вземания се тестват за обезценка по отделно, когато са просрочени към датата на финансовия отчет или когато съществуват обективни доказателства, че контрагентът няма да изпълни задълженията си. Всички други вземания се тестват за обезценка по групи, които се определят в зависимост от индустрията и региона на контрагента, както и от други кредитни рискове, ако съществуват такива. В този случай процентът на обезценката се определя на базата на исторически данни относно непогасени задължения на контрагенти за всяка идентифицирана група. Загубата от обезценка на търговските вземания се представя в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Други разходи“.

#### 3.12.2. Финансови пасиви

Финансовите пасиви на Дружеството за представените периоди включват търговски и други задължения.

Финансовите пасиви се признават, 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

Поясненията към финансовия отчет от стр. 5 до стр. 28 представляват неразделна част от него.

„Сердика спортни имоти“ ЕАД  
Годишен индивидуален финансов отчет  
31 декември 2019 г.

неблагоприятни условия. Всички разходи, свързани с лихви, и промени в справедливата стойност на финансови инструменти, ако има такива, се признават в печалбата или загубата на ред „Финансови разходи“ или „Финансови приходи“.

Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, като се използва методът на ефективната лихва, с изключение на финансови инструменти, държани за търгуване или определени за оценяване по справедлива стойност в печалбата или загубата, които се оценяват по справедлива стойност с отчитане на промените в печалбата или загубата.

Търговските задължения се признават първоначално по номинална стойност и впоследствие се оценяват по амортизирана стойност, намалена с плащания по уреждане на задължението.

Дивидентите, платими на акционерите, се признават, когато дивидентите са одобрени на общото събрание на акционерите.

### 3.13. Материални запаси

Материалните запаси включват материали, и стоки. В себестойността на материалните запаси се включват директните разходи по закупуването им, преработката и други преки разходи, свързани с доставката им. Финансовите разходи не се включват в стойността на материалните запаси. Към края на всеки отчетен период материалните запаси се оценяват по по-ниската от себестойността им и тяхната нетна реализуема стойност. Сумата на всяка обезценка на материалните запаси до нетната им реализуема стойност се признава като разход за периода на обезценката.

Нетната реализуема стойност представлява очакваната продажна цена на материалните запаси, намалена с очакваните разходи по продажбата. В случай че материалните запаси са били вече обезценени до нетната им реализуема стойност и в последващ отчетен период се окаже, че условията довели до обезценката не са вече налице, то се възприема новата им нетна реализуема стойност. Сумата на възстановяването може да бъде само до размера на балансовата стойност на материалните запаси преди обезценката. Сумата на обратно възстановяване на стойността на материалните запаси се отчита като намаление на разходите за материали за периода, в който възниква възстановяването.

Дружеството определя разходите за материални запаси, като използва метода пъва входяща, първа изходяща.

При продажба на материалните запаси тяхната балансова стойност се признава като разход в периода, в който е признат съответният приход.

### 3.14. Данъци върху дохода

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

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

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

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

Отсрочените данъчни пасиви се признават в пълен размер.

Отсрочени данъчни активи се признават, само ако съществува вероятност те да бъдат усвоени чрез бъдещи облагаеми доходи. Относно преценката на ръководството за вероятността за възникване на бъдещи облагаеми доходи, чрез които да се усвоят отсрочени данъчни активи, вижте пояснение 3.19.

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

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

### 3.15. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти се състоят от наличните пари в брой, парични средства по банкови сметки и депозити от 1 до 12 месеца.

Поясненията към финансовия отчет от стр. 5 до стр. 28 представляват неразделна част от него.

### 3.16. Акционерен капитал и резерви

Акционерният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните акции.

Резервите включват законови резерви, общи резерви и други резерви.

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

Всички транзакции със собствениците на Дружеството са представени отделно в отчета за собствения капитал.

### 3.17. Пенсионни и краткосрочни възнаграждения на служителите

Дружеството отчита краткосрочни задължения по компенсируеми отпуски, възникнали поради неизползван платен годишен отпуск в случаите, в които се очаква той да бъдат ползван 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.

Съгласно изискванията на Кодекса на труда при прекратяване на трудовото правоотношение, след като служителят е придобил право на пенсия за осигурителен стаж и възраст, Дружеството е задължено да му изплати обезщетение в размер до шест брутни работни заплати. Дружеството е начислило правно задължение за изплащане на обезщетения на наетите лица при пенсиониране в съответствие с изискванията на МСС 19 „Доходи на наети лица“ на база на прогнозираните плащания за следващите пет години, дисконтирани към настоящия момент с дългосрочен лихвен процент на безрискови ценни книжа.

### 3.18. Провизии, условни пасиви и условни активи

Провизиите се признават, когато има вероятност сегашни задължения в резултат от минало събитие да доведат до изходящ поток на ресурси от Дружеството и може да бъде направена надеждна оценка на сумата на задължението. Възможно е сročността или сумата на изходящия паричен поток да е несигурна. Сегашно задължение се поражда от наличието на правно или конструктивно задължение вследствие на минали събития, например гаранции, правни спорове или обременяващи договори. Провизиите за реструктуриране се признават само ако е разработен и приложен подробен формален план за реструктуриране или ръководството е обявило основните моменти на плана за реструктуриране пред тези, които биха били засегнати. Провизии за бъдещи загуби от дейността не се признават.

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

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

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

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

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

### 3.19. Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика

Значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството, които оказват най-съществено влияние върху финансовите отчети, са описани по-долу. Основните източници на несигурност при използването на приблизителните счетоводни оценки са описани в пояснение 3.20.

#### 3.19.1 Лизинги

##### *Оперативен лизинг*

##### *Лизингополучател*

Лизинг, при който наемодателят продължава да притежава съществената част от всички рискове и стопански изгоди от собствеността върху дадения актив се класифицира като оперативен лизинг. Поради това активът не се включва в отчета за финансовото състояние на лизингополучателя.

Поясненията към финансовия отчет от стр. 5 до стр. 28 представляват неразделна част от него.

„Сердика спортни имоти“ ЕАД  
Годишен индивидуален финансов отчет  
31 декември 2019 г.

Плащанията във връзка с оперативния лизинг се признават като разходи в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината) на база линеен метод за периода на лизинга.

#### **Лизингодател**

Наемодателят продължава да притежава съществена част от всички рискове и стопански изгоди от собствеността върху дадения актив. Поради това този актив продължава да е включен в състава на неговите имоти, машини и оборудване като амортизацията му за периода се включва в текущите разходи на лизингодателя.

Приходът от наеми от оперативен лизинг се признава на базата на линейния метод в продължение на срока на съответния лизинг. Първоначално направените преки разходи във връзка с договарянето и уреждането на оперативния лизинг, се добавят към балансовата стойност на отдадените активи и се признават на базата на линейния метод в продължение на срока на лизинга.

### **3.19.2. Отсрочени данъчни активи**

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

### **3.20. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки**

При изготвянето на финансовия отчет ръководството прави редица предположения, оценки и допускания относно признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи.

Действителните резултати могат да се различават от предположенията, оценките и допусканията на ръководството и в редки случаи съответстват напълно на предварително оценените резултати.

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

#### **3.20.1. Обезценка**

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и неговата стойност в употреба. За да определи стойността в употреба, ръководството на Дружеството изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци (вж. пояснение 3.10). При изчисляване на очакваните бъдещи парични потоци ръководството прави предположения относно бъдещите брутни печалби. Тези предположения са свързани с бъдещи събития и обстоятелства. Действителните резултати могат да се различават и да наложат значителни корекции в активите на Дружеството през следващата отчетна година.

В повечето случаи при определянето на приложимия дисконтов фактор се прави оценка на подходящите корекции във връзка с пазарния риск и рисковите фактори, които са специфични за отделните активи.

Дружеството не е претърпяло загуби от обезценка на нетекущи активи през 2019 г., за да се намали балансовата стойност на нетекущи активи до възстановимата им стойност.

#### **3.20.2. Полезен живот на амортизируеми активи**

Ръководството преразглежда полезния живот на амортизируемите активи в края на всеки отчетен период.

Към 31 декември на отчетна та година ръководството определя полезния живот на активите, които представлява очакваният срок на ползване на активите от Дружеството. Преносните стойности на активите са анализирани в пояснения 5, 6 и 7. Действителният полезен живот може да се различава от направената оценка поради техническо и морално изхбяване, предимно на софтуерни продукти и компютърно оборудване.

#### **3.20.3. Материални запаси**

Материалните запаси се оценяват по по-ниската стойност от цената на придобиване и нетната реализуема стойност. При определяне на нетната реализуема стойност ръководството взема предвид най-надеждната налична информация към датата на приблизителната оценка.

#### **3.20.4. Провизии**

Дружеството е направило анализ на условията съществуващи към датата на баланса и е оценило в разумна степен рискът от съществуване на неоповестени и неотразени провизии за задължения. Дружеството смята, че направената от него оценка е взета под внимание всички критерии изискващи се от стандарта и неговата преценка е разумна.

Поясненията към финансовия отчет от стр. 5 до стр. 28 представляват неразделна част от него.

„Сердика спортни имоти“ ЕАД  
Годишен индивидуален финансов отчет  
31 декември 2019 г.

#### 4.Имоти, машини и съоръжения

Имотите, машините и съоръженията на Дружеството включват земи, сгради, машини, съоръжения, оборудване, транспортни средства и други. Балансовата стойност може да бъде анализирана, както следва:

	Земи и сгради	Машини, съоръжения, оборудване, транспортни средства	Други	Разходи за придобиване на нетекущи активи	Общо
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
<b>Брутна балансова стойност</b>					
Салдо на 01 януари 2018 г.	73 196	21			73 217
Новопридобити активи				361	361
Отписани активи					
Входящи трансфери от други групи активи					
Изходящи трансфери към други групи активи	23 280				23 280
Салдо на 31 декември 2018 г.	<b>49 916</b>	<b>21</b>		<b>361</b>	<b>50 298</b>
<b>Амортизация и обезценка</b>					
Салдо на 01 януари 2018 г.	159				159
Амортизация за периода	1 348	1			1 349
Отписана амортизация					
Входящи трансфери от други групи активи					
Изходящи трансфери към други групи активи	47				47
Салдо на 31 декември 2018 г.	<b>1 460</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 461</b>
<b>Балансова стойност на 31 декември 2018 г.</b>	<b>48 456</b>	<b>20</b>		<b>361</b>	<b>48 837</b>

	Земи и сгради	Машини, съоръжения, оборудване, транспортни средства	Други	Разходи за придобиване на нетекущи активи	Общо
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
<b>Брутна балансова стойност</b>					
Салдо на 01 януари 2019 г.	49 916	21		361	50 298
Новопридобити активи	42 111	4			42 115
Отписани активи					
Входящи трансфери от други групи активи					
Изходящи трансфери към други групи активи					
Салдо на 31 декември 2019 г.	<b>92 027</b>	<b>25</b>		<b>361</b>	<b>92 413</b>

Поясненията към финансовия отчет от стр .5 до стр.28 представляват неразделна част от него.

„Сердика спортни имоти“ ЕАД  
Годишен индивидуален финансов отчет  
31 декември 2019 г.

#### Амортизация и обезценка

Салдо на 01 януари 2019 г.	1 460	1	1 461
Амортизация за периода	2 097	1	2 098
Отписана амортизация			
Входящи трансфери от други групи активи			
Изходящи трансфери към други групи активи			
Салдо на 31 декември 2019 г.	<b>3 557</b>	<b>2</b>	<b>3 559</b>
<b>Балансова стойност на 31 декември 2019 г.</b>	<b>88 470</b>	<b>23</b>	<b>361</b>
			<b>88 853</b>

Всички разходи за амортизация са включени в отчета за за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Разходи за амортизация на нефинансови активи“.

#### 4.1. Инвестиционни имоти, машини и съоръжения

Инвестиционните имотите, машини и съоръженията на Дружеството включват земи, сгради, машини, съоръжения, оборудване, транспортни средства и други. Балансовата стойност може да бъде анализирана, както следва:

	Земи и сгради	Машини, съоръжения, оборудване, транспортни средства	Други	Разходи за придобиване на нетекущи активи	Общо
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
<b>Брутна балансова стойност</b>					
Салдо на 01 януари 2018 г.					
Новопридобити активи					
Отписани активи					
Входящи трансфери от други групи активи	23 280				23 280
Изходящи трансфери към други групи активи					
Салдо на 31 декември 2018 г.	<b>23 280</b>				<b>23 280</b>

#### Амортизация и обезценка

Салдо на 01 януари 2018 г.			
Амортизация за периода	565		565
Отписана амортизация			
Входящи трансфери от други групи активи	47		47
Изходящи трансфери към други групи активи			
Салдо на 31 декември 2018 г.	<b>612</b>		<b>612</b>
<b>Балансова стойност на 31 декември 2018 г.</b>	<b>22 668</b>		<b>22 668</b>

Поясненията към финансовия отчет от стр.5 до стр.28 представляват неразделна част от него.



„Сердика спортни имоти“ ЕАД  
Годишен индивидуален финансов отчет  
31 декември 2019 г.

	Земи и сгради	Машини, съоръжения, оборудване, транспортни средства	Други	Разходи за придобиване на нетекущи активи	Общо
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
<b>Брутна балансова стойност</b>					
Салдо на 01 януари 2019 г.	23 280				23 280
Новопридобити активи					
Отписани активи					
Входящи трансфери от други групи активи					
Изходящи трансфери към други групи активи					
Салдо на 31 декември 2019 г.	<b>23 280</b>				<b>23 280</b>
<b>Амортизация и обезценка</b>					
Салдо на 01 януари 2019 г.	612				612
Амортизация за периода	564				564
Отписана амортизация					
Входящи трансфери от други групи активи					
Изходящи трансфери към други групи активи					
Салдо на 31 декември 2019 г.	<b>1 176</b>				<b>1 176</b>
<b>Балансова стойност на 31 декември 2019 г.</b>	<b>22 104</b>				<b>22 104</b>

## 5.Търговски вземания

Търговските вземания, отразени в отчета за финансовото състояние, включват:

	31.12.2019	31.12.2018
	'000 лв.	'000 лв.
<b>Текущи:</b>		
Сдружение клуб по гимнастика ЦСКА	16	8
A1 България ЕАД	3	1
Сдружение Волейболен клуб ЦСКА	41	20
ПФК ЦСКА – София ЕАД	703	673
Сдружение СК по акробатика Акро - Тамп София	4	2
Сдружение Клуб по спортна акробатика ЦСКА	2	3
Съндекс клийн ЕООД	5	-
Сдружение СК МО-ЦСКА-САМБО-ВСМ	2	-
Сдружение Армеец по свободна борба ЦСКА	9	-
Мелия трейдинг ЕООД	14	-
Сдружение Спортна академия ЦСКА	8	-
Сдружение Футболен клуб Виа	17	-
И 2 плюс ЕООД	4	-
<b>Общо търговски задължения</b>	<b>828</b>	<b>707</b>

Поясненията към финансовия отчет от стр. 5 до стр.28 представляват неразделна част от него.

„Сердика спортни имоти“ ЕАД  
Годишен индивидуален финансов отчет  
31 декември 2019 г.

#### 6. Данъчни вземания

	31.12.2019 '000 лв.	31.12.2018 '000 лв.
Данък върху добавената стойност	-	1
<b>Общо данъчни вземания</b>	<b>-</b>	<b>1</b>

#### 7. Други вземания

	31.12.2019 '000 лв.	31.12.2018 '000 лв.
Разни дебитори	307	156
<b>Общо данъчни вземания</b>	<b>307</b>	<b>156</b>

#### 8. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	31.12.2019 '000 лв.	31.12.2018 '000 лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	9	64
- парични еквиваленти	-	-
<b>Общо пари и парични еквиваленти</b>	<b>9</b>	<b>64</b>

#### 9. Собствен капитал

##### 9.1. Акционерен капитал

Регистриран капитал на Дружеството се състои от 115 331 833 на брой обикновени акции с номинална стойност в размер на 1 лев за 1 акция. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от общото събрание на акционерите на Дружеството.

	31.12.2019 Брой акции	31.12.2018 Брой акции
Брой издадени и напълно платени акции		
В началото на годината	115 331 833	73 217 089
- обезсилени акции	-	-
Брой издадени и напълно платени акции	115 331 833	73 217 089
<b>Общ брой акции, оторизирани на 31 декември 2018</b>	<b>115 331 833</b>	<b>73 217 089</b>

Списъкът на основните акционери на Дружеството е представен, както следва:

	31.12.2019 г.		31.12.2018 г.	
	брой акции	%	брой акции	%
Министерство на младежта и спорта	115 331 833	100	73 217 089	100
	<b>115 331 833</b>	<b>100</b>	<b>73 217 089</b>	<b>100</b>

Поясненията към финансовия отчет от стр. 5 до стр. 28 представляват неразделна част от него.

„Сердика спортни имоти“ ЕАД  
Годишен индивидуален финансов отчет  
31 декември 2019 г.

## 10. Възнаграждения на персонала

### 10.1. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	31.12.2019	31.12.2018
	'000 лв.	'000 лв.
Разходи за заплати, в т. ч.	(36)	(36)
Обещания, съгласно Кодекса на труда		
Възнаграждения на наети по договор за управление	(101)	(92)
Начислени суми за неизползвани отпуски	(8)	(8)
Разходи за социални осигуровки	(9)	(9)
Осигуровки по договори за управление	(5)	(4)
Осигуровки по граждански договори		
<b>Разходи за персонала</b>	<b>(159)</b>	<b>(149)</b>

### 10.2 Пенсионни и други задължения към персонала и осигурителни институции

Пенсионните и други задължения към персонала и осигурителни институции, признати в отчета за финансовото състояние, се състоят от следните суми:

	31.12.2019	31.12.2018
	'000 лв.	'000 лв.
<b>Нетекущи</b>		
Обещания по Кодекса на труда		
<b>Текущи</b>		
Текущи задължения за възнаграждения	163	76
Задължения за компенсируеми отпуски	17	9
Задължения за социално и здравно осигуряване	5	3
<b>Общо текущи пенсионни и други задължения към персонала и осигурителни институции</b>	<b>185</b>	<b>88</b>

Текущата част от задълженията към персонала представляват задължения към настоящи и бивши служители на Дружеството, които следва да бъдат уредени през 2020 г. Краткосрочните задължения към персонала възникват главно във връзка с натрупани неизползвани отпуски в края на отчетния период. Тъй като нито един служител няма право на по-ранно пенсиониране, пенсионните задължения се считат за дългосрочни.

## 11. Търговски задължения

Търговските задължения, отразени в отчета за финансовото състояние, включват:

	31.12.2019	31.12.2018
	'000 лв.	'000 лв.
<b>Текущи:</b>		
Енекод АД	-	12
Министерство на младежта и спорта	152	98
ЧЕЗ Разпределение	2	2
ПФК ЦСКА – София ЕАД	433	433
Софийска вода АД	17	4
Багатур секурити ЕООД	6	-
Кротал секурити 1 ООД	15	-
Енекод Грийн ЕАД	8	-
<b>Общо търговски задължения</b>	<b>633</b>	<b>549</b>

Поясненията към финансовия отчет от стр. 5 до стр.28 представляват неразделна част от него.

„Сердика спортни имоти“ ЕАД  
Годишен индивидуален финансов отчет  
31 декември 2019 г.

#### 12. Данъчни задължения

	31.12.2019	31.12.2018
	'000 лв.	'000 лв.
Данък върху недвижимите имоти	326	148
Такса битови отпадъци	828	301
Данък върху добавената стойност	4	-
Данък върху доходите на физическите лица	2	2
<b>Общо данъчни задължения</b>	<b>1 160</b>	<b>451</b>

#### 13. Други задължения

	31.12.2019	31.12.2018
	'000 лв.	'000 лв.
<b>Текущи:</b>		
Нефинансови приходи	14	4
Други кредитори	119	117
<b>Общо текущи задължения</b>	<b>133</b>	<b>121</b>

#### 14. Разходи за външни услуги и данъци

Разходите за външни услуги и данъци включват:

	31.12.2019	31.12.2018
	'000 лв.	'000 лв.
<b>Разходи за външни услуги:</b>		
Ремонт на сгради и съоръжения	(1)	(1)
Ремонт и поддръжка на машини и оборудване	(2)	-
Консултантски дейности	(1)	(2)
Охрана на ета	(61)	(66)
Електроенергия	(15)	(2)
Вода	(53)	-
Съдебни, нотариални, държавни, местни и други такси	(2)	-
Граждански договори за изработка и хонорари	-	(3)
<b>Общо разходи за външни услуги</b>	<b>(135)</b>	<b>(74)</b>
<b>Разходи за данъци:</b>		
Данък върху недвижимите имоти	(148)	(104)
Такса битови отпадъци	(392)	(187)
<b>Общо разходи за данъци</b>	<b>(540)</b>	<b>(291)</b>
<b>Общо разходи за външни услуги и данъци</b>	<b>(675)</b>	<b>(365)</b>

#### 15. Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на Дружеството включва членовете на съвета на директорите. Възнагражденията на ключовия управленски персонал включват следните разходи:

	31.12.2019	31.12.2018
	'000 лв.	'000 лв.
Заплати, включително бонуси	101	92
Разходи за социални осигуровки	5	4
<b>Общо краткосрочни възнаграждения:</b>	<b>106</b>	<b>96</b>
<b>Общо възнаграждения</b>	<b>106</b>	<b>96</b>

Поясненията към финансовия отчет от стр. 5 до стр. 28 представляват неразделна част от него.

„Сердика спортни имоти“ ЕАД  
Годишен индивидуален финансов отчет  
31 декември 2019 г.

#### 16. Категории финансови активи и пасиви

Балансовите стойности на финансовите активи и пасиви на Дружеството могат да бъдат представени в следните категории:

Финансови активи	Пояснение	31.12.2019 '000 лв.	31.12.2018 '000 лв.
<b>Текущи активи</b>			
Кредити и вземания:			
Търговски вземания, без дост. по аванси	10	828	707
Данъчни вземания		-	1
Други вземания	12	307	156
Пари и парични еквиваленти	13	9	64
<b>Общо текущи финансови активи</b>		<b>1 144</b>	<b>928</b>
<b>Общо финансови активи</b>		<b>1 144</b>	<b>928</b>
<b>Финансови пасиви</b>			
Пояснение			
31.12.2019 31.12.2018			
'000 лв. '000 лв.			
<b>Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:</b>			
<b>Текущи пасиви</b>			
Търговски задължения без клиенти по аванси	16	633	549
Други задължения, без застраховане и финансиране	18	119	117
<b>Общо текущи финансови пасиви</b>		<b>752</b>	<b>666</b>
<b>Общо финансови пасиви</b>		<b>752</b>	<b>666</b>

Вижте пояснение 3.122 за информацията относно счетоводната политика за всяка категория финансови инструменти. Описание на политиката и целите за управление на риска на Дружеството относно финансовите инструменти е представено в пояснение 17.

#### 17. Рискове, свързани с финансовите инструменти

##### Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

Дружеството е изложено на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. За повече информация относно финансовите активи и пасиви по категории на Дружеството вижте пояснение 28. Най-значимите финансови рискове, на които е изложено Дружеството са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

##### 18.1 Анализ на пазарния риск

31 декември 2019 г.

	Излагане на краткосрочен риск '000 лв.	Излагане на дългосрочен риск '000 лв.
<b>Текущи активи</b>		
Парични средства в банки по разплащателни сметки	8	-
<b>Общо излагане на риск</b>		
Ефект на изменение на размера на лихвата		
Увеличение с 1%	0	-
Намаление с 1%	0	-

Поясненията към финансовия отчет от стр. 5 до стр. 28 представляват неразделна част от него.

„Сердика спортни имоти“ ЕАД  
Годишен индивидуален финансов отчет  
31 декември 2019 г.

31 декември 2018 г.

	Излагане на краткосрочен риск '000 лв.	Излагане на дългосрочен риск '000 лв.
<b>Текущи активи</b>		
Парични средства в банки по разплащателни сметки	63	-
<b>Общо излагане на риск</b>		
Ефект на изменение на размера на лихвата		
Увеличение с 1%	1	-
Намаление с 1%	-1	-

## 18.2 Анализ на кредитния риск

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Дружеството. Дружеството е изложена на този риск във връзка с различни финансови инструменти, като например при възникване на вземания от клиенти, депозиране на средства и други. Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период, както е посочено по-долу:

	Пояснение	31.12.2019 '000 лв.	31.12.2018 '000 лв.
<b>Групи финансови активи – балансови стойности</b>			
<b>Текущи активи</b>			
Кредити и вземания:			
Търговски вземания	10	828	707
Данъчни вземания		-	1
Други вземания	12	307	156
Пари и парични еквиваленти	13	9	64
<b>Общо текущи финансови активи</b>		<b>1 144</b>	<b>928</b>
<b>Балансова стойност :</b>		<b>1 144</b>	<b>928</b>

Дружеството редовно следи за неизпълнението на задълженията на свои клиенти и други контрагенти, установени индивидуално или на групи и използва тази информация за контрол на кредитния риск. Политиката на Дружеството е да извършва трансакции само с контрагенти с добър кредитен рейтинг. Ръководството на Дружеството счита, че всички гореспоменати финансови активи, които не са били обезценявани или са с настъпил падеж през представените отчетни периоди, са финансови активи с висока кредитна оценка. Дружеството не е предоставяло финансовите си активи като обезпечение по други сделки.

Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти, се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация. Балансовите стойности описани по-горе, представляват максимално възможното излагане на кредитен риск на Дружеството по отношение на тези финансови инструменти.

## 19.1 Анализ на ликвидния риск

Ликвидният риск представлява рискът Дружеството да не може да погаси своите задължения. Дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи плащанията по погасителните планове на дългосрочните финансови задължения, както и входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди - 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. Към 31.12.2018 г. и към 31 декември 2019 г. падежите на договорните задължения на Дружеството (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

Поясненията към финансовия отчет от стр. 5 до стр.28 представляват неразделна част от него.

„Сердика спортни имоти“ ЕАД  
Годишен индивидуален финансов отчет  
31 декември 2019 г.

31 декември 2018 г.

	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца '000 лв.	Между 6 и 12 месеца '000 лв.	От 1 до 5 години '000 лв.	Над 5 години '000 лв.
<b>Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:</b>				
Задължения по финансов лизинг				
<b>Текущи пасиви</b>				
Търговски задължения без клиенти по аванси	549			
Други задължения, без приходи за бъдещи периоди	17	100		
<b>Общо текущи финансови пасиви</b>	<b>566</b>	<b>100</b>		
<b>Общо финансови пасиви</b>	<b>566</b>	<b>100</b>		

31 декември 2019 г.

	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца '000 лв.	Между 6 и 12 месеца '000 лв.	От 1 до 5 години '000 лв.	Над 5 години '000 лв.
<b>Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:</b>				
<b>Текущи пасиви</b>				
Търговски задължения без клиенти по аванси	16	184	433	-
Други задължения, без приходи за бъдещи периоди	3	1	115	
<b>Общо текущи финансови пасиви</b>	<b>19</b>	<b>185</b>	<b>548</b>	
<b>Общо финансови пасиви</b>	<b>19</b>	<b>185</b>	<b>548</b>	

#### Финансовите активи като средство за управление на ликвидния риск

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

#### 20. Политика и процедури за управление на капитала

Целите на Дружеството във връзка с управление на капитала са:

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

Дружеството наблюдава капитала на базата на съотношението на коригирания собствен капитал към нетния дълг.

Дружеството определя коригирания капитал на основата на балансовата стойност на собствения капитал и субординирания дълг, представени в отчета за финансовото състояние, и намалени с хеджирания на парични потоци, признати в другия всеобхватен доход. Субординираният дълг включва необезпечените заеми или такива, които са със следващи по ред ипотека или залог върху имуществото на Дружеството. Тъй като дружеството няма субординиран дълг и не използва хеджиращи инструменти то сумата на коригирания му капитал е равна на сумата на капитала.

Нетният дълг се изчислява като общ дълг, намален с балансовата стойност на парите и паричните еквиваленти.

Дружеството управлява структурата на капитала и прави необходимите корекции в съответствие с промените в икономическата обстановка и рисковите характеристики на съответните активи.

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

Поясненията към финансовия отчет от стр.5 до стр.26 представляват неразделна част от него.

„Сердика спортни имоти“ ЕАД  
Годишен индивидуален финансов отчет  
31 декември 2019 г.

	31.12.2019	31.12.2018
	'000 лв.	'000 лв.
<b>Собствен капитал</b>	<b>115 332</b>	<b>71 226</b>
<b>Дълг и задължение</b>	<b>2 112</b>	<b>1 209</b>
- Пари и парични еквиваленти	9	64
<b>Нетен дълг</b>	<b>2 103</b>	<b>1 145</b>
<b>Съотношение на коригиран капитал към нетен дълг</b>	<b>1:0.018</b>	<b>1:0.016</b>

Дружеството е спазило условията във връзка със своите договорни задължения, включително поддържането на определени капиталови съотношения.

#### 21. Събития след края на отчетния период

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

#### 22. Одобрение на финансовия отчет

Финансовият отчет към 31 декември 2019 г. (включително сравнителната информация) е одобрен и приет от Съвета на директорите на 8 юни 2020 г.