

ХЕЛИОС - 08 ЕООД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

СЪДЪРЖАНИЕ	Стр.
Счетоводен баланс	3
Отчет за всеобхватния доход	4
Отчет за промените в собствения капитал	5
Отчет за паричните потоци	6
Приложения към годишния финансов отчет	7 - 37

ХЕЛИОС - 08 ЕООД
СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС
31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

(всички суми са в хил. лв.)

	Прил.	31.12.2018 г.	31.12.2017 г.
АКТИВИ			
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	5	8,624	9,057
Разсрочени разходи		39	53
Отсрочен данъчен актив	9	12	37
		8,675	9,147
Текущи активи			
Търговски и други вземания	7	36	353
Парични средства и еквиваленти	8	1,355	844
		1,391	1,197
Общо активи		10,066	10,344
СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
Основен капитал	10	746	746
Натрупани загуби		(4,155)	(4,585)
		(3,409)	(3,839)
ПАСИВИ			
Нетекущи пасиви			
Засми от банки	11	-	6,131
		-	6,131
Текущи пасиви			
Търговски и други задължения	12	44	44
Задължения по корпоративен данък върху дохода		5	9
Заеми от банки	11	6,032	763
Заеми от свързани лица	11	7,394	7,236
		13,475	8,052
Общо пасиви		13,475	14,183
Общо собствен капитал и пасиви		10,066	10,344

Финансовите отчети са одобрени и подписани както следва:

Антон Ризов, Управител

Алексис Йорданидис, Управител
15.02.2019 г.

Антон Ризов
„Радио 4711 Инк“ ЕООД
Съставител

15.02.2019 г.

ХЕЛИОС - 08 ЕООД
ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД
31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

(всички суми са в хил. лв.)

	Прил.	2018 г.	2017 г.
Приходи		1,629	1,629
Други приходи		21	24
		1,650	1,653
Разходи за дейността за инвестиционни имоти, генериращи доходи от наеми	14	(583)	(600)
Брутна печалба		1,067	1,053
Административни разходи	14	(39)	(39)
Печалба/(загуба) от дейността		1,028	1,014
Финансови разходи	15	(547)	(581)
Печалба/загуба преди данъчно облагане		481	433
Данък върху дохода	16	(51)	(43)
Печалба/загуба за годината		430	390
Друг всеобхватен доход		-	-
Общо всеобхватен доход за годината		430	390

Финансовите отчети са одобрени и подписани както следва:

Антон Ризов, Управител

Алексис Йорданидис, Управител
15.02.2019 г.

Антон Ризов
„Рацио 4711 Инк“ ЕООД
Съставител

15.02.2019 г.

ХЕЛИОС - 08 ЕООД
ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНЕТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

(всички суми са в хил. лв.)

	Прил.	Основен капитал	Натрупани загуби	Общо
Салдо на 1 януари 2017 г.	10	746	(4,975)	(4,229)
Всеобхватен доход				
Печалба/Загуба за годината		-	390	390
Друг всеобхватен доход		-	-	-
Общо всеобхватен доход за годината		-	390	390
Салдо на 31 декември 2017 г.	10	746	(4,585)	(3,839)
Салдо на 1 януари 2018 г.				
Всеобхватен доход				
Печалба за годината		-	430	430
Друг всеобхватен доход		-	-	-
Общо всеобхватен доход за годината		-	430	430
Салдо на 31 декември 2018 г.	10	746	(4,155)	(3,409)

Финансовите отчети са одобрени и подписани както следва:

Антон Ризов, Управител

Алексис Йорданидис, Управител
15.02.2019 г.

Антон Ризов
„Радио 4711 Инк“ ЕООД
Съставител

15.02.2019 г.

ХЕЛИОС - 08 ЕООД
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

(всички суми са в хил. лв.)

	Прил.	2018 г.	2017 г.
Паричен поток от дейността			
Печалба/(загуба) преди данъчно облагане		481	433
Разходи за амортизация	5	435	434
Разходи за лихви	15	547	581
Приходи от лихви	15	-	-
Намаление/(увеличение) на вземанията		331	(135)
(Увеличение)/намаление на задълженията		6	7
Плащания за придобиване на инвестиционни имоти	5	(2)	(2)
Парични средства генерирани от дейността		1,798	1,318
Получени лихви		-	-
Получени данъци		-	-
Платени данъци		(29)	(26)
Нетни парични потоци от дейността		1,769	1,292
Парични потоци от финансова дейност			
Погасени заеми	11,20	(761)	(761)
Платени лихви		(497)	(414)
Нетни парични потоци от финансова дейност		(1,258)	(1,175)
Нетно увеличение на парични средства и парични еквиваленти		511	117
Парични средства и парични еквиваленти в началото на годината		844	727
Парични средства и парични еквиваленти в края на годината	8	1,355	844

Финансовите отчети са одобрени и подписани както следва:

Антон Ризов, Управител

Алексис Йорданидис, Управител

15.02.2019 г.

Антон Ризов

„Рацио 4711-Инк“ ЕООД

Съставител

15.02.2019 г.

1 Обща информация

Хелиос - 08 ЕООД (Дружеството) е еднолично дружество с ограничена отговорност, чиито дялове не се търгуват публично. Дружеството е учредено през 2008 г. и основната му дейност е свързана с управление на недвижими имоти. Дружеството е учредено в Република България, с адрес на регистрация и адрес на управление:

Бул. „Н. Й. Вапцаров“ № 53, ет. 3
Район Лозенец
София, България

2 Счетоводна политика

По-долу следва описание на счетоводната политика, прилагана при изготвяне на финансовия отчет. Политиката е била последователно прилагана за всички представени години освен ако изрично не е упоменато друго:

2.1 База за изготвяне на финансовия отчет

(i) Съответствие с МСФО

Настоящият финансов е изготвен в съответствие с изискванията на Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО) и разяснения, издадени от Комитета за разяснения (КРМСФО), приети от Европейския съюз (ЕС).

(ii) Прицип на историческата цена

Настоящият финансов отчет е изготвен при спазване принципа на историческата цена, с изключение на следните случаи:

- финансови активи на разположение за продажба, финансови активи и пасиви (включително деривативни инструменти), определени класове имоти, машини и съоръжения и инвестиционни имоти – отчитани по справедлива стойност;
- активи на разположение за продажба – отчитани по справедлива стойност, намалена с разходите за продажба и
- пенсионни планове с дефинирани доходи – отчитани по справедлива стойност.

2 Счетоводна политика (продължение)

2.1 База за изготвяне на финансовия отчет (продължение)

Финансовите отчети на Дружеството са изготвени на принципа на действащо предприятие, което предполага, че Дружеството ще продължи оперативното си съществуване в обозримо бъдеще.

Дружеството генерира печалба през през 2018 г. в размер на 430 хил.лв. и през 2017 г. (390 хил.лв.). Към 31 декември 2018 г. текущите му задължения надхвърлят текущите му активи с 12,084 хил.лв. (към 31 декември 2017 г. текущите задължения надхвърлят текущите активи с 6,855 хил.лв.). Като се изключи ефектът на засмите от свързани лица, към 31 декември 2018 г. текущите му задължения надхвърлят текущите му активи с 4,690 хил.лв. (към 31 декември 2017 г. текущите му активи надхвърлят текущите му задължения с 381 хил.лв.), което показва, че Дружеството е зависимо през следващите 12 месеца от подкрепата на собствениците си.

Дружеството е получило писмо за подкрепа от Блухаус Аксешън Пропърти III S.a.r.l., Люксембург, междинна компания-майка, с която собствениците на Дружеството потвърждават, че те ще осигуряват финансиране и пълна подкрепа на Дружеството, за да продължи дейността си поне до 31 декември 2019 г.

Собствениците на Дружеството потвърдиха, че те ще запазят участието си в Дружеството и че е тяхна текуща политика да осигурят възможност на „Хелиос - 08“ ЕООД да посреща текущите си задължения, както и тези, свързани с капиталовите инвестиции, когато те са дължими. Собствениците на Дружеството също така потвърдиха, че е тяхна текуща политика да осигурят подкрепа на „Хелиос - 08“ ЕООД, така че да разполага с необходимите средства и да посреща текущите си задължения, когато те са дължими. Ако собствениците откажат финансовата подкрепа и принципа на действащото предприятие стане неприложим, следва да бъдат извършени корекции, за да се намали балансовата сума на активите до тяхната ликвидационна стойност. Стойностите могат да се различават значително спрямо тези представени в този финансов отчет изготвен на базата на действащото предприятие.

2 Счетоводна политика (продължение)

2.1 База за изготвяне на финансовия отчет (продължение)

(а) Нови и изменени стандарти, приети от Дружеството

Дружеството е приложило следните стандарти и изменения за първи път за своя годишен отчетен период, започващ на 1 януари 2018 г.:

- МСФО 9 Финансови инструменти;
- МСФО 15 Приходи от договори с клиенти;
- Изменения към МСФО 2 Класификация и измерване на транзакциите по плащане на базата на акции;
- Годишни подобрения на МСФО - Цикъл 2014 г. -2016 г.;
- Изменения на МСС 40: Прехвърляния на инвестиционни имоти;
- КРМСФО Интерпретация 22 Сделки в чуждестранна валута и авансови плащания;

Дружеството е трябвало да промени счетоводната си политика и да направи определени корекции впоследствие, след приемането на МСФО 9 и МСФО 15. Това е оповестено в приложения 2.5, 2.6 и 2.15. Повечето от останалите изменения, изброени по-горе, нямат никакво въздействие върху сумите, признати в предходни периоди и не се очаква да повлияят значително на текущите или бъдещите периоди.

(б) Нови стандарти и разяснения, които влизат в сила от 1 януари 2019 г. и не са приети по-рано от Дружеството

Определени нови счетоводни стандарти и разяснения са публикувани, но не са задължителни за отчетния период към 31 декември 2018 г. и не са приети по-рано от Дружеството. Оценката на Дружеството върху въздействието на тези нови стандарти и разяснения е изложена по-долу.

МСФО 16 Лизинги

МСФО 16 е издаден през януари 2016 г. Той ще доведе до признаването на почти всички договори за лизинг на баланса от страна на лизингополучателите, тъй като се премахва разграничението между оперативен и финансов лизинг. Съгласно новия стандарт се признава актив (правото да се използва наетия обект) и финансов пасив- финансово задължение по лизингови вноски. Единствените изключения са краткосрочните лизинги и такива с ниска стойност.

Въздействие

Ръководството е направило преглед на всички договори за лизинг на компанията през последната година в светлината на новите правила за счетоводно отчитане на лизинга в МСФО 16. Стандартът ще се отрази предимно на отчитането на оперативните лизингови договори на дружеството, когато дружеството действа като лизингополучател. Към отчетната дата дружеството няма неотменими задължения за оперативен лизинг.

2 Счетоводна политика (продължение)

2.1 База за изготвяне на финансовия отчет (продължение)

(б) Нови стандарти и разяснения, които влизат в сила от 1 януари 2019 г. и не са приети по-рано от Дружеството (продължение)

МСФО 16 Лизинги (продължение)

Дата на приемане

Дружеството ще приложи стандарта от датата на задължителното му приемане от 1 януари 2019 г. Дружеството възнамерява да приложи опростения преходен подход и няма да преизчислява сравнителните данни за годината преди първоначалното признаване. Активите за право на ползване за имоти отдавани под наем ще се оценяват при прехода, така, сякаш новите правила винаги са били прилагани. Всички други активи за право на ползване ще бъдат оценявани в размера на лизинговите задължения при приемане (коригиран с всякакви предплатени или начислени разходи по лизинга).

Няма други стандарти, които не са все още в сила и които се очаква да имат значително въздействие върху Дружеството през настоящия или бъдещ отчетен период, както и в обзримите бъдещи трансакции.

(в) Нови стандарти, разяснения и изменения още не приети от ЕС

МСФО 17 Застрахователни договори (издаден на 18 май 2017 г.) - СМСС влиза в сила на 1 януари 2021 г.

Годишни подобрения на МСФО - Цикъл 2015 г. -2017 г. (издаден на 12 декември 2017 г.) влиза в сила на 1 януари 2019 г. и се очаква да бъде одобрен през 2018 г.

Измененията на МСС 19: Изменение на плана, ограничаване или сетълмент (издадени на 7 февруари 2018 г.) влизат в сила от 1 януари 2019 г. и се очаква да бъдат одобрени през 2019 г.

Измененията на позоваванията на концептуалната рамка в стандартите на МСФО (издадени на 29 март 2018 г.) влизат в сила от 1 януари 2020 г. и се очаква да бъдат одобрени през 2019 г.

Изменението на МСФО 3 Бизнес комбинации (издадено на 22 октомври 2018 г.) влиза в сила от 1 януари 2020 г. и се очаква да бъде одобрено през 2019 г.

Измененията на МСС 1 и МСС 8 Дефиниране на материали влизат в сила от 1 януари 2020 г. и се очаква да бъдат одобрени през 2019 г.

2 Счетоводна политика (продължение)

2.1 База за изготвяне на финансовия отчет (продължение)

2.2 Сделки в чуждестранна валута

(1) Функционална валута и валута на представяне

Отделните елементи на финансовите отчети се оценяват във валутата на основната икономическа среда, в която предприятието извършва дейността си ("функционална валута"). Функционална валута на Дружеството и валута на представяне е българският лев. Финансовият отчет е представен в български лева. Курсът на лева е фиксиран към курса на еврото от 1 януари 1999 г. в съответствие с изискванията на Валутния Борд. Българският лев е с фиксиран курс към еврото: 1.95583 лева за 1 евро.

(2) Сделки и салда

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

2 Счетоводна политика (продължение)

2.3 Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти, основно съставени от земи и сгради, се държат по-скоро за увеличаване на стойността на капитала и не се използват за основната дейност на Дружеството.

Инвестиционните имоти са представени по историческа цена, намалена с натрупаната амортизация. Историческата стойност включва разходи, които директно се отнасят към придобиването на актива.

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. Балансовата стойност на заменената част се отписва. Всички други разходи за поддръжка и ремонт се отразяват в отчета за доходите в периода, в който са извършени.

Земята не се амортизира. Амортизацията на сградите се калкулира, използвайки линеен метод на амортизация, за да разпределят разходите по остатъчните им стойности на техните приблизителни оценки за полезен живот от 25 години.

Балансовите стойности на активите и техните полезни животи се преглеждат и коригират към датата на баланса.

Балансовата стойност на активите се редуцира до тяхната възстановима стойност, когато първата надвишава възстановимата стойност.

Справедлива стойност е сумата, за която един инвестиционен имот може да бъде разменен или уреден между информирани и желасци страни в честна сделка между тях и която служи за най-добър индикатор за неговата пазарна цена на активен пазар. В случай че липсва информация за текущите цени на активен пазар Дружеството взема предвид информация от различни източници, в т.ч.:

а) текущите цени на активен пазар на имоти с различен характер, условия или местоположение, преобразувани с цел да отразят тези разлики

б) актуалните цени на подобен имот на по-малко активен пазар, преобразувани с цел да отразяват промените в икономическите условия, появили се след датата на transakцията

в) прогнозите за дисконтирания паричен поток, основаващи се на надеждни оценки на бъдещите парични потоци, подкрепени от условията на съществуващ лизинг и други договори и (където е приложимо) от външно доказателство, като например текущите парични наеми за същите имоти, намиращи се на същото място и условия, и използвайки дисконтиран процент, който отразява текущите пазарни оценки на неопределеността в сумата и времето на паричните потоци.

2 Счетоводна политика (продължение)

2.4 Обезценка на нефинансови активи

Активи, които имат неопределен полезен живот, например търговска репутация, не се амортизират, а се проверяват за обезценка на годишна база. Активи, които се амортизират, се преглеждат за наличие на обезценка, когато са на лице събития или има промяна в обстоятелствата, в подкрепа на това, че балансовата стойност на активите не е възстановима. За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на актива надхвърля възстановимата. Възстановимата стойност е по-високата от справедливата стойност на актива, намалена с разходите за продажбата, и стойността в употреба. За целите на преценката за обезценка, активите се групират на възможно най-ниското ниво, за което има отделни разграничими парични потоци (единици, генериращи парични потоци).

2.5 Финансови инструменти

МСФО 9 Финансови инструменти

МСФО 9 заменя разпоредбите на МСС 39, които се отнасят до признаването, класифицирането и оценката на финансови активи и финансови пасиви, отписване на финансови инструменти, обезценка на финансови активи и отчитане на хеджиране.

Дружеството е приело МСФО 9 Финансови инструменти от 1 януари 2018 г., което е довело до промени в счетоводната политика. В съответствие с разпоредбите за преход в МСФО 9, дружеството е възприело новите правила, използвайки модифицирания ретроспективен подход.

Това означава, че всяко кумулативно въздействие на осиновяването следва да бъде признато в неразпределената печалба от 1 януари 2018 г. без преизчисляване на сравнителните данни за финансовата 2017 година. Приемането на новия стандарт не е оказало влияние върху финансовите отчети и не е довело до корекции на сумите, признати при отваряне на неразпределената печалба към 1 януари 2018 година.

2 Счетоводна политика (продължение)

2.5 Финансови инструменти (продължение)

Счетоводна политика, прилагана от 1 януари 2018 г.

Финансови активи

(i) Класификация

От 1 януари 2018 г. дружеството класифицира финансовите си активи в следните категории:

- тези, които се оценяват впоследствие по справедлива стойност (чрез ДВД или чрез печалба или загуба), и
- тези, които се оценяват по амортизирана стойност.

Класификацията зависи от бизнес модела на предприятието за управление на финансовите активи и договорните условия на паричните потоци.

За активи, оценявани по справедлива стойност, печалбите и загубите или ще бъдат записани в печалбата или загубата, или ДВД. За инвестиции в капиталови инструменти, които не се държат за търгуване, това ще зависи от това дали дружеството е направило неотменимо избиране по време на първоначалното признаване за отчитане на капиталовата инвестиция по справедлива стойност чрез друг всеобхватен доход (ССДВД).

Дружеството рекласифицира дългови инвестиции, когато и само когато се променя бизнес моделът за управление на тези активи.

(ii) Признаване и отписване

Редовните покупки и продажби на финансови активи се признават на датата на търгуване - датата, на която дружеството се ангажира да закупи или продаде актива. Финансовите активи се отписват, когато правата за получаване на парични потоци от финансовите активи са изтекли или са прехвърлени и дружеството е прехвърлило по същество всички рискове и ползи от собствеността.

(iii) Измерване

При първоначално признаване, дружеството оценява финансов актив по справедливата му стойност плюс, в случай на финансов актив не по справедлива стойност чрез печалба или загуба (ССПЗ), разходите по сделката, които са пряко свързани с придобиването на финансовия актив. Транзакционните разходи на финансовите активи, отчетени по ССПЗ, се отразяват в печалбата или загубата.

Финансовите активи с внедрени деривативи се разглеждат в тяхната цялост при определяне дали техните парични потоци са единствено изплащане на главница и лихви.

2 Счетоводна политика (продължение)

2.5 Финансови инструменти (продължение)

Счетоводна политика, прилагана от 1 януари 2018 г. (продължение)

Финансови активи (продължение)

Дългови инструменти

Последващото оценяване на дългови инструменти зависи от бизнес модела на дружеството за управление на актива и характеристиките на паричните потоци на актива. Има три категории за оценка, в които дружеството класифицира дълговите си инструменти:

- **Амортизирана стойност:** Активи, които се държат за събиране на договорни парични потоци, когато тези парични потоци представляват единствено плащания на главница и лихви, се оценяват по амортизирана стойност. Приходите от лихви от тези финансови активи се включват във финансовите приходи, като се използва метода на ефективния лихвен процент. Всяка печалба или загуба, възникваща при отписване, се признава директно в печалбата или загубата и се представя в други печалби / (загуби) заедно с печалбите и загубите от валутните курсове. Загубите от обезценка се представят като отделна позиция в отчета за печалбата или загубата.
- **ССДВД:** Активи, които се държат за събиране на договорни парични потоци и за продажба на финансови активи, където паричните потоци на активите представляват единствено плащания на главница и лихви, се оценяват на ССДВД. Движенията на балансовата стойност се вземат чрез ОКП, с изключение на признаването на печалби или загуби от обезценка, приходи от лихви и печалби и загуби от валутни курсове, които се признават в печалбата или загубата. Когато финансовият актив е отписан, кумулативната печалба или загуба, призната преди това в ОКП, се прекласифицира от собствен капитал към печалба или загуба и се признава в други печалби / (загуби). Приходите от лихви от тези финансови активи се включват във финансовите приходи, като се използва метода на ефективния лихвен процент. Валутните печалби и загуби се представят в други печалби / (загуби), а разходите за обезценка се представят като отделна позиция в отчета за печалбата или загубата.
- **ССПЗ:** Активи, които не отговарят на критериите за амортизирана стойност или ССДВД се измерват по ССПЗ. Печалба или загуба от дългова инвестиция, която впоследствие се оценява по ССПЗ, се признава в печалбата или загубата и се представя нетно в рамките на други печалби / (загуби) в периода, в който възниква.

Капиталови инструменти

Впоследствие дружеството измерва всички капиталови инвестиции по справедлива стойност. Когато ръководството на дружеството е избрало да представи печалби и загуби от справедливата стойност на капиталови инвестиции в ДВД, няма последваща прекласификация на печалбите и загубите от справедливата стойност в печалбата или загубата след отписването на инвестицията. Дивидентите от такива инвестиции продължават да се признават в печалбата или загубата като други приходи, когато се установи правото на дружеството да получава плащания.

Промените в справедливата стойност на финансовите активи на ССПЗ се признават в други печалби / (загуби) в отчета за печалбата или загубата, както е приложимо. Загубите от обезценка (и възстановяването на загуби от обезценка) на капиталови инвестиции, оценявани по ССДВД, не се отчитат отделно от другите промени в справедливата стойност.

2 Счетоводна политика (продължение)

2.5 Финансови инструменти (продължение)

Счетоводна политика, прилагана от 1 януари 2018 г. (продължение)

Финансови активи (продължение)

(iv) Оценка

От 1 януари 2018 г. дружеството оценява на базата на прогнозиране очакваните кредитни загуби, свързани с дълговите инструменти, отчитани по амортизирана стойност, и ССДВД. Използваната методология за обезценка зависи от това дали е налице значително увеличение на кредитния риск.

За търговски вземания, дружеството прилага опростения подход, разрешен от МСФО 9, който изисква очакваните загуби през целия живот да бъдат признати от първоначалното признаване на вземанията, вж. прил.7 за по-вече подробности.

Докато паричните средства и паричните еквиваленти също са предмет на изискванията за обезценка на МСФО 9, идентифицираната загуба от обезценка е несъществена.

Счетоводната политика прилагана до 31 декември 2017 г.

Финансови активи към 31 декември 2017 година

Финансовите активи се класифицират като финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, кредити и вземания, финансови активи, държани до падеж и финансови активи на разположение за продажба. Дружеството определя класификацията на финансовите си активи при първоначално признаване. Когато първоначално се признават финансовите активи, те се оценяват по справедлива стойност плюс, в случай на инвестиции, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата, директно свързани разходи по сделката.

Финансовите активи се отписват само когато договорните права върху паричните потоци от финансовия актив изтичат или Дружеството прехвърли по същество всички рискове и ползи от собствеността.

Финансовите активи на Дружеството се състоят от заеми и вземания (Приложение 6 А).

Финансовите активи, включени в търговски и други вземания, се класифицират като кредити и вземания. Те се признават първоначално по справедлива стойност и впоследствие се оценяват по амортизирана стойност, намалена с провизиите за обезценка.

Паричните средства и паричните еквиваленти също се класифицират като кредити и вземания. В последствие те се оценяват по амортизирана стойност. Паричните средства и паричните еквиваленти включват касовите наличности, депозитите по банкови сметки и други краткосрочни високоликвидни инвестиции с първоначален матуритет от три месеца или по-малко.

Деривативните финансови активи и пасиви се класифицират като финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата (държани за търгуване). Дружеството не прилага счетоводно отчитане на хеджирането в съответствие с МСС 39.

2 Счетоводна политика (продължение)

2.5 Финансови инструменти (продължение)

Счетоводната политика прилагана до 31 декември 2017 г. (продължение)

Финансови активи към 31 декември 2017 година (продължение)

Дружеството оценява на всяка финансова дата дали има обективни доказателства за обезценка на финансов актив или група от финансови активи. Ако има обективни доказателства (като значителна финансова трудност на длъжника, нарушение на договора или е вероятно длъжникът да влезе в несъстоятелност), активът се проверява за обезценка. Размерът на загубата се измерва като разликата между балансовата стойност на актива и настоящата стойност на очакваните бъдещи парични потоци (с изключение на очакваните бъдещи кредитни загуби, които не са възникнали), дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент на финансовия актив (т.е. ефективния лихвен процент, изчислен при първоначалното признаване).

Балансовата стойност на актива се намалява чрез използването на корективна сметка. Размерът на загубата се признава в печалбата или загубата.

Във връзка с търговските вземания се прави провизия за обезценка, когато има обективни доказателства (като вероятност за неплатежоспособност или значителни финансови затруднения на длъжника), че Дружеството няма да може да събере всички дължими суми съгласно първоначалните условия на фактурата. Обезценените задължения се отписват, когато се оценяват като несъбираеми.

Ако в последващ период сумата на загубата от обезценка намалее и намалението може да бъде обективно свързано със събитие, настъпило след признаването на обезценката, предишната призната загуба от обезценка се възстановява до степента, в която балансовата стойност на актива не надвишава амортизираната стойност на датата на сторниране. Всяко последващо възстановяване на загуба от обезценка се признава в печалби и загуби.

Финансови пасиви

Финансовите пасиви се класифицират като финансови пасиви по справедлива стойност в печалбата или загубата или други пасиви, според случая. Финансов пасив се отписва, когато задължението по пасива е изпълнено, анулирано или изтече.

Всички кредити и заеми се класифицират като други финансови пасиви. Първоначалното признаване е по справедлива стойност, намалена с преките разходи по сделката. След първоначалното признаване, лихвоносните заеми и заеми се оценяват впоследствие по амортизирана стойност, като се използва метода на ефективната лихва (виж Бележка 2.10 за счетоводната политика по заемите).

Финансовите пасиви, включени в търговските и други задължения, се признават първоначално по справедлива стойност и впоследствие по амортизирана стойност. Справедливата стойност на лихвоносно задължение е неговата дисконтирана сума за погасяване. Ако падежът на задължението е по-малък от една година, дисконтирането се пропуска.

Деривативните финансови пасиви се оценяват първоначално и впоследствие по справедлива стойност в печалбата или загубата (Приложение 2.11).

Дружеството е възприело МСФО 9 на 1 януари 2018 г. Няма принципна промяна в счетоводната политика по отношение на класифицирането и оценката на финансовите пасиви.

2 Счетоводна политика (продължение)

2.6 Търговски вземания

Счетоводна политика, прилагана от 1 януари 2018 г.

Търговските вземания са суми, дължими от клиенти за извършени услуги в обичайния ход на дейността. Ако събирането се очаква за една година или по-малко, те се класифицират като текущи активи. Ако не, те се представят като дълготрайни активи. Търговските и други вземания се оценяват по амортизирана стойност съгласно МСФО 9 минус провизия за очаквани кредитни загуби. От 1 януари 2018 г. дружеството оценява на базата на прогнозиране очакваните кредитни загуби, свързани с дълговите инструменти, отчитани по амортизирана стойност, и ССДВД. Използваната методология за обезценка зависи от това дали е налице значително увеличение на кредитния риск. За търговски вземания, дружеството прилага опростения подход, разрешен от МСФО 9, който изисква очакваните загуби през целия живот да бъдат признати от първоначалното признаване на вземанията, вж. приложение 7 за повече подробности.

Счетоводната политика прилагана до 31 декември 2017 г.

Търговските вземания са суми, дължими от клиенти за извършени услуги в обичайния ход на дейността. Ако събирането се очаква за една година или по-малко, те се класифицират като текущи активи. Ако не, те се представят като дълготрайни активи. Търговските вземания се признават първоначално по справедлива стойност и впоследствие се оценяват по амортизирана стойност, използвайки метода на ефективната лихва, намалена с провизията за обезценка.

Търговските вземания са суми, дължими от клиенти за извършени услуги в обичайния ход на дейността. Ако събирането се очаква за една година или по-малко, те се класифицират като текущи активи. Ако не, те се представят като дълготрайни активи. Търговските вземания се признават първоначално по справедлива стойност и впоследствие се оценяват по амортизирана стойност, като се използва методът на ефективната лихва, намалена с провизията за обезценка, дължими според първоначалните условия на вземанията. Сумата на провизията е разликата между балансовата стойност на актива и настоящата стойност на очакваните бъдещи парични потоци, дисконтирани с ефективния лихвен процент. Сумата на провизията се признава в печалби и загуби.

2.7 Парични средства и парични еквиваленти

Паричните средства и паричните еквиваленти включват пари в брой, по банкови сметки, безсрочни депозити и банкови овърдрафти. Паричните средства и паричните еквиваленти се отчитат по амортизирана стойност с помощта на метода на ефективния лихвен процент.

За целите на отчета за паричните потоци, паричните средства и паричните еквиваленти включват пари в брой, по банкови сметки, безсрочни депозити, други високо ликвидни текущи инвестиции с първоначален падеж от 3 месеца и по-малко, както и банкови овърдрафти. В счетоводния баланс овърдрафтите се включват като текущо задължение в категорията на текущите заеми.

2 Счетоводна политика (продължение)

2.8 Основен капитал

Дяловете са класифицирани като основен капитал. Разходите по издаване на нови дялове или опции се показват като намаление на собствения капитал, нетно от данъци, от постъпленията.

2.9 Търговски задължения

Търговските задължения са задължения за изплащане на стоки или услуги, получени от доставчици в обичайния ход на дейността. Задълженията се класифицират като текущи, в случай че са дължими в рамките на една година или по-малко (или в рамките на нормалния цикъл на дейността, ако той е по-дълъг). В обратния случай те се отчитат като нетекущи задължения. Търговските задължения се признават първоначално по справедлива цена, а в последствие по амортизирана стойност като се използва методът на ефективния лихвен процент.

2.10 Заеми

Заемите се признават първоначално по справедлива стойност, намалена с направените разходи по извършването на транзакцията. В последствие заемите се отчитат по амортизируема стойност; всяка разлика между получените плащания (компенсирани с разходите по извършването на транзакциите) и изкупната стойност на заема се признава в отчета за доходите през периода на заема, като се използва методът на ефективната лихва.

Заемите се класифицират като краткосрочни задължения, освен ако Компанията има безусловно право да отсрочи уреждането на задължението за период най-малко 12 месеца след датата на счетоводния баланс.

2.11 Деривативни финансови инструменти

Счетоводна политика, прилагана от 1 януари 2018 г.

Деривативните финансови активи и пасиви се класифицират като финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата съгласно МСФО 9. Всички деривативи в обхвата на МСФО 9, включително тези, свързани с некотиран капиталови инвестиции, се оценяват по справедлива стойност. Промените в стойността се признават в печалбата или загубата, освен ако предприятието не е избрало да прилага счетоводно отчитане на хеджирането, като определи деривативния инструмент като хеджиращ инструмент в подходяща хеджираща връзка. Дружеството не прилага счетоводно отчитане на хеджирането в съответствие с МСФО 9.

Към 31 декември 2018 г. дружеството не е контрагент по никакви деривативни договори.

2 Счетоводна политика (продължение)

2.11 Деривативни финансови инструменти (продължение)

Счетоводната политика прилагана до 31 декември 2017 г.

Деривативните финансови активи и пасиви се класифицират като финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата (държани за търгуване).

Дружеството не прилага счетоводно отчитане на хеджирането в съответствие с МСС 39. Признаването на деривативните финансови инструменти се извършва при сключване на договори за икономическо хеджиране. Те се оценяват първоначално и впоследствие по справедлива стойност; разходите по сделката се включват директно във финансовите разходи. Печалбите или загубите от деривативи се признават в печалби и загуби в нетна промяна в справедливата стойност на финансовите инструменти по справедлива стойност в печалбата или загубата. Приходите от лихви и разходите по деривативни финансови активи се включват в печалбата или загубата съответно от финансови приходи и финансови разходи.

Деривативите се представят в баланса като финансови активи, когато тяхната справедлива стойност е положителна и като финансови пасиви, когато тяхната справедлива стойност е отрицателна.

2.12 Текущи и отсрочени данъци върху дохода

Разходите за данъци за периода включват текущи и отсрочени данъци.

Текущият данък върху дохода се изчислява на база данъчните закони в сила или предстоящи да влязат в сила към датата на баланса.

Отсрочените данъци върху печалбата са определени, като се прилага методът на задълженията, на база на временните разлики произлизащи между данъчните основи на активите и пасивите и техните балансови стойности във финансовия отчет. Отсрочени данъци обаче не се признават, ако произлизат от първоначалното признаване на актив или пасив в сделка различна от бизнес комбинация и която на датата на сделката не се отразява нито на счетоводната, нито на облагаемата печалба или загуба.

Отсрочените данъци се определят чрез прилагането на тези данъчни ставки и нормативна уредба, които са в сила или по същество въведени в сила към датата на баланса и се очаква да бъдат приложени, когато отсрочените данъчни активи или отсрочените данъчни пасиви се проявят с обратна сила.

Отсрочени данъчни активи се признават само до размера, до който е вероятно да са на лице облагаеми печалби в бъдеще, които да позволяват данъчните временни разлики да бъдат използвани.

2 Счетоводна политика (продължение)

2.13 Провизии

Провизии се признават, когато възникне настоящо съдебно или конструктивно задължение за Дружеството, в резултат на минали събития; когато се очаква да възникнат изходящи парични потоци за погасяване на задължението и когато може достатъчно точно да се определи сумата на самото задължение. Провизии за бъдещи загуби от дейността не се признават.

Когато има няколко подобни задължения, вероятността да възникнат изходящи парични потоци за тяхното погасяване се оценява като се взема предвид целият клас от задължения. Провизия се признава дори и в случаите, в които вероятността да възникне изходящ паричен поток за дадено задължение в класа е малка.

2.14 Лизинг

А) Дружеството е наемодател в оперативен лизинг

Лизинговите договори, при които значителната част от рисковете и изгодите се поемат от Дружеството (Наемодателя), се класифицират като оперативен лизинг.

Имотите, които са отдадени на оперативен лизинг се включват в инвестиционни имоти в баланса (прил. 5). Признаването на приходите от наем е описано в прил. 2.15.

Б) Дружеството е наемодател – платени хонорари във връзка с договорните наеми и отстъпки

Дружеството плаща на агенти за услуги, свързани със сключване на лизингови договори с наемателите на Дружеството. Таксите и комисионните се капитализират и се амортизират за лизинговия период.

Лизинговите отстъпки се признават като намаление на дохода от наем на линейна база за лизинговия период.

2.15 Признаване на приходите

Приходите включват приходи от наем и приходи от предоставени услуги, свързани с инвестиционните имоти.

Приходите от наеми от оперативен лизинг се признават на линейния метод за срока на лизинга. Когато Дружеството предоставя стимули на своите наематели, стойността на стимулите се признава за срока на лизинговия договор по линейния метод, като намаление на приходите от наем. Сумите, получени от наематели за прекратяване на лизинговите договори или за компенсиране на нарушенията, се признават в печалбата или загубата, когато възникнат.

Таксите за обслужване и управление се признават в отчетния период, в който се предоставят услугите.

2 Счетоводна политика (продължение)

2.15 Признаване на приходите (продължение)

Счетоводна политика, прилагана от 1 януари 2018 г.

МСФО 15 Приходи от договори с клиенти

Дружеството е приело МСФО 15 Приходи от договори с клиенти от 1 януари 2018 г., което е довело до промени в счетоводната политика. В съответствие с разпоредбите за преход в МСФО 15, дружеството е възприело новите правила, използвайки модифицирания ретроспективен подход. Това означава, че всяко кумулативно въздействие на осиновяването следва да бъде признато в неразпределената печалба от 1 януари 2018 г. без преизчисляване на сравнителните данни за финансовата 2017 година. Приемането на новия стандарт не е оказало влияние върху финансовите отчети и не е довело до корекции на сумите, признати при отваряне на неразпределената печалба към 1 януари 2018 година.

Договорите за лизинг включват определени услуги, предлагани на наемателите. Тези услуги са посочени в договорите за лизинг. Приходите от тези услуги се признават в съответствие с МСФО 15. Приходите от разходи, начислени на наематели, се признават в периода, в който компенсацията се получава. Таксите за услуги и други подобни приходи се признават бруто на съответните разходи, тъй като ръководството счита, че дружеството действа като принципал в това отношение.

2.16 Разпределение на дивиденди

Разпределението на дивиденди на съдружници на Дружеството се признава като задължение във финансовите отчети на Дружеството в периода, в който дивидентите са одобрени от съдружниците на Дружеството.

2.17 Директни оперативни разходи и други разходи

Директните оперативни и други разходи свързани с инвестиционните имоти включват правни, счетоводни, одиторски и други разходи. Те се признават в печалбата или загубата за периода, през който са възникнали (на база текущо начисляване).

2 Счетоводна политика (продължение)

2.18 Приходи и разходи за лихви

Приходи и разходи за лихви се признават в рамките на "финансови приходи" и "финансови разходи" в отчета за всеобхватния доход, прилагайки метода на ефективната лихва, с изключение на разходите по заеми, свързани с отговарящи на условията активи, които са капитализират като част от стойността на актива (Прил. 2.10). Метод на ефективната лихва е методът за изчисляване на амортизацията чрез използването на ефективния лихвен процент на финансовия актив или финансовия пасив. Ефективен лихвен процент е процентът, който прави точен дисконт на очакваните бъдещи парични потоци до падежа или следващата дата на пазарна промяна на ценовите условия до балансова сума на финансов актив или финансов пасив.

Ефективен лихвен процент е процентът, който прави точен дисконт на очакваните бъдещи парични потоци до падежа или следващата дата на пазарна промяна на ценовите условия до балансова сума на финансов актив или финансов пасив.

При изчисляване на ефективния лихвен процент Дружеството оценява паричните потоци като взема предвид всички договорни условия на финансовия инструмент (например опциите за авансово плащане), но не отчита бъдещи кредитни загуби. Изчислението включва всички възнаграждения и такси, платени или получени между страните по договора, които са неразделна част от ефективния лихвен процент, разходите по сделката и всички други премии или отстъпки.

3 Управление на финансовия риск

3.1 Фактори, пораждащи финансовия риск

Осъществявайки дейността си, Дружеството е изложено на различни финансови рискове: пазарен риск (включващ валутен риск, риск от промяна в справедливата стойност на финансовите инструменти в резултат на промени на лихвените проценти, риск от промяна на паричните потоци в резултат на промяна в пазарните лихвени нива и ценови риск), кредитен риск и ликвиден риск. Груповата програма за цялостно управление на риска е съсредоточена върху непредвидимостта на финансовите пазари и има за цел да намали евентуалните неблагоприятни ефекти върху финансовия резултат на Дружеството.

Управлението на риска се извършва от централен отдел, прилагайки политики, определени от Борда на Директорите. Бордът определя общите принципи за управление на риска както и политики отнасящи се до специфични области, като валутен риск, лихвен риск, кредитен риск и т.н.

(a) Пазарен риск

(i) Валутен риск

Дружеството оперира на международните пазари при сделки в български лев и евро, при фиксиран курс на лева към еврото.

(ii) Ценови риск

Дружеството не е изложено на риск от промяна на цената на потребителските стоки.

(iii) Риск от промени в паричните потоци и справедливите стойности в резултат на промяна на лихвените нива

Дружеството е изложено на лихвен риск, свързан с получени заеми. Заемите с плаващ лихвен процент излагат Дружеството на лихвен риск, свързан с отклонения на бъдещите парични потоци. Заемите с фиксиран лихвен процент излагат Дружеството на лихвен риск, свързан с промяна на оценката на бъдещата справедлива стойност на заемите. Заемите с фиксиран процент са предоставени от компанията-майка, като ръководството на Групата счита, че това не излага Дружеството на лихвен риск.

Ако към 31 декември 2018 г. лихвите по заемите, деноминирани в чужда валута, се увеличат/намалят с 1%, при равни други условия, печалбата след облагане за периода, би била с 72 хил.лв. по-висока/по-ниска (2017 г.: 82 хил.лв.).

3 Управление на финансовия риск (продължение)

3.1 Фактори, пораждащи финансовия риск (продължение)

(б) Кредитен риск

Кредитният риск произлиза от пари и парични еквиваленти, деривативни финансови инструменти и депозити в банки и финансови институции, както и от кредитни експозиции на кредитополучатели, включително неуредени вземания и осъществени сделки. Като страни по сделки се приемат само банкови и финансови институции с висок кредитен рейтинг. За други лица, мениджмънтът на Дружеството оценява кредитните качества на даденото лице, като взема под внимание финансовите му позиции, минал опит и други фактори. Гаранционни депозити и банкови гаранции могат да бъдат поискани от наемодателите с цел минимизиране на кредитния риск. Банкова гаранция в размер на 209 хил.евро към 31 декември 2018 г.(2017: 209 хил. евро) е предоставена от наемателя.

Дружеството не очаква за реализира загуби, от неспазване на поетите от страна на клиента ангажименти. Максималният кредитен риск, на който дружеството е изложено е равен на балансовата стойност на финансовите активи оповестени в Прил. 6Б.

(в) Ликвиден риск

Предпазливото управление на ликвидния риск предполага поддържане на достатъчно количество парични средства и ликвидни ценни книжа, както и наличието на финансиране чрез договорени кредитни линии и възможността за закриване на пазарни позиции. Поради динамиката на основните бизнес процеси, Дружеството има за цел да поддържа гъвкавост във финансирането, предимно със собствен ресурс, като не изключва вариант на ползване на видове кредитни линии, овърдрафти и други кредитни лостове, при необходимост.

Таблицата по-долу анализира финансовите пасиви на Дружеството в съответните падежни групи на базата на оставащият период от датата на счетоводния баланс до падежната дата на договора. Оповестените в таблицата суми са договорните недисконтирани парични потоци:

Към 31 декември 2018 г.	По-малко от 1 година	Между 1 и 2 години	Между 2 и 5 години	Общо
Заеми (прил. 11)				
- погашения на главницата	6,133	-	-	6,133
- лихвени плащания	27	-	-	27
Заеми от свързани лица (прил. 20)				
- погашения на главницата	5,987	-	-	5,987
- лихвени плащания	1,407	-	-	1,407
Търговски и други задължения (прил. 12)	14	-	-	14
	13,568	-	-	13,568

3 Управление на финансовия риск (продължение)

(в) Ликвиден риск - продължение

Към 31 декември 2017 г.	По-малко от 1 година	Между 1 и 2 години	Между 2 и 5 години	Общо
Заеми (прил. 11)				
- погашения на главницата	761	6,133	-	6,894
- лихвени плащания	274	127	-	401
Заеми от свързани лица (прил.20)				
- погашения на главницата	5,987	-	-	5,987
- лихвени плащания	1,249	-	-	1,249
Търговски и други задължения (прил. 12)	13	-	-	13
	8,284	6,260	-	14,544

3.2 Управление на капиталовия риск

Целите на Дружеството при управление на капитала са да гарантират способността на Дружеството да продължи като действащо предприятие с цел доходност за съдружниците и поддържане на оптимална капиталова структура, за да се намали цената на капитала. За да поддържа или изменя капиталовата структура, Дружеството може да коригира сумата на изплатените дивиденди и възстановения капитал на акционерите, да емитира нови дялове или да продаде активи, за да покрие дългове.

Като се има предвид характера на организацията, Групата следи и управлява капитала на дружеството с цел постигане на рентабилност и ликвидност на Дружеството. Поради естеството на Дружеството и неговата дейност, Групата следи и управлява капитала на Дружеството и предоставените му заеми (както е представено в баланса и приложенията към отчета) с цел компанията да посрещне задълженията си, когато станат дължими.

Дружеството също така трябва да поддържа известни коефициенти, свързани с капитала му, което се налага от споразуменията за получени банкови заеми. Тези изисквания са свързани основно с:

- Действителното покритие на дълга, определено като коефициент между нетния оперативен доход, реализиран от Дружеството и плащанията по дълга за шестмесечния период към юни и декември на всяка календарна година по време на споразумението; поддържане на определен размер на разходите за управление и поддръжка на имотите за шестмесечния период към юни и декември на всяка календарна година по време на споразумението;

Таблицата по долу показва нетния дълг към съответните дати

	31/12/2018 г.	31/12/2017 г.
Парични средства и парични еквиваленти	1,355	844
Заеми	(13,426)	(14,130)
Нетен дълг	(12,071)	(13,286)

3 Управление на финансовия риск (продължение)

3.3 Оценяване по справедлива стойност

Отчетната стойност на търговските вземания и задължения, намалена с провизия за обезценка, се приема за приблизително равна на тяхната справедлива стойност. Справедливата стойност на финансовите пасиви за целите на оповестяванията, е определена чрез дискотиране на бъдещите договорени парични потоци, използвайки текущият пазарен лихвен процент, предоставен на Дружеството за подобни финансови инструменти.

От 1 януари 2011 г. Дружеството прие изменение на МСФО 7 за финансови инструменти, които се оценяват в баланса по справедлива стойност, това изисква оповестяване на оценките на справедливата стойност по нивото на което се намират:

- Котирани цени (нескоригирани) в активен пазар за подобни активи и пасиви (ниво 1).
- Вписвания, различни от котираните цени включени в ниво 1, които са наблюдавани за актива или пасива, както директно (т.е. като цени) или индиректно (т.е. като получени от цени) (ниво 2).
- Вписвания за актива или пасива, които не се основават на пазарни данни (т.е. те не са наблюдавани) (ниво 3).

4 Значими счетоводни приблизителни оценки и преценки

Приблизителните оценки и преценки са базирани на натрупан опит и други фактори, включително очаквания за бъдещи събития при наличните обстоятелства. Достоверността на приблизителните оценки и преценки се преразглежда редовно.

Дружеството извършва приблизителни оценки и преценки за целите на счетоводното отчитане и оповестяване, които могат да се различават от фактическите резултати.

Значимите счетоводни приблизителни оценки, при които има значителен риск от последваща съществена корекция на балансовите стойности на активите и пасивите през следващата финансова година, са описани по-долу:

(а) Значими счетоводни приблизителни оценки и преценки при прилагане на счетоводната политика на Дружеството

Дружеството е направило следните значими счетоводни приблизителни оценки и преценки за 2018 г. и 2017 г.:

- (I) Действащо предприятие, както е описано в Прил. 2.1;
- (II) Признаване на отсрочени данъчни активи, както е описано в Прил. 2.12, 9 и 16;
- (III) Ползен живот на инвестиционните имоти.

4 Значими счетоводни приблизителни оценки и преценки (продължение)

а) Значими счетоводни приблизителни оценки и преценки при прилагане на счетоводната политика на Дружеството (продължение)

Оценката на полезния живот на инвестиционните имоти е базирана на натрупан опит с подобни активи. Бъдещите икономически изгоди, свързани с инвестиционните имоти, се реализират основно чрез тяхната употреба. Въпреки това, други фактори, като например техническото и морално остаряване и износване често водят до намаление на икономическите изгоди, свързани с активите.

Ръководството прави оценка на остатъчния полезен живот на базата на текущото техническо състояние на активите и периода, през който се очаква те да генерират икономически ползи за дружеството. Основните фактори, които оказват въздействие върху оценката на полезните животи са: (а) очакваното ниво на използване на активите; (б) очакваното физическо износване, което зависи от експлоатационните фактори, както и от програмата за поддръжка, и (в) техническото или морално остаряване, породено от промените в пазарните условия.

Ако очакваният полезен живот на инвестиционните имоти се промени с 10% спрямо текущата оценка на ръководството, амортизацията за годината, приключила на 31 декември 2018 г. ще се увеличи/намали с 49 хил.лв. (2017 г.: 49 хил.лв.).

(б) Влияние на икономическата и финансова среда

Ръководството не е в състояние да прецени пълноценно последствията върху финансовото състояние на Дружеството от евентуално последващо влошаване на ликвидността на финансовите пазари и засилване на променливостта на валутния и капиталовия пазар. Ръководството вярва, че взема всички мерки за поддържане на стабилността и развитие на бизнеса на Дружеството в настоящата обстановка.

Доколкото е налична информация, ръководството правилно е отразило ревизираните оценки на очакваните бъдещи парични потоци в своите оценки на обезценката.

Влияние върху ликвидността

Глобалната криза може да повлияе върху способността на Дружеството да получи нови заеми и рефинансира съществуващи такива при срокове и условия подобни на тези от близкото минало.

Влияние върху клиентите

Клиентите на Дружеството може да бъдат повлияни от по-ниската ликвидност, която от своя страна би могла да окаже влияние върху тяхната способност да изплатят дълговете си. Влошените оперативни условия за клиентите могат да повлияят и върху прогнозите за паричните потоци на ръководството и оценката на обезценката на финансовите и нефинансовите активи. Доколкото подобна информация е налична, ръководството е отразило актуализираните преценки за очакваните бъдещи парични потоци в своите оценки за обезценяване.

Справедлива стойност на инвестиционните имоти

Пазарът в страната за много видове различни недвижими имоти беше сериозно повлиян от последните събития на световните финансови пазари.

Влошаването на икономическите условия може да окаже въздействие върху оценката на ръководството за обезценка на инвестиционните имоти.

ХЕЛИОС - 08 ЕООД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

(във всички приложения сумите са посочени в хил. лева, ако не е упоменато друго)

5 Инвестиционни имоти

	2018 г.	2017 г.
Балансова стойност в началото на периода	9,057	9,489
Придобити през периода	2	2
Отписани през периода	-	-
Разход за амортизация (Прил. 14)	(435)	(434)
Балансова стойност в края на периода	8,624	9,057
Отчетна стойност	11,985	11,983
Натрупана амортизация	(3,361)	(2,926)
Балансова стойност в края на периода	8,624	9,057

Справедливата стойност на инвестиционния имот към 31 декември 2018 г. е 17,602 хил. лв. (31 декември 2017 г.: 18,189 хил. лв.).

Инвестиционните имоти, които генерират доход от наем, се състоят от магазин Баумакс в град Плевен.

Инвестиционните имоти са заложили, като обезпечение по получени от Дружеството банкови заеми.

След първоначално признаване инвестиционните имоти се водят по себестойност. За целите на оповестяването справедливата стойност е определена на базата на доклад, изготвен от независима международна оценителска компания към края на всеки отчетен период. В резултат на настоящата икономическа среда и пазарни условия, както е оповестено в т. 4, броят на сделките с недвижими имоти е малък в България.

Оценката на независимата оценителска компания BNP Paribas Real Estate е базирана на прогнозираните дисконтирани парични потоци, които се основават на надеждни оценки за бъдещи парични потоци, подкрепени от съществуващ договор за наем, както и от външни доказателства като текущи нива на наемите на пазара за подобни имоти, които имат същата локация и са в подобно състояние, и прилагайки дисконтов процент, който отразява текущата пазарна оценка на несигурността относно размера и времето на паричните потоци.

Ръководството е прегледало предположенията на оценителите и потвърждава, че фактори като приложения дисконтов процент, са подходящо определени вземайки предвид условията на пазара в края на отчетния период. Въпреки това, ръководството счита, че при оценката на инвестиционния имот съществува висока степен на преценка, както и висока вероятност действителните приходи от продажба да се различават от балансовата стойност на имота.

Основните предположения, които са използвани при определяне на справедливата стойност са: постъпленията съгласно договора за наем, нивото на очакваните бъдещи пазарни наеми, периоди, в които обектът няма да бъде отдаден под наем, изискванията за поддръжка, както и подходящ процент на дисконтиране. Тези оценки се съпоставят с действителния ръст на пазара, както и с действителни сделки на Дружеството и на пазара.

5 Инвестиционни имоти (продължение)

Направените основни предположения са както следва:

- Бъдещите нива на постъпленията от наем са оценени в зависимост от действителното местоположение на имота на кв.м. за година
 - Загубите от това имотът да е свободен са оценени на 0% (2017 г.: 0%)
 - Загубите от несъбираеми вземания са оценени на 0% през всички години, в които имотът е отдаден под наем (2017 г.: 0%)
 - Таксите по управление и поддръжка на имота са 2% от ефективния брутен приход (2017 г.: 2%).
 - Капитализираните разходи за ремонт са 1.00% от ефективния брутен приход (2017 г.: 0.27%)
 - Дисконтовият процент е в размер на 9.00% (2017 г.: 9.2%)
- Процентът на капитализация при освобождаване в края на периода е 9.0% (2017 г.: 9.18%)

Отражение на новия МСФО 13 Оценяване на справедлива стойност

Опитът, придобит от 2018 г. се отразява в актуализираните предположения в моделите, използвани от оценителя (както се изисква от МСФО 13 IN 9 да използват "актуални" предположения), т.е. заетост, вакантни периоди, наем на квадратен метър, който да бъде в съответствие с реалните нива на наем, договорени към края на годината между Дружеството и наемателите, текуща пазарна доходност, печалба или загуба от продажба на имоти като защитен тест на модела и т.н.

Основните направени предположения, както и въздействието върху общата оценка на приемливо възможните промени в тези предположения, с всички други променливи запазени като константа, са както следва:

- Ако бъдещите наеми се увеличат или намалят с 5% в първата година на дейността, балансовата стойност на инвестиционните имоти ще бъде с 59 хил. лева по-висока или по-ниска съответно;
- Ако дисконтовият процент се увеличи или намали с 10%, балансовата стойност на инвестиционните имоти ще бъде с 1,017 хил. лева съответно по-ниска или по-висока;
- Ако процентът на капитализация при освобождаване в края на периода се увеличи или намали с 10%, балансовата стойност на инвестиционните имоти ще бъде с 685 хил. лева съответно по-ниска или по-висока.

Тъй като пазарът на имоти в България остава засегнат от глобалната финансова криза, наличните пазарни цени на имотите биха могли да не са представителни, а освен това корекциите са направени на базата на субективни преценки. Постигнатите понастоящем и очакваните нива на преценките използвани в метода на дохода може също така да не бъдат постигнати в бъдеще.

6А Финансови инструменти по категории

Финансовите инструменти на Дружеството са класифицирани в следните категории (както са описани в счетоводната политика):

Заеми и вземания – активи според баланса

	31/12/2018 г.	31/12/2017 г.
Търговски вземания (прил. 7)	-	329
Парични средства и парични еквиваленти (прил. 8)	1,355	844
	1,355	1,173

6А Финансови инструменти по категории (продължение)

Финансови задължения отчитани по амортизирана стойност	31/12/2018 г.	31/12/2017 г.
Търговски и други задължения (прил. 12)	14	14
Заеми (прил. 11)	13,426	14,130
	13,440	14,144

6Б Кредитно качество на финансовите активи

Кредитното качество на финансовите активи, които не са нито просрочени, нито обезценени, може да бъде оценено чрез справка с външни кредитни рейтинги (ако възможно) или чрез историческа информация за нива на просрочия от този вид:

	31/12/2018 г.	31/12/2017 г.
Нови клиенти без кредитен рейтинг		
Търговски вземания (прил. 7)	-	329
Парични средства в брой и в банкови и ескроу сметки (прил. 7 и прил. 8)		
Кредитен рейтинг BBB (Standard and Poor's)	1,355	844

Нито един от финансовите активи, които са изцяло редовни не е бил предоговарян през изминалата година.

7 Търговски и други вземания

	31/12/2018 г.	31/12/2017 г.
Търговски вземания	-	329
Разходи за бъдещи периоди	54	69
Други	21	8
	75	406

ХЕЛИОС - 08 ЕООД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

(във всички приложения сумите са посочени в хил. лева, ако не е упоменато друго)

8 Парични средства и парични еквиваленти

	31/12/2018 г.	31/12/2017 г.
Парични средства в банка	1,355	844
	1,355	844

Паричните средства и еквиваленти са представени в следните валути:

	31/12/2018 г.	31/12/2017 г.
Български лев	925	531
Евро	430	313
	1,355	844

За целите на отчета за паричния поток, паричните средства и паричните еквиваленти включват следното:

	31/12/2018 г.	31/12/2017 г.
Парични средства в банка	1,355	844

9 Отсрочени данъци

Отсрочените данъци са изчислени чрез прилагане на балансовия метод за временните разлики, като е използвана данъчна ставка от 10% (2017 г.: 10%).

Отсрочен данъчен актив се признава само в случай, че е вероятно наличието на достатъчни по размер бъдещи облагасми печалби, срещу които тези активи да могат да бъдат използвани.

Промяната на отсрочените данъци за годината е както следва:

Отсрочени данъчни активи

	Слаба капитализация	Амортизация на инвест. имоти	Справедлива стойност на дерив. фин. INSTR.	Данъчни и загуби	Общо
Към 1 януари 2017 г.	(52)	(3)	-	-	(55)
Приход в печалбата или загубата (прил.16)	18	-	-	-	18
Към 31 декември 2017 г.	(34)	(3)	-	-	(37)
Приход в печалбата или загубата (прил.16)	25	-	-	-	25
Към 31 декември 2018 г.	(9)	(3)	-	-	(12)

ХЕЛИОС - 08 ЕООД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

(във всички приложения сумите са посочени в хил. лева, ако не е упоменато друго)

10 Дялов капитал

	Брой дялове	Основен капитал BGN '000
Към 1 януари 2017 г.	7,460	746
Към 31 декември 2017 г.	7,460	746
Към 31 декември 2018 г.	7,460	746

Всички дялове дават равни права на притежателя и са напълно изплатени. Общия регистриран брой дялове е 7,460 с номинална стойност 100 лева всяка.

Собственик на „Хелиос - 08“ ЕООД към 31 декември 2018 г. е Блухаус Аксешън Проджект III, Кипър (2017 г.: Блухаус Аксешън Проджект III, Кипър). Крайният собственик на Дружеството към 31 декември 2018 г. е Блухаус Аксешън Пропърти III FCP-FIS, Люксембург.

11 Заеми

	31/12/2018 г.	31/12/2017 г.
Текуща част от нетекущи заеми		
Банкови заеми	6,032	763
Заеми от свързани лица (прил. 20)	7,394	7,236
	<u>13,426</u>	<u>7,999</u>
Нетекущи		
Банкови заеми	-	6,131
		<u>6,131</u>
Общо	<u>13,426</u>	<u>14,130</u>
Падежът на нетекущите заеми е както следва:	31/12/2018 г.	31/12/2017 г.
- между 1 и 2 години	-	6,131
- между 2 и 5 години	-	-
- над 5 години	-	-
	<u>-</u>	<u>6,131</u>

Банковият заем от Уникредит Булбанк е получен през март 2011 г. Той е обезпечен с имотите, държани от Дружество, със залог на действащото предприятие на Дружеството, и корпоративна гаранция от едноличния собственик на капитала. Заемът е с плаващ лихвен процент, определен за всеки тримесечен период на базата на тримесечен EURIBOR. Ефективният лихвен процент за 2018 г. е 4.00% (2017: 4.70%). Всички заеми са деноминирани в евро.

Справедливите стойности се базират на дисконтирани парични потоци, при процент на дисконтиране определен на базата на процента по заемите, който ръководството очаква да бъде валиден за Дружеството към датата на изготвяне на баланса. Балансовата стойност на заемите се приближава до тяхната справедлива стойност към края на годината.

(във всички приложения сумите са посочени в хил. лева, ако не е упоменато друго)

11 Заеми (продължение)

Движението по банкови заеми е както следва:

	31/12/2018 г.	31/12/2017 г.
В началото на периода	6,894	7,650
Начислени лихви	272	301
Изплатени лихви	(373)	(296)
Изплатени главници	(761)	(761)
В края на годината	6,032	6,894

12 Търговски и други задължения

	31/12/2018 г.	31/12/2017 г.
Търговски задължения	14	14
Данъчни задължения	26	26
Други задължения	4	4
	44	44

Всички търговски и други задължения са платими 12 месеца след датата на баланса.

13 Приходи

Приходът включва доход от наем от наемателите.

Другите приходи за 2018 г. и 2017 г. включват само услуги, предоставени на наемателите.

14 Общи и административни разходи и оперативни разходи за инвестиционните имоти

	2018 г.	2017 г.
Разходи за амортизации (прил.5)	435	434
Такса битови отпадъци и данък недвижимо имущество	69	69
Застраховки	23	25
Услуги по управление	23	23
Възнаграждения за професионални услуги	60	76
Ремонти	6	6
Други	6	6
	622	639

(във всички приложения сумите са посочени в хил. лева, ако не е упоменато друго)

15 Финансови разходи, нетно

	2018 г.	2017 г.
Приходи от лихви	-	-
Разходи по лихви	(547)	(581)
Други финансови разходи	-	-
	<u>(547)</u>	<u>(581)</u>

16 Разходи за данъци

	2018 г.	2017 г.
Текущ данък	26	25
Отсрочени данъци (прил. 9)	25	18
	<u>51</u>	<u>43</u>

Данъкът върху печалбата на Дружеството преди облагане с данъци е равен на теоретичната сума, възникнала при използването на усреднена данъчна ставка, приложима за печалбите на дружеството:

	2018 г.	2017 г.
Печалба преди облагане	<u>481</u>	<u>433</u>
Данък, изчислен при данъчна ставка от 10 % (2017 г.: 10%)	48	43
Непризнат отсрочени данъчни активи върху загуби от минали години	-	-
Разходи непризнати за данъчни цели	3	-
Разход за данък	<u>51</u>	<u>43</u>

17 Условни пасиви

Данъчните власти могат да извършват проверки на финансовите отчети и документация за предходните пет години от настоящия данъчен период и да определят допълнителни глоби. Ръководството на Дружеството не разполага с информация, която би довела до значителни задължения в тази област.

(във всички приложения сумите са посочени в хил. лева, ако не е упоменато друго)

18 Пости ангажименти за наем – Дружеството като наемодател

Бъдещите минимални наеми плащания съгласно неотменяемите договори за наем към 31 декември са както следва:

	31/12/2018 г.	31/12/2017 г.
До 1 година	1,643	1,643
Между 2 и 5 години	4,518	6,161
Над 5 години	-	-
	6,161	7,804

Дружеството отдава под наем сграда съгласно неотменяем договор за наем, който е подписан със срок от 10 години и се отнася до целия имот на Дружеството. Договорите за наем могат да бъдат прекратени само по съгласие между двете страни. Ако наемателят прекрати договора едностранно, той дължи остатъка от наема до края на срока на договора.

19 Провизии

Дружеството няма провизии към датата на баланса.

20 Сделки със свързани лица

Свързани лица са лица, които са под общ контрол или ако една от страните има възможност да упражнява значително влияние или контрол над другата страна при вземане на финансови и оперативни решения. При оценката на всяко вероятно взаимоотношение между свързани лица предимство има същността на взаимоотношението, а не неговата правна форма.

Ключовият ръководен персонал (управителите на Дружеството) също са свързани лица.

Възнаграждението, платено на управителите на Дружеството за 2018 г. 4 хил. лв. (2017: 4 хил. лв.)

Към 31 декември 2018 г. и 2017 г. неплатените суми, приходи и разходи със свързани лица са както следва:

Заеми от свързани лица

	2018 г.	2017 г.
Заем, получен от Блухаус Аксешън Проджект III, Кипър		
В началото на годината	7,236	7,068
Погасени заеми през годината	-	-
Начислени лихви	275	275
Изплатени лихви	(117)	(107)
В края на годината	7,394	7,236

ХЕЛИОС - 08 ЕООД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

(във всички приложения сумите са посочени в хил. лева, ако не е упоменато друго)

20 Сделки със свързани лица (продължение)

В края на годината, анализирано чрез:	31/12/2018 г.	31/12/2017 г.
Главница	5,987	5,987
Лихви	1,407	1,249
	7,394	7,236

Максималната сума по главницата на заема е 8,000 хил. евро с фиксирана годишна лихва от 4.6%. Заемът е безсрочен и е платим по искане на кредитора.

21 Събития след датата на баланса

След балансовата дата не са настъпили важни и съществени коригиращи събития.