

БУРГАС ПЛАЗА АД

**ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА,
ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР
И ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**

31 ДЕКЕМВРИ 2018

СЪДЪРЖАНИЕ:

Стр.

Годишен доклад за дейността

Доклад на независимия одитор

Отчет за финансовото състояние

1

Отчет за всеобхватния доход

2

Отчет за промените в собствения капитал

3

Отчет за паричните потоци

4

Бележки към годишния финансов отчет

5-32

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

ЗА 2018

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА ЗА 2018

Настоящият документ отразява дейността на Бургас Плаза АД („Дружеството“) за 2018.

Обща информация

Бургас Плаза АД е дружество, регистрирано в Република България на 13 март 2007. Седалището и адресът му на управление са разположени в гр. София.

На 20 юли 2016 година Дружеството увеличава регистрирания собствен капитал от 50 хил. лв. на 12,042 хил.лв.

Към 31 декември 2018 регистрираният капитал е разпределен, както следва:

Притежател на 79% от регистрирания капитал е Бургас Холдингс Лимитед, дружество регистрирано в Малта. Притежател на 21% от регистрирания капитал е Фикс Финанс АД. Крайните холдингови дружества на Бургас Холдингс Лимитед са Горт Холдингс Лтд. и Омега Финанс Сарл.

Основната дейност на Дружеството включва търговия с недвижими имоти, строителна дейност, отдаване под наем и консултационна дейност в областта на недвижимите имоти. През март 2009 година Дружеството е завършило строителството на търговски комплекс в гр. Бургас, ул. Транспортна, като основната му дейност се състои в отдаването на търговските площи под наем.

ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ

Паричните средства и паричните еквиваленти на Дружеството към 31 декември 2018 възлизат на 15 хил. лв. и се състоят от парични средства в брой и по разплащателни сметки.

Дружеството поддържа парични средства в лева и евро поради факта, че краткосрочните му задължения възникват в подобна валута. Така се управлява рискът от промяна на валутни курсове и се минимизират свързаните с него потенциални загуби.

Данните от финансовия отчет показват, че в резултат на увеличение на разходите за обезценка, намаление на разходите за външни услуги и на финансовите разходи, крайният финансов резултат за 2018 е печалба в размер на 1,627 хил. лв.

Дружеството няма значими експозиции, които да го излагат на кредитен риск. Рискът, насрещната страна да не изплати задълженията си, се контролира чрез предварително фактуриране на наема, периодични тримесечни плащания и защитни клаузи в договорите за наем с клаузи за предсрочно прекратяване при просрочия.

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация Дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения, когато станат дължими. Дружеството не изпитва недостиг на ликвидни средства. Вътрешен източник на ликвидни средства за Дружеството е основната му стопанска дейност, генерираща достатъчни оперативни потоци. Външни източници на финансиране са банките и други постоянни партньори. С цел управление на ликвидния риск, Дружеството работи със система от алтернативни механизми за действие и прогнози, крайният ефект от което е поддържането на добра ликвидност, респективно способност за финансиране на стопанската си дейност. Това се допълва от текущо наблюдение на падежите на активите и пасивите и контрол върху изходящите парични потоци.

Дружеството финансира своята дейност със заемни средства от Банка Пиреос България АД.

Към 31 декември 2018 Дружеството има следните договорени банкови заеми:

Кредитор – Банка Пиреос България АД

Размер на кредита – 12,046,785 евро

Вид на кредита – инвестиционен

Годишна лихва – тримесечен Юрибор плюс надбавка 2,75%, платима месечно, като считано от юли 2009, лихвата се променя на базисен банков лихвен процент за кредити в евро плюс надбавка 3,00%. Считано от юли 2011 лихвения процент е актуализиран на базисен банков лихвен процент за кредити в евро плюс надбавка 0,75%. За периода от 1 януари 2013 до 29 май 2013 лихвения процент е в размер на 6.5%. За периода от 30 май 2013 до 29 юли 2015 лихвения процент е в размер на 6.25%. Считано от 30 юли 2015 лихвения процент е тримесечен Юрибор плюс надбавка 3,5%.

Гратисен период за главницата – от 30 юни 2010 до 30 декември 2010, от 30 януари 2013 до 30 декември 2013 и от 30 юли 2015 до 30 декември 2015

Краен срок на изплащане – 30 декември 2025

Обезпечения:

- договорна ипотека, учредена в полза на Банка Пиреос върху Търговския център;
- вписан особен залог върху всички вземания по договори за отдаване под наем, авансови плащания и доходи, имащи връзка с проекта за изграждане на търговския център;
- вписан особен залог върху всички вземания по договори за наем и/или продажби, свързани с търговския център;
- вписан особен залог, учреден в полза на Банка Пиреос върху сметката на проекта и приходната сметка на Дружеството в Банката;
- особени залози върху всички настоящи, бъдещи и условни вземания, произтичащи от всички сметки на Бриджкорп Сървисиз ЕООД при Банка Пиреос;
- особени залози върху всички настоящи, бъдещи и условни вземания, произтичащи от всички сметки на Дружеството при Банка Пиреос;
- прехвърляне в полза на Банка Пиреос на всички застрахователни полици и банкови гаранции, свързани с проекта;
- залог на търговско предприятие;
- прехвърляне в полза на Банка Пиреос на всички издадени банкови гаранции за авансови плащания, свързани с проекта;
- залози върху акциите на „Бургас Плаза“ АД и „Бургас Холдингс“ Лимитед.
- договори за финансово обезпечение с прехвърляне право на собственост по реда на Закона за договорите за финансово обезпечение;
- договори за финансово обезпечение с предоставяне на залог по реда на Закона за договорите за финансово обезпечение;

Кредитор – Банка Пиреос България АД

Размер на кредита към – 15,439,101 евро

Вид на кредита – инвестиционен

Годишна лихва – тримесечен Юрибор плюс надбавка 2,75%, платима месечно, като считано от юли 2009, лихвата се променя на базисен банков лихвен процент за кредити в евро плюс надбавка 3,00%. Считано от юли 2011 лихвения процент е актуализиран на базисен банков лихвен процент за кредити в евро плюс надбавка 0,75%. За периода от 1 януари 2013 до 29 май 2013 лихвения процент е в размер на 6.5%. За периода от 30 май 2013 до 29 юли 2015 лихвения процент е в размер на 6.25%. Считано от 30 юли 2015 лихвения процент е тримесечен Юрибор плюс надбавка 3,5%.

Гратисен период за главницата – от 30 юни 2010 до 30 декември 2010, от 30 януари 2013 до 30 декември 2013 и от 30 юли 2015 до 30 декември 2015

Краен срок на изплащане – 30 декември 2025

Обезпечения:

- договорна ипотека, учредена в полза на Банка Пиреос върху Търговския център;
- вписан особен залог върху всички вземания по договори за отдаване под наем, авансови плащания и доходи, имащи връзка с проекта за изграждане на търговския център;
- вписан особен залог върху всички вземания по договори за наем и/или продажби, свързани с проекта;
- вписан особен залог, учреден в полза на Банка Пиреос върху сметката на проекта и приходната сметка на Дружеството в Банката;
- особени залози върху всички настоящи, бъдещи и условни вземания, произтичащи от всички сметки на Бриджкорп Сървисиз ЕООД при Банка Пиреос;
- особени залози върху всички настоящи, бъдещи и условни вземания, произтичащи от всички сметки на Дружеството при Банка Пиреос;
- прехвърляне в полза на Банка Пиреос на всички застрахователни полици и банкови гаранции, свързани с проекта;
- залог на търговско предприятие;
- прехвърляне в полза на Банка Пиреос на всички издадени банкови гаранции за авансови плащания, свързани с проекта;
- залози върху акциите на „Бургас Плаза“ АД и „Бургас Холдингс“ Лимитед.
- договори за финансово обезпечение с прехвърляне право на собственост по реда на Закона за договорите за финансово обезпечение;
- договори за финансово обезпечение с предоставяне на залог по реда на Закона за договорите за финансово обезпечение;

ПРИХОДИ

Приходите от продажби за 2018 възлизат на 7,225 хил. лв.

Приходи от наеми

Приходите от наеми за 2018 възлизат на 5,036 хил. лв. Дружеството е отдало под наем 95 % от наличната търговска площ.

ОПЕРАТИВНИ РАЗХОДИ

Основни положения

Разходи за персонала

Заплатите и възнагражденията за 2018 са в размер на 433 хил. лв., като сумата включва и социални осигуровки. През 2017 същите възлизат на 543 хил. лв.

Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги са намалели с 1.4 % спрямо 2017, изцяло поради намалението на обема на дейностите, съпътстващи поддръжката на търговския комплекс на Дружеството.

Други оперативни разходи

Другите оперативни разходи бележат увеличение с 17.9 % през 2018 спрямо 2017, в резултат основно на увеличението на разходите за обезценка на несъбираеми вземания от клиенти с изтекъл давностен срок.

ОПОВЕСТЯВАНЕ ПО ИЗИСКВАНИЯТА НА ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН

Сделки с акции на Дружеството

На 31 януари 2008 „Фикс Финанс“ АД е джиросал 45 000 броя акции с номинална стойност от 1 лев всяка на „Бургас Холдингс“ Лимитид.

На 20 юли 2016 година Дружеството увеличава регистрирания собствен капитал от 50 хил. лв. на 12,042 хил.лв.

През 2017 и 2018 членовете на управителните органи на Дружеството не са извършвали сделки с акции на Дружеството. Към 31 декември 2018 членовете на управителните органи не притежават права за придобиване на акции и облигации на Дружеството.

Възнаграждение на ръководството

Брутните възнаграждения на ключовия управленски персонал на Дружеството за 2018 възлизат на 357 хил. лв.

Участия на ръководството в други дружества

Дружеството се управлява и представлява от Ричард Уилям Макдоналд и Мариела Радионова Ковачева, заедно от двамата управители.

Управителят Ричард Уилям Макдоналд е:

- управител на: Лендмарк България Маркет ЕООД, Бриджкорп Сървисиз ЕООД, Бургас Адвъртайзинг ООД, Екстрийм Кидс ЕООД, Адвъртайзинг БГ ЕООД, Р Капитал България ООД, Ркап Инвестмънтс ЕООД;
- член на Съвета на Директорите на: Бриджкорп Сикс ЕАД, Ркап Интернешънъл АД;

Управителят Мариела Радионова Ковачева е:

- управител и съдружник на: Мениджмънт Асистанс ЕООД, Делгадо ЕООД, Рафаела ООД, Терма Флора ЕООД;
- член на Съвета на директорите на Саут Мениджмънт Къмпани АД, София Ленд 2000 АД;

СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД

Освен оповестеното, в периода от датата на съставяне на отчета за финансовото състояние до датата на неговото одобряване не са настъпили други важни и/или значителни за дейността на Дружеството коригиращи събития, неоповестяването на които би повлияло за вярното и достоверно представяне на финансовия отчет.

ОЧАКВАНО РАЗВИТИЕ

Дружеството очаква в следващите три години да реализира следните годишни приходи от наем: 2019 – 5,0 милиона лева, 2020 – 5,1 милиона лева и 2021 – 5,2 милиона лева.

Ричард Макдоналд
Изпълнителен директор

29 март 2019
гр. София



Мариела Ковачева
Изпълнителен директор

**ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР И
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2018**

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До акционерите на Бургас Плаза АД

ДОКЛАД ОТНОСНО ОДИТА НА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

Квалифицирано мнение

Ние извършихме одит на финансовия отчет на Бургас Плаза АД („Дружеството“), съдържащ отчета за финансовото състояние към 31 декември 2018 и отчета за всеобхватния 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 съществени счетоводни политики.

По наше мнение, с изключение на ефекта 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 2018 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

Както е оповестено в бележка 6 към приложения финансов отчет, общата сума на вземанията от клиенти на Дружеството, са в размер на 1,111 хил. лв. (2017: 963 хил. лв.), като значителна част от тези вземания са просрочени към 31 декември 2018 и 31 декември 2017. Дружеството не е извършило преглед за обезценка на тези вземания и не е признало провизии за обезценка към 31 декември 2018, както и към 31 декември 2017. По наше мнение, съществуват значителни рискове, че Дружеството няма да може да възстанови в пълна степен тези вземания и следва да бъде отчетена загуба за обезценка. Ефектът върху отчета за финансовото състояние към 31 декември 2018 и 31 декември 2017, и отчета за всеобхватния доход за годините, приключващи на тези дати не е определен.

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 Етичния кодекс на професионалните счетоводители 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.

Обръщане на внимание

Обръщаме внимание на бележки 3.1 и 4 към приложения финансов отчет, където е оповестено, че инвестиционните имоти на Дружеството са оценени по справедлива стойност въз основа на годишна оценка от лицензиран оценител. Както е оповестено в бележка 4 „Инвестиционни имоти“, поради липса на активен пазар с подобни активи, съществува присъща несигурност за Дружеството по отношение на определянето на справедливата стойност на инвестиционните имоти на Дружеството. Поради присъщата несигурност на оценката е възможно справедливата стойност да се различава значително от стойностите, които биха били използвани при наличието на активен пазар на подобни имоти, което да окаже влияние на стойността на признатите активи, и съответно на печалбата и загубата. Нашето мнение не е модифицирано по този въпрос.

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

Съветът на директорите („Ръководството“) носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от доклад за дейността, изготвени 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.

Поради допуснатото съществено неправилно отчитане на въпроса, описан в раздела „База за изразяване на квалифицирано мнение“ по-горе, ние достигнахме до заключението, че другата информация по отношение на резултата за 2018 година съдържа съществено неправилно докладване.

Отговорности на ръководството за финансовия отчет

Ръководството“ носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с МСФО, приложими в 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 се дължат 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 се дължат 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 се дължат 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 в резултат от измама, е по-висок от риска от неразкриване на съществено неправилно отчитане, което е в 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.
- достигаем 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.

ДОКЛАД ВЪВ ВРЪЗКА С ДРУГИ ЗАКОНОВИ И РЕГУЛАТОРНИ ИЗИСКВАНИЯ

Допълнителни въпроси, които поставя за докладване Законът за счетоводството

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него“ по отношение на доклада за дейността, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискванията по МОС, съгласно "Указания относно нови разширени одиторски доклади и комуникация от страна на одитора" на професионалната организация на регистрираните одитори в България – Институт 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:

- 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 "Доклад относно одита на финансовия отчет" по-горе.
- Докладът за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството.

Deloitte Audit

Делойт Одит ООД

Емил Бадов

Пълномощник на управителя Деислава Динкова

Регистриран одитор

10 април 2019



бул. Ал. Стамболийски 103

1303 София, България

БУРГАС ПЛАЗА АД

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2018

Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

	Бележки	Към 31.12.2018	Към 31.12.2017
АКТИВИ			
НЕТЕКУЩИ АКТИВИ			
Инвестиционни имоти	4	53,301	53,526
Имоти, машини и съоръжения и нематериални активи	5	553	815
Предплатени разходи	8	303	290
Предоставени дългосрочни заеми	7.1	37	36
ОБЩО НЕТЕКУЩИ АКТИВИ		54,194	54,667
ТЕКУЩИ АКТИВИ			
Търговски и други вземания	6	1,234	1,019
Предоставени краткосрочни заеми	7.2	76	72
Предплатени разходи	8	108	109
Блокирани парични средства	10	338	445
Парични средства и парични еквиваленти	9	15	13
ОБЩО ТЕКУЩИ АКТИВИ		1,771	1,658
ОБЩО АКТИВИ		55,965	56,325
КАПИТАЛ			
Основен капитал	11	12,042	12,042
Натрупана загуба		(6,707)	(8,334)
ОБЩО КАПИТАЛ		5,335	3,708
ПАСИВИ			
НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ			
Заеми	12.1	-	47,540
ОБЩО НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ		-	47,540
ТЕКУЩИ ПАСИВИ			
Заеми	12.2	47,870	2,692
Задължения по финансов лизинг	13	-	3
Отсрочени данъчни пасиви	19	1,374	1,242
Търговски и други задължения	14	1,386	1,140
ОБЩО ТЕКУЩИ ПАСИВИ		50,630	5,077
ОБЩО ПАСИВИ		50,630	52,617
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		55,965	56,325

Финансовият отчет е одобрен от името на Бургас Плаза АД на 29 март 2019 г. от:

Мариела Ковачева
Изпълнителен директор

Ричард Макдоналд
Изпълнителен директор

Марин Хубенов
Съставител

Бележките на страници от 5 до 32 са неразделна част от настоящия финансов отчет.

Емил Бадов
Регистриран одитор

10.04.2019



БУРГАС ПЛАЗА АД

**ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД
ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2018**

Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

	Бележки	Годината, приключваща на 31.12.2018	Годината, приключваща на 31.12.2017
Приходи от продажби	15	7,225	8,341
Финансови приходи		5	5
Разходи за амортизации	5	(262)	(441)
Разходи за външни услуги	16	(2,350)	(3,125)
Разходи за заплати и социални осигуровки		(433)	(543)
Разходи за материали		(25)	(55)
Други разходи	17	(507)	(430)
Обезценка на инвестиционен имот	4	(225)	(1,102)
Финансови разходи	18	(1,669)	(1,759)
ПЕЧАЛБА ПРЕДИ ДАНЫЦИ		1,759	891
Разходи от данъци	19	(132)	(45)
Друг всеобхватен доход		-	-
ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД ЗА ГОДИНАТА		1,627	846

Финансовият отчет е одобрен от името на Бургас Плаза АД на 29 март 2019 г. от:

Мариела Ковачева
Изпълнителен директор

Ричард Макдоналд
Изпълнителен директор

Марин Хубенов
Съставител

Бележките на страници от 5 до 32 са неразделна част от настоящия финансов отчет.

Емил Бадов
Регистриран одитор

10.04.2019



БУРГАС ПЛАЗА АД

**ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2018**

Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

	Собствен капитал	Натрупана загуба	Общо
САЛДО КЪМ 1 ЯНУАРИ 2017	12,042	(9,180)	2,862
Финансов резултат за годината	-	846	846
Друг всеобхватен доход за годината	-	-	-
САЛДО КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2017	12,042	(8,334)	3,708
Финансов резултат за годината	-	1,627	1,627
Друг всеобхватен доход за годината	-	-	-
САЛДО КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2018	12,042	(6,707)	5,335

Финансовият отчет е одобрен от името на Бургас Плаза АД на 29 март 2019 г. от:

Мариела Ковачева
Изпълнителен директор

Ричард Макдоналд
Изпълнителен директор

Марин Хубенов
Съставител

Бележките на страници от 5 до 32 са неразделна част от настоящия финансов отчет.

Емил Бадов
Регистриран одитор

10.04.2019



БУРГАС ПЛАЗА АД

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2018

Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

	Годината, приключваща на 31.12.2018	Годината, приключваща на 31.12.2017
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ		
Постъпления от клиенти	9,098	9,728
Плащания на доставчици	(3,642)	(3,676)
Парични потоци, свързани с трудови възнаграждения	(410)	(541)
Платени данъци (без данъци върху печалбата)	(924)	(988)
Други парични потоци използвани за оперативна дейност	(191)	(320)
НЕТЕН ПАРИЧЕН ПОТОК ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ	3,931	4,203
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ		
Покупка на имоти, машини и съоръжения	(8)	(393)
НЕТЕН ПАРИЧЕН ПОТОК, ИЗПОЛЗВАН ЗА ИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ	(8)	(393)
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ		
Плащания по заеми	(2,221)	(2,611)
Платени такси и лихви върху заеми	(1,806)	(1,699)
Блокирани парични средства	106	501
НЕТЕН ПАРИЧЕН ПОТОК, ИЗПОЛЗВАН ЗА ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ	(3,921)	(3,809)
НЕТНО УВЕЛИЧЕНИЕ НА ПАРИЧНИТЕ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИТЕ ЕКВИВАЛЕНТИ	2	1
ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ В НАЧАЛОТО НА ПЕРИОДА	13	12
ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ В КРАЯ НА ПЕРИОДА (бел.9)	15	13

Финансовият отчет е одобрен от името на Бургас Плаза АД на 29 март 2019 г. от:

Мариела Ковачева
Изпълнителен директор

Ричард Макдоналд
Изпълнителен директор

Марин Хубенов
Съставител

Бележките на страници от 5 до 32 са неразделна част от настоящия финансов отчет.

Емил Бадов
Регистриран одитор

10.04.2019



1. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

1.1 Правен статут

Бургас Плаза АД („Дружеството“) е регистрирано в Република България на 13 март 2007, вписано в Търговския регистър, ЕИК 175247688. Седалището и адресът му на управление са разположени в гр. София, бул. Цар Освободител № 14.

1.2 Предмет на дейност

Основната дейност на Дружеството включва търговия с недвижими имоти, строителна дейност, отдаване под наем и консултационна дейност в областта на недвижимите имоти. През март 2009 Дружеството е завършило строителството на търговски комплекс в гр. Бургас, ул. Транспортна, като основната му дейност се състои в отдаването на търговските площи под наем.

2. БАЗА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

2.1 Обща рамка на финансово отчитане

Дружеството изготвя и представя финансовите си отчети на база на Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и разясненията за тяхното прилагане, издадени от Комитета за разяснение на МСФО (КРМСФО), приети от Европейския съюз (ЕС) и приложими в Република България.

Първоначално прилагане на нови изменения към съществуващи стандарти, влезли в сила през текущия отчетен период

Следните изменения на съществуващи стандарти, издадени от Съвета за Международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от ЕС, са влезли в сила за текущия отчетен период:

- **МСФО 9 Финансови инструменти** - приет от ЕС на 22 ноември 2016 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018);
- **МСФО 15 Приходи от договори с клиенти и изменения на МСФО 15 Дата на влизане в сила на МСФО 15** - приет от ЕС на 22 септември 2016 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018);
- **Изменение на МСФО 2 Плащане на базата на акции – Класифициране и измерване на сделки на базата на акции** - прието от ЕС на 26 февруари 2018 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018);
- **Изменение на МСФО 4 Застрахователни договори – Приложение на МСФО 9 Финансови инструменти с МСФО 4 Застрахователни договори** – прието от ЕС на 3 ноември 2017 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018 или при първоначално приложение на МСФО 9 Финансови инструменти);
- **Изменение на МСФО 15 Приходи от договори с клиенти – Изясняване на МСФО 15 Приходи от договори с клиенти** – прието от ЕС на 31 октомври 2017 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018);
- **Изменение на МСС 40 Инвестиционни имоти – Прехвърляне на инвестиционни имоти** - – прието от ЕС на 14 март 2018 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018);
- **Изменения на МСФО 1 и МСФО 28 вследствие на „Подобрения на МСФО (цикъл 2014-2016)“, произтичащи от годишния проект за подобрения на МСФО (МСФО 1, МСФО 12 и МСС 28) основно с цел отстраняване на противоречия и изясняване на формулировки** – приети от ЕС на 7 февруари 2018 (измененията на МСФО 1 и МСС 28 са приложими за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018);

КРМСФО 22 Сделки в чуждестранна валута и авансови плащания – прието от ЕС на 28 март 2018 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018).

Приемането на тези изменения на съществуващите стандарти не е довело до съществени промени във финансовия отчет на Дружеството, с изключение на ефекта от приемането на МСФО 15, оповестен по-долу.

2. БАЗА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

2.1 Обща рамка на финансово отчитане (продължение)

Стандарти и изменения на съществуващи стандарти, издадени от СМСС и приети от ЕС, които все още не са влезли в сила

Към датата на одобряване на настоящия финансов отчет следните нови стандарти, издадени от СМСС и приети от ЕС, все още не са влезли в сила:

- **МСФО 16 Лизинг** – приет от ЕС на 31 октомври 2017 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019);
- **Изменение на МСФО 9 Финансови инструменти – Характеристики за предплащане с отрицателно обезщетение** – прието от ЕС на 22 март 2018 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019);
- **КРМСФО 23 Несигурност при третирането на данъка върху доходите** – прието от ЕС на 23 октомври 2018 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019).

Дружеството е избрало да не приема тези нови стандарти и измененията на съществуващите стандарти преди датата на влизането им в сила. С изключение на ефекта, оповестен по-долу, Дружеството очаква приемането на тези нови стандарти и измененията на съществуващи стандарти да не окаже съществен ефект върху финансовия отчет на Дружеството в периода на първоначалното им прилагане.

МСФО 16 Лизинг предвижда прилагането на детайлен модел за идентификация и отчитане на лизингови договори от лизингодатели и от лизингополучатели. При влизане в сила, МСФО 16 отменя приложимите към датата на настоящия финансов отчет МСС 17 Лизинг и свързани тълкувания.

МСФО 16 диференцира лизинговите договори от договорите за услуги при следване на концепцията за упражняване на контрол от страна на клиента върху идентифицируем актив. Отменя се разграничението между оперативен лизинг и финансов лизинг от страна на лизингополучателя, като то се замества от модел на отчитане на право за ползване под формата на актив и лизингово задължение, които следва да се признаят балансово от лизингополучателите за всички лизингови договори, с изключение на краткосрочните лизинги и тези на активи на ниска стойност.

Правото на ползване се оценява първоначално по себестойност, а последващо по себестойност (предмет на определени изключения), намалена с натрупаната амортизация и загуби от обезценка, коригирана за промени в определената стойност на лизинговото задължение. Лизинговото задължение първоначално се оценява по настоящата стойност на бъдещите лизингови плащания.

Последващо лизинговото задължение се коригира за лизинговите и лихвените плащания, както и за ефекта на модификации на договора.

В допълнение, стандартът предвижда промени в класификацията на паричните потоци в отчета за паричните потоци, тъй като плащанията по договори за оперативен лизинг съгласно МСС 17 се представят като парични потоци от оперативна дейност, докато съгласно МСФО 16, лизинговите плащания следва бъдат разделени между плащания по лихва и плащания по главница, които се представят като парични потоци съответно от оперативна и от финансова дейност.

За разлика от отчитането от лизингополучателя, МСФО 16 не променя съществено изискванията на МСС 17 по отношение на отчитането от лизингодателя, като се запазва изискването лизингодателят да класифицира лизинговия договор като оперативен или финансов лизинг.

2. БАЗА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

2.1 Обща рамка на финансово отчитане (продължение)

В допълнение, МСФО 16 изисква детайлни оповестявания.

Първоначалният анализ показва, че договорите за наем отговарят на определението на лизинг съгласно МСФО 16, и съответно Дружеството очаква да признае актив, свързан с право на ползване и лизингово задължение по отношение на тези договори. МСФО 16 ще замени отчитането на разхода на линейна база за срока на договора, с разход за амортизация на актива за право на ползване и разходи за лихви по лизинговите задължения. Паричните потоци от оперативна дейност ще се увеличат за сметка на намаление в паричните потоци от финансова дейност. Първоначалният анализ изготвен от Дружеството е оценило ефекта, както следва:

	01.01.2019
В хил. лв.	хил. лв.
Актив, свързан с право на ползване	263
Лизингово задължение	263
	2019
В хил. лв.	хил. лв.
Увеличение в Разходи за лихви	(6)
Увеличение в Разходи за амортизация	(44)
Намаление в Разходи за оперативен лизинг	27
Увеличение в Печалба преди лихви, данъци и амортизация	23

Нови стандарти и изменения на съществуващи стандарти, издадени от СМСС, които все още не са приети от ЕС

Понастоящем, МСФО, приети от ЕС не се различават съществено от тези, приети от СМСС, с изключение на следните нови стандарти, изменения на съществуващи стандарти и нови разяснения, които все още не са одобрени от ЕС към датата на одобряване на настоящия финансов отчет (датите на влизане в сила, посочени по-долу са за пълните МСФО):

- **МСФО 14 Разчети за регулаторни отсрочени сметки** (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2016) – ЕС е взел решение да не започва процеса по приемане на този междинен стандарт и да изчака окончателния стандарт;
- **МСФО 17 Застрахователни договори** (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2021);
- **Изменение на МСФО 3 Бизнес комбинации** – Определение за бизнес (в сила за бизнес комбинации за които датата на придобиване е на или след началото на годишен отчетен период, започващ на или след 1 януари 2020 и за придобиване на актив, възникващо на или след началото на този период);
- **Изменение на МСФО 10 Консолидирани финансови отчети и МСС 28 Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия** - Продажба или вноска на активи между инвеститор и негово асоциирано или съвместно предприятие и последващи изменения (датата на влизане в сила е отложена за неопределен период до приключване на проекта за оценка на метода на собствения капитал);
- **Изменение на МСС 1 Представяне на финансови отчети и МСС 8 Счетоводни политики, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки** – Определение за същественост (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2020);
- **Изменения на МСС 19 Доходи на наети лица** – Корекция на плана, съкращаване или уреждане (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019);
- **Изменения на МСС 28 Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия** - Дългосрочни участия в асоциирани и съвместни предприятия (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019);

2. БАЗА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

2.1 Обща рамка на финансово отчитане (продължение)

Нови стандарти и изменения на съществуващи стандарти, издадени от СМСС, които все още не са приети от ЕС (продължение)

- **Изменения на различни стандарти „Подобрения на МСФО (цикъл 2015-2017)”, произтичащи от годишния проект за подобрения на МСФО (МСФО 3, МСФО 11, МСС 12 и МСС 23) основно с цел отстраняване на противоречия и изясняване на формулировки (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019);**
- **Изменения на Референциите към Концептуалната рамка в МСФО (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2020).**

Дружеството очаква приемането на тези нови стандарти, изменения на съществуващи стандарти и нови разяснения да не окаже съществен ефект върху финансовия отчет на Дружеството в периода на първоначалното им прилагане.

Финансови инструменти

Политика, приложима от 1 януари 2018

През текущата година Дружеството е прилагало МСФО 9 Финансови инструменти (преработен през юли 2014) и свързаните последващи изменения към други МСФО, които са в сила за годишния период, започващ на 1 януари 2018. Преходните разпоредби на МСФО 9 позволяват предприятието да не преизчислява сравнителните данни.

В допълнение, Дружеството е приело последващите изменения към МСФО 7 Финансови инструменти: Оповестяване, които са приложени към оповестяванията за 2018 и сравнителния период.

МСФО 9 въведе нови изисквания по отношение на:

- 1) Класификацията и оценяването на финансовите активи и финансовите пасиви,
- 2) Обезценката на финансовите активи, и
- 3) Хеджирането.

Детайли по отношение на тези нови изисквания, както и техният ефект върху индивидуалния финансов отчет на Дружеството са представени по-долу:

Дружеството е приложило МСФО 9 съгласно преходните разпоредби, посочени в МСФО 9.

(а) Класификация и измерване на финансовите активи

Датата на първоначалното прилагане (т.е. датата, на която Дружеството е направило оценка на финансовите си активи и финансовите си пасиви съгласно изискванията на МСФО 9) е 1 януари 2018. Съответно, Дружеството е приложило изискванията на МСФО 9 по отношение на инструменти, които са признати към 1 януари 2018 и не е приложило изискванията по отношение на инструменти, които вече са били отписани към 1 януари 2018.

Всички признати финансови активи, които попадат в обхвата на МСФО 9, е необходимо впоследствие да бъдат оценени по амортизирана стойност или справедлива стойност въз основа на бизнес модела на предприятието за управление на финансовите активи и характеристиките на договорения паричен поток на финансовите активи.

2. БАЗА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

2.1 Обща рамка на финансово отчитане (продължение)

Финансови инструменти (продължение)

По-конкретно:

•• дълговите инструменти, държани в рамките на бизнес модел, чиято цел е да се съберат договорните парични потоци и които имат договорни парични потоци, които са само плащания на главница и лихви по остатъка от главницата, се оценяват впоследствие по амортизирана стойност.

•• дълговите инструменти, държани в рамките на бизнес модел, чиято цел е да както да се съберат договорните парични потоци, така и да се продадат дълговите инструменти, и които имат договорни парични потоци, които са само плащания на главница и лихви по остатъка от главницата, се оценяват впоследствие по справедлива стойност през другия всеобхватен доход.

•• всички други дългови инвестиции и капиталови инвестиции се оценяват по справедлива стойност в печалбата или загубата.

Въпреки това, Дружеството може да направи следния неотменим избор (да определи при първоначално признаване на финансовия актив):

•• Дружеството може да направи неотменим избор да представи последващи промени в справедливата стойност на капиталова инвестиция, която нито е държана за търгуване, нито представлява условно възнаграждение, признато от купувача в бизнес комбинация, в друг всеобхватен доход; и

•• Дружеството може безусловно да определи дългова инвестиция, която отговаря на критериите за оценяване по амортизирана стойност или по справедлива стойност през друг всеобхватен доход като оценена по справедлива стойност в печалбата или загубата, ако това елиминира или значително намалява счетоводно несъответствие.

През текущата година Дружеството не е определило никакви дългови инвестиции, които отговорят на критериите за оценяване по амортизирана стойност или по справедлива стойност през друг всеобхватен доход, като оценявани по справедлива стойност в печалбата или загубата.

Когато дългова инвестиция, отчетена по справедлива стойност през друг всеобхватен доход е отписана, натрупаната печалба или загуба, която е била призната преди това в друг всеобхватен доход се рекласифицира от собствен капитал в печалба или загуба като корекция от рекласификация. Когато капиталова инвестиция, определена като отчитана по справедлива стойност през друг всеобхватен доход е отписана, натрупаната печалба или загуба, която е била призната преди това в друг всеобхватен доход се прехвърля в неразпределената печалба.

Дълговите инвестиции, които се оценяват последващо по амортизирана стойност или справедлива стойност през друг всеобхватен доход, подлежат на обезценка Виж (б) по-долу).

Дружеството класифицира своите финансови активи както следва:

- парични средства (включително парични депозити);
- търговски вземания
- предоставени заеми

Паричните средства търговските вземания и предоставените заеми са включени в текущи активи, с изключение на тези с падеж повече от 12 месеца след края на отчетния период, които се класифицират като нетекущи. Вземанията на Дружеството са представени в отчета за финансовото състояние като „търговски и други вземания“. Паричните депозити в банки са представени в отчета за финансовото състояние като „парични средства и парични еквиваленти“, а тези предоставени на трети лица – като „други вземания“.

2. БАЗА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

2.1 Обща рамка на финансово отчитане (продължение)

Финансови инструменти (продължение)

Изпълнителните директори на Дружеството прегледаха и оцениха съществуващите финансови активи на Дружеството към 1 януари 2018 въз основа на фактите и обстоятелствата, които са съществували към тази дата и направиха заключение, че първоначалното прилагане на МСФО 9 няма съществено въздействие върху финансовите активи на Дружеството по отношение на тяхната класификация и оценка. По-конкретно, финансови активи, класифицирани като държани до падеж, заеми и вземания съгласно МСС 39, които са били оценени по амортизирана стойност, продължават да се оценяват по амортизирана стойност съгласно МСФО 9, тъй като се държат в рамките на бизнес модел за събиране на договорени парични потоци и тези парични потоци се състоят от главници и лихви върху неизплатената сума на главницата.

(б) Обезценка на финансови активи

Във връзка с обезценката на финансовите активи, МСФО 9 изисква модел за очакваните кредитни загуби, за разлика от модела за възникналите кредитни загуби съгласно МСС 39. Моделът за очакваните кредитни загуби изисква Дружеството да отчита очакваните кредитни загуби и промените в очакваните кредитни загуби към всяка отчетна дата, отразяващи промените в кредитния риск от първоначалното признаване на финансовите активи. С други думи, вече не е необходимо настъпването на събитие водещо до загуба, преди да бъдат признати кредитните загуби.

По-специално, МСФО 9 изисква Дружеството да признае загуба от обезценка за очаквани кредитни загуби върху:

- (1) дългови инвестиции оценени последващо по амортизирана стойност или по справедлива стойност през друг всеобхватен доход;
- (2) лизингови вземания;
- (3) търговски вземания и договорни активи; и
- (4) договори за финансова гаранция, за които изискванията за обезценка на МСФО 9 са приложими.

МСФО 9 изисква Дружеството да оцени загубата от обезценка за финансовия инструмент на стойност, която е равна на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента, ако кредитният риск на финансовия инструмент се е увеличил значително от първоначалното признаване, или ако финансовият инструмент е закупен или първоначално създаден финансов актив с кредитна обезценка.

Ако кредитният риск на финансовия инструмент не е значително увеличен от първоначалното признаване (с изключение на закупен или първоначално създаден финансов актив с кредитна обезценка), Дружеството следва да оцени загубата от обезценка за дадения финансов инструмент на стойност, която е равна на очакваните кредитни загуби за 12 месеца. МСФО 9 също изисква опростен подход за оценка на загубата от обезценка на стойност, която е равна на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента за търговски вземания, договорни активи и лизингови вземания при определени обстоятелства.

Към 31 декември 2018 Дружеството не е направило преглед и не е начислило обезценка на финансовите си активи.

(в) Класификация и оценка на финансовите пасиви

Значителна промяна, въведена от МСФО 9 в класификацията и оценката на финансовите пасиви, се отнася до отчитането на промените в справедливата стойност на финансов пасив, определен като отчитан по справедлива стойност в печалбата или загубата, свързани с промени в кредитния риск на емитента.

2. БАЗА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

2.1 Обща рамка на финансово отчитане (продължение)

Финансови инструменти (продължение)

По-специално, МСФО 9 изисква промените в справедливата стойност на финансовия пасив, които се дължат на промени в кредитния риск на този пасив, да бъдат представени в друг всеобхватен доход, освен ако признаването на ефектите от промените в кредитния риск на пасива в другия всеобхватен доход би създавало или увеличило счетоводно несъответствие в печалбата или загубата. Промените в справедливата стойност, свързани с кредитния риск на финансовия пасив, впоследствие не се рекласифицират в печалба или загуба, а се прехвърлят в неразмпределена печалба, при отписване на финансовия пасив.

По-рано, съгласно МСС 39, цялата сума на промяната в справедливата стойност на финансовия пасив, определен като отчитан по справедлива стойност в печалбата или загубата, беше представяна в печалбата или загубата.

Прилагането на МСФО 9 не е оказало влияние върху класификацията и оценката на финансовите пасиви на Дружеството.

(г) Общо отчитане на хеджиране

Новите изисквания за общо отчитане на хеджиране запазват трите вида отчитане на хеджиране. Въпреки това е въведена по-голяма гъвкавост по отношение на видовете сделки, които са допустими за отчитане на хеджирането, по-специално разширяване на видовете инструменти, които отговарят на условията за хеджиращи инструменти и видовете рискови компоненти на нефинансовите позиции, които са допустими за отчитане на хеджиране. В допълнение, тестът за ефективност е заменен от принципа за „икономическа връзка“. Ретроспективна оценка на ефективността на хеджирането вече не се изисква. Въведени са изисквания за подробно оповестяване на дейностите по управление на риска.

В съответствие с преходните разпоредби на МСФО 9 за отчитане на хеджиране, Дружеството прилага изискванията на МСФО 9 за отчитане на хеджиране от датата на първоначално прилагане на 1 януари 2018. Взаимоотношенията, класифициращи се като хеджиращи към 1 януари 2018, също се квалифицират за отчитане на хеджиране в съответствие с МСФО 9 и следователно се приемат за продължаващо хеджиране. Не е необходимо повторно балансиране на някое от хеджиращите отношения на 1 януари 2018 г. Тъй като основните условия на хеджиращите инструменти съответстват на тези на съответните им хеджирани позиции, всички хеджиращи взаимоотношения продължават да бъдат ефективни съгласно изискванията за оценка на ефективността на МСФО 9. Дружеството също така не е определило никакви хеджиращи взаимоотношения съгласно МСФО 9, които не са отговаряли на критериите за отчитане на хеджирането съгласно МСС 39.

МСФО 9 изисква печалби и загуби от хеджиране да бъдат признати като корекция на първоначалната отчетна стойност на нефинансови хеджирани позиции (основна корекция). В допълнение, трансфери от резерва за хеджиране към първоначалната отчетна стойност на хеджираната позиция не представляват рекласифицираща корекция според МСС 1 Представяне на финансови отчети, и следователно нямат ефект върху другия всеобхватен доход. Печалби и загуби от хеджиране, които подлежат на основни корекции, се категоризират като суми, които няма да бъдат рекласифицирани впоследствие в печалбата или загубата и в другия всеобхватен доход.

Това е в съответствие с практиката на Дружеството преди приемането на МСФО 9.

В съответствие с преходни периоди, когато договор за форуърд се използва за хеджиране на паричен поток или хеджиращо отношение по справедлива стойност, Дружеството определя промяната в справедливата стойност за целия договор за форуърд, т.е. включително форуърдния елемент като хеджиращ инструмент.

2. БАЗА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

2.1 Обща рамка на финансово отчитане (продължение)

Финансови инструменти (продължение)

Когато договори за опции се използват за хеджиране на прогнозните сделки, Дружеството определя само присъщата стойност на опциите като хеджиращ инструмент. Според МСС 39 промените в справедливата стойност на времевата стойност на опция (напр. неопределен компонент) се признаваха незабавно в печалбата или загубата. Според МСФО 9 промените във времевата стойност на опциите, които се отнасят до хеджираща позиция („приравнена времева стойност“) се признават в друг всеобхватен доход и се начисляват в разходи за резерв за хеджиране в капитала. Сумите, натрупани в собствения капитал или се прекласифицират в печалбата или загубата, когато хеджираната позиция засяга печалбата или загубата, или се преместват директно от собствения капитал и се включват в балансовата стойност на нефинансовата позиция. МСФО 9 изисква отчитането на неопределена времева стойност на опцията да се прилага ретроспективно.

Приложението на изискванията за отчитане на хеджиране според МСФО 9 не е имало ефект върху резултата и финансовото състояние на Дружеството за текущия и/или предходния период. За допълнително оповестяване относно дейностите на Дружеството по отношение управление на риска, моля погледнете бел. 3.14-3.18.

(е) Оповестявания по отношение на първоначално прилагане на МСФО 9

Няма финансови активи или пасиви, които Дружеството е било определило като отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата според МСС 39, които да са били обект на рекласификация, или които Дружеството е избрало да рекласифицира при прилагането на МСФО 9. Няма финансови активи или пасиви, които Дружеството е избрало да определи като отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата към датата на първоначално прилагане на МСФО 9.

2.2 Счетоводни принципи

Настоящият финансов отчет е изготвен при спазване на принципа на историческата цена и текущо начисляване.

2.3 Функционална валута и валута на представяне

Съгласно изискванията на българското законодателство, Дружеството води счетоводство и изготвя годишни финансови отчети в националната парична единица на Република България - български лев, който от 1 януари 1999 е с фиксиран курс към еврото в съотношение 1 евро = 1.95583 лева.

Настоящият финансов отчет е изготвен и представен в хиляди лева (хил. лв.).

2.4 Чуждестранна валута

Сделките в чуждестранна валута се вписват първоначално като към сумата на чуждестранната валута се прилага централният курс на Българска народна банка (БНБ) към датата на сделката. Курсовите разлики, възникващи при уреждането на вземания и задължения в чуждестранна валута или при отчитането им при курсове, различни от тези, по които са били заведени, се отчитат като финансови приходи или финансови разходи за периода, в който възникват. Паричните средства, вземанията и задълженията в чуждестранна валута към 31 декември 2018 са оценени в настоящия финансов отчет по заключителния курс на БНБ.

2. БАЗА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

2.5 Счетоводни предположения и приблизителни счетоводни оценки

Изготвянето на финансов отчет в съответствие с МСФО изисква от ръководството да приложи някои счетоводни предположения и приблизителни счетоводни оценки, които се отразяват на отчетените стойности на активите, пасивите и оповестяванията на условните активи и задължения към отчетната дата и върху отчетените стойности на приходите и разходите през отчетния период. Всички те са извършени на основата на най-добрата преценка, която е направена от ръководството към датата на изготвянето на финансовия отчет. Действителните резултати биха могли да се различават от представените в настоящия финансов отчет.

2.6 Действащо предприятие

Финансовият отчет на Дружеството за 2018 е изготвен на базата на принципа на действащо предприятие. Към 31 декември 2018 нетните активи са положителни в размер на 5,335 хил. лв., а натрупаната загуба възлиза на 6,707 хил. лв. Регистрираният основен капитал към 31 декември 2018 е 12,042 хил. лв.

Дружеството не е обект на договорни или законови наложени капиталови изисквания, освен тези, произтичащи от факта, че Дружеството е регистрирано като акционерно дружество. Според изискванията на чл. 252 от Търговския закон, Дружеството трябва да поддържа размер на капитал (нетни активи), по-висок от основния капитал (бел. 11).

Както е оповестено в бел. 12, съгласно условията на договора за заем, Дружеството следва да отговаря на редица финансови изисквания. Към 31 декември 2018, Дружеството не отговаря на две от тези изисквания, а именно да поддържа коефициент на обслужване на дълга не по-малко от 1.2, както и да поддържа коефициент на покритие на дълга не-повече от 72%. Поради това дългосрочният заем е представен като краткосрочен към 31 декември 2018.

Ръководството на Дружеството е в процес на предоговаряне на условията по усвоените кредити. Ръководството на Дружеството е уверено, че ще продължи своята дейност в бъдеще, чрез поддържане на достатъчна заетост на отдадените под наем инвестиционни имоти и чрез финансовата подкрепа на своите собственици. В допълнение, Дружеството има осигурено достатъчно ликвидни средства от оперативна си дейност за поддържане на нормалната си дейност.

2.7 Съществени счетоводни преценки, приблизителни оценки и предположения

2.7.1 Определяне на справедливите стойности

Дружеството прилага МСФО 13 Оценяване по справедлива стойност. Стандартът налага единна база за оценяване на справедлива стойност и насоки за оповестяването ѝ, без да променя изискванията на други стандарти по отношение на това, за кои позиции следва да се прилага и оповестява справедлива стойност.

За целите на финансовото отчитане МСФО 13 дефинира справедливата стойност като цената, която би била получена при продажбата на актив или платена при прехвърлянето на пасив в обичайна сделка на основен пазар на датата на оценяване при текущи пазарни условия. Според МСФО 13 справедливата стойност е цената при продажба, независимо от това дали информацията е получена директно от пазарна сделка или чрез използването на друга оценъчна техника.

МСФО 13 има широк обхват като се прилага както за финансови, така и за нефинансови инструменти, за които други стандарти изискват или допускат отчитане по справедлива стойност или оповестяване на справедливата стойност.

2. БАЗА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

2.7. Съществени счетоводни преценки, приблизителни оценки и предположения (продължение)

2.7.1 Определяне на справедливите стойности (продължение)

Когато оценява справедливата стойност на актив или пасив, Дружеството използва наблюдаеми пазарни данни, доколкото това е възможно. Справедливите стойности се категоризират в различни нива в йерархията на справедливите стойности на базата на входящите данни в техниките за оценка, както следва:

- Ниво 1: котираны цени (некоригирани) на активни пазари за сходни активи или пасиви.
- Ниво 2: входящи данни различни от котираны цени, включени в Ниво 1, които пряко (т.е. като цени) или косвено (т.е. получени от цени), са достъпни за наблюдаване за актива или пасива.
- Ниво 3: входящи данни за актива или пасива, които не са базирани на наблюдаеми пазарни данни (ненаблюдаеми входящи данни).

Използвани за оценка на справедливата стойност на актива или пасива входящи данни се категоризират в различни нива от йерархията на справедливите стойности. Съответно оценката на справедливата стойност се категоризира в нейната цялост в това ниво от йерархията на справедливите стойности, чиято входяща информация е от значение за цялостната оценка.

Оценяването на справедливата стойност на нефинансов актив взема под внимание способността на Дружеството да генерира икономически ползи чрез най-ефективното и най-добро използване на активите или чрез продажбата им.

Най-ефективното и най-добро използване на нефинансов актив взема под внимание използване на актива, което е физически възможно, законово допустимо и финансово осъществимо, както следва:

- (а) физически възможно е това използване, при което се отчитат физическите характеристики на актива, които пазарните участници биха взели предвид при определяне на неговата цена (например, местоположението или размера на даден недвижим имот);
- (б) законово допустимо е това използване, при което се отчитат всички правни ограничения върху използването на актива, които пазарните участници биха взели предвид при определяне на неговата цена (например, нормативните актове във връзка с кадастъра, приложими към даден недвижим имот);
- (в) финансово осъществимо е това използване, при което се отчита дали използването на актива, което е физически възможно и законово допустимо, генерира достатъчен доход или парични потоци (като се вземат предвид разходите за преобразуване на актива за това използване), за да се получи възвръщаемост, каквато биха изисквали пазарните участници от инвестиция в такъв актив, използван по такъв начин.

Най-ефективното и най-добро използване се определя от гледна точка на пазарните участници дори ако предприятието възнамерява да използва актива по различен начин. Текущото използване на даден актив от предприятието се приема за най-ефективно и най-добро използване, освен ако пазарни или други фактори не показват, че различно използване от страна на пазарните участници би максимизирало стойността на актива.

Съгласно МСФО 13 при оценката на справедливата стойност следва да се приложат следните техники:

(а) Разходен подход

Техника за оценяване, която отразява актуалната сума, която би се изисквала, за да се възстанови производителната способност на актива (често наричана „текуща заместителна стойност“).

2. БАЗА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

2.7. Съществени счетоводни преценки, приблизителни оценки и предположения (продължение)

2.7.1 Определяне на справедливите стойности (продължение)

(б) Приходен подход

Техника за оценяване, която превръща бъдещи суми (например, парични потоци или приходи и разходи) в една текуща (т.е. дисконтирана) сума. Оценката на справедливата стойност се определя въз основа на стойността, посочена от текущите пазарни очаквания за тези бъдещи суми.

(в) Пазарен подход

Техника за оценяване, която използва цени и друга уместна информация, генерирана от пазарни сделки с участието на идентични или сравними (т.е. сходни) активи, пасиви или група активи и пасиви, като например стопанска структура.

При прилагането на възприетите счетоводни политики, ръководството на Дружеството е направило следните преценки, приблизителни оценки и предположения, които са с най-съществен ефект върху сумите, признати във финансовия отчет:

Определяне на справедлива стойност на инвестиционни имоти

Външна, независима фирма за оценка, с подходяща призната професионална квалификация и опит в местоположението и категорията на имотите, подлежащи на оценка, прави оценка на инвестиционните имоти собственост на Дружеството.

Изчислението на справедливата стойност се базира на наличните данни от обвързващи сделки за продажби със сходни активи между информирани и желаещи сделка страни при справедливи пазарни условия. При отсъствие на текущи цени на активен пазар, оценките са изготвени като се взема предвид съвкупността на приблизителните парични потоци, които се очаква да бъдат получени от отдаване под наем на имота. Към приблизителната наемна стойност се прилага пазарен доход, за да се стигне до брутна оценка на имота. Когато действителните наеми се различават съществено от приблизителната наемна стойност се правят корекции, които да отразяват действителните наеми.

Определянето на справедливата стойност е най-чувствително спрямо нормата на дисконтиране, използвана в модела на дисконтираните парични потоци, както и спрямо очакваните бъдещи парични постъпления и нормата на растеж, която е използвана.

2.7.2. Търговски вземания

Политика, приложима до 31 декември 2017.

Приблизителната оценка за загуби от съмнителни и несъбираеми вземания се прави от ръководството в края на всяка финансова година. Вземанията, при които са констатирани трудности при тяхното събиране, подлежат на анализ за определяне на частта от тях, която е реално събираема, а останалата част до номинала на вземането последователно се признава в отчета за всеобхватния доход като загуба от обезценка. Всички съмнителни вземания, които не са събрани в продължение на повече от три години се третираят като несъбираеми и се обезценяват изцяло, доколкото ръководството преценява, че съществува висока несигурност за тяхното събиране в бъдеще.

2.7.3. Данъци

Отсрочените данъчни активи се признават за всички неизползвани данъчни загуби до степента, до която е вероятно да е налице облагаема печалба, срещу която те да бъдат приспаднати. Определянето на сумата на отсрочените данъчни активи, която да бъде призната, изисква да бъде направена съществена преценка от ръководството, която да се базира на очакваното време на възникване и нивото на бъдещите облагаеми печалби, както и на бъдещите стратегии за данъчно планиране на Дружеството.

3. ДЕФИНИЦИЯ И ОЦЕНКА НА ЕЛЕМЕНТИТЕ НА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

3.1 Инвестиционни имоти

Инвестиционни имоти са тези имоти, които се държат от Дружеството за реализиране на доходи от наеми и/или от увеличение на стойността на капитала. Инвестиционните имоти се признават първоначално по цена на придобиване. Разходите по придобиването се включват при първоначалната оценка. След първоначалното признаване, Дружеството отчита инвестиционните имоти по модела на справедливата стойност. Инвестиционните имоти се оценяват всяка година от външен сертифициран оценител. След като Дружеството прегледа и приеме направената оценка, текущата стойност се приравнява с нея, като разликата до предишната текуща стойност се признава в Отчета за приходи и разходи в същата година.

3.2 Имоти, машини и съоръжения

Имоти, машини и съоръжения се състоят основно от машини, оборудване, компютри и стопански инвентар. Имоти, машини и съоръжения се отчитат съгласно препоръчителния подход на МСС 16 Имоти, машини и съоръжения по цена на придобиване, която включва покупната цена или стойността на придобиване, минус натрупаната амортизация и отчетената обезценка на активите.

Дружеството използва линеен метод на амортизация, като прилага норма на амортизация, изчислена на базата на оставащия полезен срок на годност към балансовата стойност на актива, както следва:

Актив	Полезен живот (години)
Машини, оборудване	3.33
Транспортни средства – без автомобили	10
Автомобили	4
Компютри	2
Други	6.67

При наличие на индикации за обезценка, Дружеството изчислява обезценката на имотите, машините и съоръженията като разлика между преносната стойност на активите и техните стойности в употреба.

Последващите разходи се прибавят към балансовата стойност на актива или се отчитат като отделен актив, само когато се очаква, че Дружеството ще получи бъдещи икономически изгоди, свързани с употребата на този актив и когато отчетната им стойност може да бъде достоверно определена. Всички други разходи за поддръжка и ремонт се отразяват в отчета за всеобхватния доход в периода, в който са извършени.

3.3 Нематериални активи

Нематериалните активи включват предимно програмни продукти. Нематериалните активи се отчитат по цена на придобиване, която включва покупната цена или стойността на придобиване минус натрупаната амортизация и отчетената обезценка на активите. Те се амортизират на база на линеен метод на амортизация, изчислен на база оставащия полезен срок на употреба.

Актив	Полезен живот (години)
Програмни продукти	2

3. ДЕФИНИЦИЯ И ОЦЕНКА НА ЕЛЕМЕНТИТЕ НА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

3.4 Обезценка на имоти, машини и съоръжения

На всяка отчетна дата Дружеството извършва преглед на балансовата стойност на имоти, машини и съоръжения, за да определи дали съществуват индикации за настъпила обезценка. Ако съществува такава индикация, се определя възстановимата стойност на актива, за да се определи размера на загубата от обезценка, ако има такава. В случай че не е възможно да се определи възстановимата стойност на отделния актив, Дружеството определя възстановимата стойност на единицата, генерираща парични потоци, към която активът принадлежи.

Възстановимата стойност е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите за продажба и стойността в употреба. При оценяване стойността в употреба, очакваните бъдещи парични потоци се дисконтират до настоящата им стойност чрез дисконтова ставка преди данъчно облагане, която отразява настоящата пазарна оценка на стойността на парите и специфичните за актива рискове.

Ако възстановимата стойност на актив (или генерираща парични потоци единица) е по-малка от балансовата му стойност, то последната се намалява до възстановимата му стойност. Загуба от обезценка се признава незабавно за разход.

В случай на възстановяване на загубата от обезценка, балансовата стойност на актива (или на единицата, генерираща парични постъпления) се увеличава до променената му възстановима стойност, но така, че намалената балансова стойност да не превишава балансовата стойност, която би била определена при положение, че в предходни периоди не е била признавана загуба от обезценка за дадения актив (генерираща парични потоци единица).

3.5 Текущи вземания

Политика, приложима до 31 декември 2017

Текущите /краткосрочни/ вземания са представени по тяхната номинална стойност. На база на преглед на вземанията към края на отчетния период се извършва преценка за загуби от обезценка и несъбираемост.

3.6 Търговски задължения

Политика, приложима до 31 декември 2017

Търговските задължения са оценени по стойността, по която се очаква да бъдат погасени в бъдеще.

3.7 Парични средства и парични еквиваленти

Паричните средства и паричните еквиваленти включват парични средства в брой и в банки, както и парични средства на път, съответно в лева и във валута.

За целите на съставянето на отчета за паричните потоци, паричните средства и паричните еквиваленти включват налични средства в брой и в банки, както и парични средства на път и краткосрочни, лесно обратими високоликвидни вложения, които съдържат незначителен риск от промяна в стойността им.

3.8 Разходи за бъдещи периоди

Разходите за бъдещи периоди се отлагат за признаване като текущи за периода, за който се отнасят.

3. ДЕФИНИЦИЯ И ОЦЕНКА НА ЕЛЕМЕНТИТЕ НА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

3.9 Заеми

Заемите първоначално се оценяват по справедлива стойност, намалена с направените разходи по извършване на трансакцията. Впоследствие заемите се отчитат по амортизируема стойност, като всяка разлика между дължимите плащания (нетирани с разходите по извършването на трансакциите) и стойността на заема се признава в отчета за всеобхватния доход през периода на заема, като се използва методът на ефективния лихвен процент.

Методът на ефективния лихвен процент представлява метод за определяне на амортизираната стойност на финансов инструмент и за разпределяне на прихода/разхода от него за определен период от време. Ефективният лихвен процент е лихвата, която точно дисконтира очакваните бъдещи парични постъпления или плащания (включително всички получени такси и други надбавки или отбиви) за очаквания живот на финансовия инструмент или, когато е подходящо за по-кратък период, до балансовата му стойност.

Заемите се признават като краткосрочни, освен в случаите, при които Дружеството има безусловното право да отложи плащането на задължението за поне 12 месеца след отчетния период.

3.10 Лизинг

Дружеството е лизингополучател по договори за финансов лизинг. Финансовите лизинги се отчитат по по-ниската от справедливата стойност на лизинговото оборудване и сегашната стойност на минималните лизингови плащания. Финансовият разход се разпределя по периоди за срока на лизинговия договор, така че да се получи постоянен лихвен процент, изчислен върху балансовата стойност на лизинговото задължение към началото на всеки отчетен период.

Имотите, машините и оборудването, придобити при условията на финансов лизинг, се амортизират за по-краткия от срока на полезен живот на актива и срока на лизинга.

3.11 Собствен капитал

Собственият капитал се състои от основен капитал, който е записан по историческа цена и е напълно внесен.

3.12 Признаване на приходите и разходите

Приходите от наем на инвестиционен имот се признават на база на линейния метод за целия срок на лизинговия договор. Стимулите, договорени в лизинговия договор на нов или подновен оперативен лизинг, се представят като отсрочени данъчни разходи в отчета за финансовото състояние и се отчитат в печалбата или загубата като намаление на прихода от наем на база на линейния метод за целия срок на лизинговия договор.

До 31 декември 2017 година, всички останали приходи се оценяват по справедливата стойност на полученото или подлежащото на получаване възнаграждение под формата на парични средства или парични еквиваленти, нетно от данъци върху добавената стойност и предоставени отстъпки. Приходите от предоставени услуги се признават в отчетния период, в който са извършени, на базата на степента на изпълнение, определена като процент на извършените услуги до момента от всички услуги, които трябва да бъдат предоставени.

С влизането си в сила от 01 януари 2018 г., МСФО 15 въвежда модела 5-те стъпки за оценяване на приходите, при който основният принцип е, че приходите се признават съобразно прехвърлянето на обещаните стоки и услуги на клиента в размер, отразяващ възнаграждението, за което предприятието очаква да има право в замяна на тези стоки и услуги.

3. ДЕФИНИЦИЯ И ОЦЕНКА НА ЕЛЕМЕНТИТЕ НА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

3.12 Признаване на приходите и разходите (продължение)

Моделът на приходите се прилага за всеки отделен договор, като от практически съображения е допустимо прилагане на групов подход за договори с подобни характеристики.

Дружеството е извършило подробен анализ на договорите за всички потоци от приходи и въздействието от прилагането на МСФО 15 и е на мнение, че новият МСФО 15 не оказва влияние на отчитането на приходите, с изключение на отчитането на приходите от предоставяне на услуги на наемателите, различни от наем. За някои от услугите Дружеството действа като агент, а за други – като принципал. Приходите от такива услуги се признават, когато услугата се извърши. Размерът на прихода се определя въз основа на насрещната престация, която се полага на Дружеството в замяна на извършената услуга.

Разходи по заеми, които могат пряко да се отнесат към придобиването, строителството или производството на един отговарящ на условията актив, се капитализират като част от стойността на този актив. Отговарящ на условията актив е актив, който непременно изисква значителен период от време, за да стане готов за предвижданата му употреба или продажба. Инвестиционният доход от временното инвестиране на средствата от заеми, отпуснати изрично за определен актив намаляват сумата на разходите по заеми за капитализиране.

3.13 Финансови инструменти

Политика, приложима до 31 декември 2017

Дружеството управлява своя капитал, за да осигури възможността то да се развива в съответствие с принципа на действащото предприятие. Капиталовата структура на Дружеството се състои от дългов капитал, който включва заемите оповестени в бел. 12 и собствен капитал, състоящ се от основен капитал, оповестен в бел. 11 и натрупана загуба.

Финансовите активи и финансовите пасиви, посочени в отчета за финансовото състояние, включват парични средства и парични еквиваленти, търговски и други вземания, търговски и други задължения и получени заеми. Условията по заемите са оповестени в бел. 12.

В хода на обичайната си стопанска дейност Дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове, най-важните от които са: валутен риск, лихвен, кредитен риск и ликвиден риск. Затова общото управление на риска е фокусирано върху прогнозиране на резултатите от определени области на финансовите пазари, за да се постигне минимизиране на потенциалните отрицателни ефекти, които биха могли да се отразят върху финансовите резултати. Финансовите рискове текущо се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, за да се определят адекватни цени на продуктите на Дружеството и на привлечения от него заеман капитал, да се оценят адекватно формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

3.14 Валутен риск

Валутният риск е рискът, при който стойността на финансовите инструменти ще се променя в следствие на промени във валутните курсове.

Дружеството оперира в Република България, но има взаимоотношения и с чуждестранни доставчици и клиенти. Операциите на Дружеството са деноминирани в български лева и/или евро, поради което то не е изложено на риск от промяната на валутните курсове.

3. ДЕФИНИЦИЯ И ОЦЕНКА НА ЕЛЕМЕНТИТЕ НА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

3.15 Лихвен риск

Лихвеният риск е рискът, при който стойността на финансовите инструменти ще се промени вследствие на промени на пазарните лихвени проценти или лихвените разходи и приходи на инструментите с променлива лихва могат да се променят поради промени в изчисления за база процент.

Дружеството е изложено на лихвен риск чрез своите дългосрочни и краткосрочни заеми, които са с променлив лихвен процент. Това обстоятелство обаче частично поставя паричните потоци на Дружеството в зависимост от лихвен риск. Благоприятен ефект се получава от действието на два фактора:

- възможности за договаряне на ниски лихвени равнища по привлечените ресурси в сравнение с пазарните;
- структурата на самите лихвени проценти по кредитите, която съдържа два компонента – постоянен и променлив, съотношението между които, а и абсолютната им стойност, могат да се постигнат и поддържат в благоприятен размер за Дружеството. Постоянната компонента е с относително ниска абсолютна стойност и достатъчно голям относителен дял в общия лихвен процент. Това обстоятелство премахва вероятността от значителна промяна в лихвените равнища при евентуална актуализация на променливата компонента. Така се минимизира и вероятността от промяна в неблагоприятна посока на паричните потоци.

3.16 Кредитен риск

Дружеството няма значима експозиция, свързана с кредитен риск. Дружеството е установило политика, подсилваща извършването на продажби на клиенти със съответната кредитна история. Рискът на срещната страна да не изплати задълженията си, се контролира чрез предварителното фактуриране на наема, периодични тримесечни плащания и защитни клаузи в договорите за наем с клаузи за предсрочно прекратяване при просрочия.

3.17 Ликвиден риск

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация Дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. Дружеството не изпитва недостиг на ликвидни средства, дотолкова, доколкото задълженията по получени заеми, дефинирани като такива при поискване са от свързани лица и уреждането им ще бъде съобразено с наличните ликвидни средства на Дружеството. Източници на финансиране са банките и други постоянни партньори. С цел изолиране на евентуалния ликвиден риск, Дружеството извършва текущо наблюдение на падежите на активите и пасивите и контрол върху изходящите парични потоци.

Финансовите пасиви на Дружеството, анализирани по остатъчния срок до датата на падежа са както следва:

31 декември 2018	Ефективен лихвен процент %	При поискване	От 1 до 6 м	От 6 м. до 1 г.	От 1 до 5 г.	Над 5 г.	Общо
Получени заеми	4.00	49,302	-	-	-	-	49,302
Търговски задължения		-	517	-	-	-	517
		49,302	517	-	-	-	49,819

3. ДЕФИНИЦИЯ И ОЦЕНКА НА ЕЛЕМЕНТИТЕ НА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

3.17 Ликвиден риск (продължение)

31 декември 2017	Ефективен лихвен процент %	При поискване	От 1 до 6 м	От 6 м. до 1 г.	От 1 до 5 г.	Над 5 г.	Общо
Получени заеми	4.00	15	2,095	1,833	14,734	41,702	60,379
Задължения по финансов лизинг	8.00	-	3	-	-	-	3
Търговски задължения		-	414	-	-	-	414
		15	2,512	1,833	14,734	41,702	60,796

3.18 Общ пазарен риск, свързан с дейността

Поради естеството на дейността си, Дружеството е изложено на риск от промяна в цените на недвижимите имоти и размера на наемите.

Ръководството на Дружеството управлява тези общи пазарни рискове чрез поддържане на висока заетост на наемните площи, включваща:

- сключване на дългосрочни договори за наем със защитни клаузи;
- контрол над събираемостта на наемите;
- избор на наематели въз основа на техния кредитен статус;
- подсигуряване на средносрочно и дългосрочно финансиране от банки.

Справедливи стойности

Балансовите стойности, включени в отчета за финансовото състояние, са приблизителни до справедливите стойности с изключение на справедливата стойност на инвестиционния имот, оповестена в бележка 4 и се категоризират в Ниво 3.

3.19 Данъци

Разходът за данък върху печалбата представлява сумата от дължимите текущи и отсрочени данъци. Дължимият текущ данък се определя на база на облагаемата печалба за годината. Облагаемата печалба за годината се различава от печалбата, призната във финансовия отчет, тъй като изключва пера от приходите и разходите, които подлежат на облагане или приспадане в други периоди, и пера, които не подлежат на облагане или приспадане. Задължението на Дружеството за текущ данък се определя на базата на данъчната ставка в сила към отчетната дата.

Отсрочените данъци се признават за всички разлики между данъчната основа, използвана за изчисляване на облагаемата печалба, на активите и пасивите и тяхната балансова стойност във финансовия отчет, като се използва балансовият метод на задълженията. Задълженията по отсрочени данъци се признават по отношение на всички облагаеми временни разлики, а активите по отсрочени данъци се признават до степента, до която е вероятно да има бъдеща облагаема печалба, срещу която да могат да се използват намаляемите временни разлики.

3. ДЕФИНИЦИЯ И ОЦЕНКА НА ЕЛЕМЕНТИТЕ НА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

3.19 Данъци (продължение)

Към отчетната дата се прави преглед на балансовата стойност на активите по отсрочени данъци и те се обезценяват до степента, до която е вероятно да няма бъдеща облагаема печалба, срещу която да може да се възстановява целият или част от актива.

Отсрочените данъци се оценяват по данъчните ставки, които се очаква да бъдат в сила за периода, когато активът ще се реализира или пасивът ще се уреди. Отсрочените данъци се включват в печалбата или загубата, освен в случаите, когато данъците произтичат от операции или събития, които се дебитират или кредитират директно в капитала. В тези случаи отсрочените данъци също се признават директно в капитала. Активи и пасиви по отсрочени данъци се компенсират, когато Дружеството има законно основание да отписва текущи данъчни активи срещу текущи данъчни пасиви, когато те се отнасят до данъци върху дохода, наложени от един и същ данъчен орган.

4. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

	2018	2017
Справедлива стойност към 1 януари	53,526	54,628
Загуба от обезценка	(225)	(1,102)
Справедлива стойност към 31 декември	53,301	53,526

Инвестиционните имоти представляват търговски комплекс в град Бургас. Според доклад на лицензиран оценител от 31 декември 2018, справедливата стойност на инвестиционния имот към 31.12.2018 г. е 53,301 хил. лв. (31 декември 2017: 53,526 хил. лв.)

Оценката е базирана на техниката за приходен подход, съгласно МСФО 13 и текущо и очаквано ниво на заетост над 90%, както и 1.0% ръст на приходите. Според Ръководството използваният подход е подходящ, защото продължаващото използване на инвестиционният имот за генериране на приходи представлява най-ефективното и най-добро използване на актива, съгласно МСФО 13. Моделът включва прогнози за периода до 2028, а заложеният номинален еквивалент на доходност е 7.75%. Ръководството е извършило детайлен преглед на използваните модели, изходна информация и получените резултати, като счита че получената оценка представлява разумно и надеждно приближение на справедливата стойност към отчетната дата.

Поради присъщата несигурност на всяка една оценка, особено в сегашните пазарни условия, където пазарът на недвижими имоти се е влошил значително и сделки се сключват изключително трудно, е възможно оповестената справедлива стойност да се различава значително от стойностите, които биха били използвани при наличието на активен пазар на имоти, като различията е възможно да бъдат съществени. Основните рискове са свързани с намаляване на нивото на заетост и влошаване на финансовото състояние на наемателите.

БУРГАС ПЛАЗА АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2018
Всяки суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

5. ИМОТИ, МАШИНИ И СЪОРЪЖЕНИЯ И НЕМАТЕРИАЛНИ АКТИВИ

	Транспортни средства, оборудване и стопански инвентар	Компютърна техника	Програмни продукти	В процес на придобиване	Общо
Отчетна стойност					
Салдо към 01.01.2017	16,716	27	18	34	16,795
Отписани	(2,140)	(11)	-	-	(2,151)
Трансфер към оборудване	22	-	-	(22)	-
Придобити	267	5	-	17	289
Салдо към 31.12.2017	14,865	21	18	29	14,933
Отписани	(53)	(2)	-	-	(55)
Салдо към 31.12.2018	14,812	19	18	29	14,878
Натрупана амортизация					
Салдо към 31.12.2016	(15,794)	(16)	(18)	-	(15,828)
Отписана за периода	2,140	11	-	-	2,151
Начислена за периода	(431)	(10)	-	-	(441)
Салдо към 31.12.2017	(14,085)	(15)	(18)	-	(14,118)
Отписана за периода	53	2	-	-	55
Начислена за периода	(258)	(4)	-	-	(262)
Салдо към 31.12.2018	(14,290)	(17)	(18)	-	(14,325)
Балансова стойност към 31.12.2017	780	6	-	29	815
Балансова стойност към 31.12.2018	522	2	-	29	553

6. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

	Към 31.12.2018	Към 31.12.2017
Вземания по продажби	1,111	963
Вземания по предоставени аванси	73	17
Други вземания	50	39
ОБЩО	1,234	1,019

Възрастовата структура на вземанията по продажби е следната:

	Към 31.12.2018	Към 31.12.2017
До 60 дни	250	198
61 – 90 дни	8	53
91 – 180 дни	167	108
Над 180 дни	686	604
ОБЩО	1,111	963

Към 31 декември 2017 и 2018 година Дружеството не е направило преглед за обезценка на търговските и други вземания и не е отчело провизии за обезценка на тези вземания.

7. ПРЕДОСТАВЕНИ ЗАЕМИ

7.1 Предоставени дългосрочни заеми

На 10 август 2010 Дружеството предоставя паричен заем на Алфа Пропърти Мениджмънт ЕАД за сумата от 62 хил. лв. Върху главницата по кредита се начислява 3% годишна лихва. Съгласно сключения договор предоставеният заем е с краен срок на погасяване 22 април 2015, като този срок е уговорен в полза на длъжника, който може да погасява изцяло или частично предсрочно. На 20 август 2010 заемът е частично погасен за сума в размер на 33 хил. лв. посредством прихващане на задължения за предоставени услуги на Дружеството от кредитополучателя. Към 31 декември 2018 вземанията на Дружеството по предоставени дългосрочни заеми са в размер на 37 хил. лв.

7.2 Предоставени краткосрочни заеми

На 5 април 2010 Дружеството предоставя заем на Бриджкорп Сървисиз ЕООД за сума в размер до 273 хил. лв., посредством пренасочване към заемателя на парични постъпления по търговски вземания от свои клиенти. Върху главницата по кредита се начислява 8% годишна лихва. Съгласно сключения договор предоставеният заем е с краен срок на погасяване 22 април 2015, като този срок е уговорен в полза на длъжника, който може да погасява изцяло или частично предсрочно. Остатъкът по кредита към 31 декември 2018 на 32 хил. лв. е класифициран като краткосрочен, поради намеренията на двете страни заемът да бъде погасен изцяло през 2019 г.

На 6 април 2010 Дружеството предоставя заем на Бриджкорп Сървисиз ЕООД за сума в размер до 1,003 хил. лв., посредством пренасочване към заемателя на парични постъпления по търговски вземания от свои клиенти. Върху главницата по кредита се начислява 8% годишна лихва. Съгласно сключения договор предоставеният заем е с краен срок на погасяване 22 април 2015, като този срок е уговорен в полза на длъжника, който може да погасява изцяло или частично предсрочно. Остатъкът по кредита към 31 декември 2018 в размер на 44 хил. лв. е класифициран като краткосрочен, поради намеренията на двете страни заемът да бъде погасен изцяло през 2019 г.

8. ПРЕДПЛАТЕНИ РАЗХОДИ

Разходите за бъдещи периоди включват предплатени застрахователни премии за 2018 и предплатени брокерски такси по договор за намиране на наематели. Предплатените разходи към 31 декември 2018 са в размер на 108 хил. л. (2017: 109 хил. лв.).

9. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ

	Към 31.12.2018	Към 31.12.2017
Парични средства в каса	5	8
Парични средства по банкови сметки	10	5
ОБЩО	15	13

Към 31 декември 2017 г. балансовата стойност на паричните средства е приблизително равна на тяхната справедлива стойност. Във връзка с първоначалното прилагане на МСФО 9, считано от 01 януари 2018 г. паричните средства се класифицират и оценяват по амортизирана стойност. Няма съществен ефект от първоначалното прилагане на МСФО 9.

Паричните средства на Дружеството са в банка с дългосрочен рейтинг ВВ на Агенция за кредитен рейтинг АД (БАКР).

10. БЛОКИРАНИ ПАРИЧНИ СРЕДСТВА

Финансовите активи към 31 декември 2018 в размер на 338 хил. лв. (31 декември 2017 - 445 хил. лв.) представляват блокираните парични средства по особен залог, учреден в полза на банката кредитор, върху приходната сметка на Дружеството в Банка Пиреос България АД, в която се получават постъпленията от наематели съгласно сключените договори за наем.

11. ОСНОВЕН КАПИТАЛ

Регистрираният собствен капитал на Дружеството към 31.12.2015 е в размер на 50 хил. лв., разпределен в 50 000 броя акции с номинална стойност от 1 лев всяка.

На 20 юли 2016 година Дружеството увеличава регистрирания собствен капитал от 50 хил. лв. на 12,042 хил. лв.

Към 31 декември 2018 регистрираният капитал е разпределен, както следва:

Притежател на 79% от регистрирания капитал е Бургас Холдинг Лимитед, дружество, регистрирано в Малта. Притежател на 21% от регистрирания капитал е Фикс Финанс АД.

Крайните холдингови дружества на Бургас Холдинг Лимитед са Горт Холдингс Лтд. и Омега Финанс Сарл.

Към 31 декември 2018 чистата стойност на имуществото (нетните активи) на Дружеството е по-ниска от регистрирания собствен капитал. Действащото законодателство предвижда възможност Дружеството да приеме план за привеждане на съотношението на нетните активи и регистрирания собствен капитал в съответствие с изискванията на приложимите норми, като към датата на настоящия отчет акционерите разглеждат определени варианти това да бъде осъществено и в тази връзка ръководството не счита, че са налице обстоятелства, които да повлияят негативно върху дейността на Дружеството (бел. 2.6).

12. ЗАЕМИ

12.1 Дългосрочни заеми

	Към 31.12.2018	Към 31.12.2017
Дългосрочни заеми от финансови институции	-	49,822
Краткосрочна част на дългосрочни заеми	-	(2,282)
ОБЩО ДЪЛГОСРОЧНИ ЗАЕМИ	-	47,540

На база сключени договори в предходни отчетни периоди, към 31 декември 2018 Дружеството има следните договорени заеми:

Кредитор – Банка Пиреос България АД

Размер на кредита – 12,046,784 евро

Вид на кредита - инвестиционен

Годишна лихва – тримесечен Юрибор плюс надбавка 2,75%, платима месечно, като считано от юли 2009, лихвата се променя на базисен банков лихвен процент за кредити в евро, плюс надбавка 3,00%. Считано от юли 2011 лихвеният процент е актуализиран на базисен банков лихвен процент за кредити в евро, плюс надбавка 0,75%. За периода от 1 януари 2013 до 29 май 2013 лихвеният процент е в размер на 6.5%. За периода от 30 май 2013 до 29 юли 2015 лихвеният процент е в размер на 6.25%. Считано от 30 юли 2015 лихвеният процент е тримесечен Юрибор, плюс надбавка 3,5%.

12. ЗАЕМИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

12.1 Дългосрочни заеми (продължение)

Гратисен период за главницата – от 30 юни 2010 до 30 декември 2010, от 30 януари 2013 до 30 декември 2013 и от 30 юли 2015 до 30 декември 2015

Краен срок на изплащане – 30 декември 2025

Обезпечения:

- договорна ипотека, учредена в полза на Банка Пиреос върху Търговския център;
- вписан особен залог върху всички вземания по договори за отдаване под наем, авансови плащания и доходи, имащи връзка с проекта за изграждане на търговския център;
- вписан особен залог върху всички вземания по договори за наем и/или продажби, свързани с търговския център;
- вписан особен залог, учреден в полза на Банка Пиреос върху сметката на проекта и приходната сметка на Дружеството в Банката;
- особени залози върху всички настоящи, бъдещи и условни вземания, произтичащи от всички сметки на Бриджкорп Сървисиз ЕООД при Банка Пиреос;
- особени залози върху всички настоящи, бъдещи и условни вземания, произтичащи от всички сметки на Дружеството при Банка Пиреос;
- прехвърляне в полза на Банка Пиреос на всички застрахователни полици и банкови гаранции, свързани с проекта;
- залог на търговско предприятие;
- прехвърляне в полза на Банка Пиреос на всички издадени банкови гаранции за авансови плащания, свързани с проекта;
- залози върху акциите на „Бургас Плаза“ АД и „Бургас Холдингс“ Лимитед.
- договори за финансово обезпечение с прехвърляне право на собственост по реда на Закона за договорите за финансово обезпечение;
- договори за финансово обезпечение с предоставяне на залог по реда на Закона за договорите за финансово обезпечение;

Кредитор – Банка Пиреос България АД

Размер на кредита към – 15,439,101 евро

Вид на кредита – инвестиционен

Годишна лихва – тримесечен Юрибор плюс надбавка 2,75%, платима месечно като, считано от юли 2009, лихвата се променя на базисен банков лихвен процент за кредити в евро, плюс надбавка 3,00%. Считано от юли 2011 лихвеният процент е актуализиран на базисен банков лихвен процент за кредити в евро, плюс надбавка 0,75%. За периода от 1 януари 2013 до 29 май 2013 лихвеният процент е в размер на 6,5%. За периода от 30 май 2013 до 29 юли 2015 лихвеният процент е в размер на 6,25%. Считано от 30 юли 2015 лихвеният процент е тримесечен Юрибор, плюс надбавка 3,5%.

Гратисен период за главницата – от 30 юни 2010 до 30 декември 2010, от 30 януари 2013 до 30 декември 2013 и от 30 юли 2015 до 30 декември 2015

Краен срок на изплащане – 30 декември 2025

12. ЗАЕМИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

12.1 Дългосрочни заеми (продължение)

Обезпечения:

- договорна ипотека, учредена в полза на Банка Пиреос върху Търговския център;
- вписан особен залог върху всички вземания по договори за отдаване под наем, авансови плащания и доходи, имащи връзка с проекта за изграждане на търговския център;
- вписан особен залог върху всички вземания по договори за наем и/или продажби, свързани с търговския център;
- вписан особен залог, учреден в полза на Банка Пиреос върху сметката на проекта и приходната сметка на Дружеството в Банката;
- особени залози върху всички настоящи, бъдещи и условни вземания, произтичащи от всички сметки на Бриджкорп Сървисиз ЕООД при Банка Пиреос;
- особени залози върху всички настоящи, бъдещи и условни вземания, произтичащи от всички сметки на Дружеството при Банка Пиреос;
- прехвърляне в полза на Банка Пиреос на всички застрахователни полици и банкови гаранции, свързани с проекта;
- залог на търговско предприятие;
- прехвърляне в полза на Банка Пиреос на всички издадени банкови гаранции за авансови плащания, свързани с проекта;
- залози върху акциите на „Бургас Плаза“ АД и „Бургас Холдингс“ Лимитед.
- договори за финансово обезпечение с прехвърляне право на собственост по реда на Закона за договорите за финансово обезпечение;
- договори за финансово обезпечение с предоставяне на залог по реда на Закона за договорите за финансово обезпечение;

Съгласно условията на договора за заем, Дружеството следва да отговаря на редица финансови изисквания. Към 31 декември 2018, Дружеството не отговаря на две от тези изисквания, а именно да поддържа коефициент на обслужване на дълга не по-малко от 1.2, както и да поддържа коефициент на покритие на дълга не-повече от 72%. Поради това дългосрочният заем е представен като краткосрочен към 31 декември 2018.

12.2 Краткосрочни заеми

	Към 31.12.2018	Към 31.12.2017
Краткосрочна част на дългосрочните заеми	47,601	2,282
Заем от свързани лица – Горт Холдинг Лимитед (виж бел. 20)	15	15
Задължения за лихви по банкови заеми	4	145
Задължения за лихви към свързани лица (виж бел. 20)	250	250
ОБЩО	47,870	2,692

Условията по заемите от свързани лица към 31 декември 2018 и 2017 са, както следва:

На 16 февруари 2009 Дружеството подписва с Бургас Холдингс Лимитид договор за заем за сумата от 4,000 хил. евро (7,823 хил. лв.). На 1 юли 2009 Дружеството сключва Анекс за увеличаване на главницата с нови 375 хил. евро (734 хил. лв.). Към 31 декември 2015 непогасената главница по кредита възлиза на 4,375 хил. евро (8,557 хил. лв.). Заемът е изискуем при поискване, поради което ръководството на Дружеството счита, че той има характер на краткосрочно привлечени средства. Върху главницата по кредита се начислява лихва в размер на 3-месечен EURIBOR плюс надбавка от 1,5 процента за година. На 20 юли 2016 година акционерът Бургас Холдингс Лимитид апортира пълния размер на главницата от 8,557 хил. лв. в регистрирания собствен капитал на Дружеството. Към 31 декември 2018 и 2017 задълженията за лихви по заема са в размер на 155 хил. лв. и 155 хил. лв.

12. ЗАЕМИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

12.2 Краткосрочни заеми (продължение)

На 3 февруари 2009 Дружеството подписва с Фикс Финанс АД договор за временна финансова помощ за сумата от 1,200 хил. евро (2,347 хил. лв.). Заемът е изискуем при поискване, поради което ръководството на Дружеството счита, че той има характер на краткосрочно привлечени средства. Към 31 декември 2015 непогасената главница по кредита възлиза на 2,347 хил. лв. Върху главницата по кредита се начислява лихва в размер на 1,5 процента за година. На 20 юли 2016 година акционерът Фикс Финанс АД апортира пълния размер на главницата от 2,347 хил. лв. в регистрирания собствен капитал на Дружеството. Към 31 декември 2018 и 2017 задълженията за лихви по заема са в размер на 81 хил. лв. и 81 хил. лв.

На 15 април 2010 Дружеството подписва с Горт Холдингс Лимитид договор за заем за сумата от 69 хил. евро (135 хил. лв.). Заемът е изискуем при поискване, поради което ръководството на Дружеството счита, че той има характер на краткосрочно привлечени средства. Към 31 декември 2017 непогасената главница по кредита възлиза на 15 хил. лв. Върху главницата по кредита се начислява лихва в размер на 3-месечен EURIBOR плюс надбавка от 1,5 процента за година. Към 31 декември 2018 и 2017 задълженията за лихви по заема са в размер на 14 хил. лв. и 14 хил. лв.

На 29 декември 2014 Дружеството подписва договор за заем с Арткнстракшън ВООД за сумата от 600 хил. лв. Към 31 декември 2016 непогасената главница по кредита възлиза на 330 хил. лв., а Дружеството дължи 8% лихва върху стойността на заема на годишна база. Дружеството е погасило изцяло заема през месец септември 2017.

13. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ФИНАНСОВ ЛИЗИНГ

	Към 31.12.208	Към 31.12.2017
Задължения по финансов лизинг – минимални лизингови плащания		
Със срок до 1 година	-	3
Бъдещи финансови разходи по финансов лизинг	-	-
Сегашна стойност на задължения по финансов лизинг	-	3
	Към 31.12.2018	Към 31.12.2017
Сегашна стойност на задължения по финансов лизинг	-	3
Със срок до 1 година	-	3
ОБЩО	-	3

14. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	Към 31.12.2018	Към 31.12.2017
Задържани гаранции по договори за строителство	-	-
Задължения към персонала	28	4
Задължения към доставчици	517	414
Клиенти по аванси	213	219
Задължения за данък добавена стойност	67	57
Задължения за корпоративен данък	-	-
Задължения по получени гаранции	358	339
Други краткосрочни задължения	203	107
ОБЩО	1,386	1,140

БУРГАС ПЛАЗА АД**БЕЛЕЖКИ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2018**

Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

15. ПРИХОДИ ОТ ПРОДАЖБИ

	Годината, приключваща на 31.12.2018	Годината, приключваща на 31.12.2017
Приходи от наеми	5,036	5,183
Приходи от поддръжка търговски комплекс	2,105	2,879
Други приходи	84	279
ОБЩО	7,225	8,341

16. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ

	Годината, приключваща на 31.12.2018	Годината, приключваща на 31.12.2017
Правни услуги	6	1
Разходи за поддръжка на търговски комплекс	2,113	2,953
Консултантски услуги	8	19
Други	223	152
ОБЩО	2,350	3,125

17. ДРУГИ РАЗХОДИ

	Годината, приключваща на 31.12.2018	Годината, приключваща на 31.12.2017
Данък сгради и такса битови отпадъци	298	298
Други	209	132
ОБЩО	507	430

18. ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ

	Годината, приключваща на 31.12.2018	Годината, приключваща на 31.12.2017
Разходи за лихви	1,667	1,755
Отрицателни курсови разлики	2	2
Други финансови разходи, нетно	-	2
ОБЩО	1,669	1,759

19. РАЗХОДИ ЗА ДАНЪЦИ

Разходите за текущи данъци представляват сумата на платимия данък според българското законодателство и приложимите данъчни ставки. Съгласно българското данъчно законодателство за 2018, Дружеството дължи корпоративен данък върху облагаемата печалба в размер на 10%.

Сумата на (разходите за) / приходите от данъци, представена в Отчета за всеобхватния доход е съставена от следните компоненти:

	Годината, приключваща на 31.12.2018	Годината, приключваща на 31.12.2017
Разходи за текущи данъци	-	-
Разходи за отсрочени данъци от амортизации в ДАП	155	155
Приходи от отсрочени данъци от обезценка на инвестиционен имот	(23)	(110)
Разходи от данъци	(132)	(45)

Изчислението на отсрочени данъци във връзка с инвестиционните имоти на Дружеството е представено в таблицата по-долу:

	Годината, приключваща на 31.12.2018	Годината, приключваща на 31.12.2017
Счетоводна база	53,301	53,526
Данъчна база	39,562	41,109
Временни разлики	13,739	12,417
Данъчен пасив	(1,374)	(1,242)
Разходи за отсрочени данъци от амортизации в ДАП	155	155
Приходи от отсрочени данъци от обезценка на инвестиционен имот	(23)	(110)
Разходи от отсрочени данъци	132	45

Изчислението на ефективния данъчен процент е представено в следната таблица:

	Годината, приключваща на 31.12.2018	Годината, приключваща на 31.12.2017
Печалба преди данъчно облагане	1,759	891
Приложима данъчна ставка	10%	10%
Разход за данък по приложима данъчна ставка	(176)	(89)
Данъчен ефект от постоянни разлики	1	8
Ефект от непризнати отсрочени данъци (слаба капитализация)	90	23
Други ефекти от непризнати отсрочени данъци	85	58
(ПРИХОДИ) / РАЗХОДИ ЗА ДАНЪЦИ	-	-
ЕФЕКТИВНА ДАНЪЧНА СТАВКА	-	-

В съответствие с изискванията на МСС 12 Данъци върху дохода, активите и пасивите по отсрочени данъци са оценени по данъчните ставки, които са в сила за периода, когато активът ще се реализира или пасивът ще се уреди, т.е. данъчната ставка, използвана за изчисляването на отсрочените данъци е данъчната ставка, приложима за 2018, която е съответно 10%.

БУРГАС ПЛАЗА АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2018
Всяки суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

20. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Към 31 декември 2018 свързаните лица на Дружеството са както следва:

Име на дружеството (лицето)	Вид свързаност
Бургас Холдингс Лимитед (Burgas Holdings Ltd), Малта	Акционер
Фикс Финанс С.А. (Fix Finance S.A.), Люксембург	Акционер
Саут Мениджмънт Къмпани АД, гр. София	Общо управление
Мениджмънт Асистанс ЕООД	Общо управление
София ленд 2000 АД, гр. София	Общо управление
Рафела ООД, гр. София	Общо управление
Делгадо ЕООД, гр. София	Общо управление
Терма Флора ЕООД, гр. София	Общо управление
Адвъртайзинг БГ ЕООД, гр. София	Общо управление
Р Капитал България ООД, гр. София	Общо управление
Лендмарк България Маркет ЕООД, гр. София	Общо управление
Лендмарк Холдинг АД, гр. София	Общо управление
Бургас Адвъртайзинг ЕООД, гр. София	Общо управление
Екстрийм Кидс ЕООД, гр. София	Общо управление
Бриджкорп Сървисиз ЕООД, гр. София	Общо управление
Бриджкорп Сикс ЕАД, гр. София,	Общо управление

Към 31 декември 2018 и 2017 задълженията към свързани лица се състоят от:

Вид на сделката	Свързано лице	Към 31.12.2018	Към 31.12.2017
КРАТКОСРОЧНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ			
Краткосрочен заем	Горт Холдингс Лимитид	15	15
Лихви	Горт Холдингс Лимитид	14	14
Лихви	Бургас Холдингс Лимитид	155	155
Лихви	Фикс Финанс АД	81	81
ОБЩО КРАТКОСРОЧНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ		265	265

Към 31 декември 2018 и 2017 вземанията от свързани лица се състоят от:

Вид на сделката	Свързано лице	Към 31.12.2018	Към 31.12.2017
КРАТКОСРОЧНИ ВЗЕМАНИЯ			
Краткосрочен заем	Бриджкорп Сървисиз ООД	76	72
ОБЩО КРАТКОСРОЧНИ ВЗЕМАНИЯ		76	72

През 2018 Дружеството е начислило възнаграждения на Съвета на директорите и ключовия управленски персонал в размер на 357 хил. лв. (2017: 503 хил. лв.)

21. ПОЕТИ АНГАЖИМЕНТИ И УСЛОВНИ АКТИВИ

Инвестиционният имот на Дружеството се отдава под наем по договори за оперативен лизинг. Приходите от наеми за 2018 г., възлизащи на 5,036 хил. лв. (2017 г. – 5,183 хил. лв.) са включени в отчета за всеобхватния доход на ред "Приходи от продажби". Не са признавани условни наеми.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2018
 Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

21. ПОЕТИ АНГАЖИМЕНТИ И УСЛОВНИ АКТИВИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

Лизинговите договори са неотменяеми за срок от 1 до 5 години от началото на лизинга. Бъдещите минимални лизингови постъпления са представени, както следва:

	Минимални лизингови постъпления			
	До 1 година	От 1 до 5 години	Над 5 години	Общо
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Към 31 декември 2018 г.	5,000	20,300	-	25,300
Към 31 декември 2017 г.	5,100	20,900	-	26,000

21. СЪБИТИЯ СЛЕД КРАЯ НА ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД

В периода от датата на съставяне на отчета за финансовото състояние до датата на неговото одобряване не са настъпили други важни и/или значителни за дейността на Дружеството коригиращи събития, неоповестяването на които би повлияло за вярното и достоверно представяне на финансовия отчет.