



Grant Thornton

Годишен доклад за дейността
Доклад на независимия одитор
Финансов отчет

Супер Боровец пропърти инвестмънт ЕАД
31 декември 2017 г.

Съдържание

Страница

Годишен доклад за дейността	-
Доклад на независимия одитор	-
Отчет за финансовото състояние	1
Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	2
Отчет за промените в собствения капитал	3
Отчет за паричните потоци	4
Пояснения към финансовия отчет	5

Годишен доклад за дейността на Супер Боровец пропърти инвестмънт ЕАД

Докладът за дейността на Супер Боровец пропърти инвестмънт ЕАД за 2017 г. представя коментар и анализ на финансовите отчети, както и друга съществена информация относно финансовото състояние и резултатите от дейността на Дружеството. Изготвен е в съответствие с изискванията на чл. 39 от Закона за счетоводството.

Правен статут и обща информация за Дружеството

Супер Боровец пропърти инвестмънт ЕАД е акционерно дружество, регистрирано в Търговския регистър с ЕИК 103968430. Седалището и адресът на управление на дружеството са в гр. Варна, ул. Ал. С. Пушкин № 24, ет. 2.

Дружеството няма клонове в страната и чужбина.

Основната дейност на Супер Боровец пропърти инвестмънт ЕАД, съгласно устава му, включва търговско представителство и посредничество, комисионна дейност и др.

По силата на сключен договор със Супер Боровец Пропърти Фонд АДСИЦ, Супер Боровец пропърти инвестмънт ЕАД е избрано за "обслужващо дружество" по смисъла на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ) за Супер Боровец пропърти фонд АДСИЦ, като следва да извършва следните дейности за контрагента:

- консултации и анализи относно управлението на инвестициите;
- дейност по поддръжка и управление на придобитите недвижими имоти;
- дейност по водене на счетоводната и друга отчетност, и кореспонденция;
- консултации и подготовка на документи, свързани с финансиране на дейността и извършване на други дейности, необходими за нормалното функциониране на АДСИЦ.

През финансовата 2017 г. Дружеството не е извършвало научни изследвания и разработки.

Капитал

Дружеството не е публично и към 31 декември 2017 г. е с регистриран капитал в размер на 2 600 хил. лв., разпределен в 260 000 броя поименни, безналични, обикновени, свободно прехвърляеми акции с номинална стойност 10 лв.

Към 31 декември на текущия период едноличен акционер, притежаващ 100 % от капитала на Дружеството, е Супер Боровец Пропърти Фонд АДСИЦ, а към 31 декември на сравнимия период - Уеб Финанс Холдинг АД.

Дружеството не притежава собствени акции и през 2017 г. не е извършвано придобиване и/или прехвърляне на такива с изключение на промяната на едноличния акционер.

Органи на управление

Дружеството има едностепенна система на управление включваща Съвет на директорите, който към 31 декември 2017 г. е в следния състав:

- Веселина Стоянова Димитрова;
- Седрие Метин Али;
- Силвия Иванова Николова;

Дружеството се представлява от изпълнителния директор Веселина Димитрова.

През изтеклата година членовете на Съвета на директорите не притежават и не са придобивали и/или прехвърляли акции на Дружеството. Те не притежават специални права (респ. опции) за придобиване на акции и облигации (при наличието на такива) на Дружеството.

Участие на членовете на съветите в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети:

- Веселина Стоянова Димитрова - управител на Хотел Космос ЕООД (ЕИК 202114111) и член на Съвета на директорите и изпълнителен директор на Контрол и инженеринг АД (ЕИК 148086234);
- Седрие Метин Али - член на СД на Контрол и инженеринг АД (ЕИК 148086234);
- Силвия Николова – председател на Съвета на директорите на Контрол и инженеринг АД (ЕИК 148086234);

През 2017 г. членовете на Съвета на директорите не са получавали възнаграждения.

През 2017 г. няма сключени договори между Дружеството и членовете на Съвета на директорите и свързаните с тях лица, които да са извън обичайната дейност на Дружеството или съществено да се отклоняват от пазарните условия (договори по чл. 240 б от Търговския закон).

Преглед на дейността през 2017 г.

През периода не са настъпили съществени промени в дейността на Дружеството.

Финансовият резултат за 2017 г. е печалба в размер на 213 хил. лв. (2016 г.: загуба в размер на 166 хил. лв.), формирана предимно в резултат на реализирани приходи като обслужващо дружество, а собственият капитал е в размер на 2 508 хил. лв. (2016 г.: 695 хил. лв.), като нарастването му се дължи предимно на извършеното увеличение на акционерния капитал с 1 600 лв.

Дружеството отчита натрупана загуба към 31 декември 2017 г. в размер на 682 хил. лв. Към същата дата разполагаемите парични средства възлизат на 2 хил. лв, а собственият капитал на Дружеството е по-малък от акционерния му капитал с 92 хил. лв.

Тези обстоятелства показват наличието на значителна несигурност, която може да породی съществено съмнение относно възможността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие без допълнителни източници на финансиране.

Ръководството е предприело мерки за подобряване на финансовото състояние на Дружеството, провеждайки политика на оптимизиране на разходите, осигуряване на източници за генериране на приходи и ефективност при събираемостта на вземанията. Ръководството счита, че поради предприетите мерки ще успее да продължи дейността си и да погасява задълженията си, без да се предприемат съществени промени в неговата дейност.

Нетният оборотен капитал на Дружеството е в размер на 2 434 хил. лв., което е увеличение спрямо предходния период с 1 853 хил. лв. Нарастването се дължи на възникнало през 2017 г. вземане, в размер на 1 642 хил. лв., от продажба на финансови инструменти, което води и до увеличение на коефициента на текуща ликвидност, който през 2017 г. достига 203.83 спрямо 3.62 през 2016 г.

Сумата на активите на Дружеството към 31 декември 2017 г. е 2 520 хил. лв. (2016 г.: 921 хил. лв.). Увеличението е в резултат на възникнало вземане във връзка с продажба на финансови инструменти, придобити през същия отчетен период.

През 2017 г., предоставеният депозит на предходния едноличен акционер е трансформиран в заем. Размерът на вземането по същия. към 31 декември 2017 г. е 676 хил. лв.

Текущите пасиви към 31 декември 2017 г. са в размер на 12 хил. лв. (2016 г.: 226 хил. лв.). Намалението е в резултат на погасено задължение по неустойка. През 2017 г., в резултат на реализираната печалба, е отчетено и задължение за корпоративен данък в размер на 11 хил. лв.

Финансовите приходи нарастват с 20 хил. лв. спрямо предходния период, главно поради реализирана печалба от продажба на финансови активи, държани за търгуване.

Финансовите разходи намаляват с 24 хил. лв. главно поради факта, че през 2016 г. е отчетена обезценка на финансов актив, на разположение за продажба в размер на 61 хил. лв., а през 2017 г. същата е в по-малък размер – 33 хил. лв.

Рискове

Валутен риск

Сделките на Дружеството се осъществяват в български лева, което елиминира наличието на валутен риск за него.

Лихвен риск

Дружеството не е изложено на риск от промяна на пазарните лихвени проценти, защото няма разчети с променливи лихвени проценти.

Други ценови рискове

Дружеството е изложено на ценови риск във връзка с притежавани дялове на договорен фонд и публично търгувани акции. Не са налице съществени флуктуации в цените на притежаваните инструменти, което от своя страна води до незначителен ценови риск за Дружеството.

Кредитен риск

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Дружеството. Дружеството е изложено на този риск във връзка с различни финансови инструменти, като напр. при предоставянето на заеми, възникване на вземания от контрагенти и други. Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период, които възлизат на 2 506 хил. лв.

Ликвиден риск

Ликвидният риск представлява рискът Дружеството да не може да погаси своите задължения. Дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи плащанията на финансовите си задължения, както и входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. В допълнение, Дружеството държи пари в брой, за да посреща ликвидните си нужди за периоди до 30 дни.

Предвиждано развитие на Дружеството

През следващата финансова година Дружеството очаква да продължи да осъществява дейността си с подкрепата на собственика и да подобри финансовите си показатели.

Събития след края на отчетния период

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

Дата: 16 март 2018 г.

Изпълнителен директор:

/Веселина Димитрова/



Грант Торнтон ООД
Бул. Черни връх № 26, 1421 София
Ул. Параскева Николау №4, 9000 Варна
Т (+3592) 987 28 79, (+35952) 69 55 44
F (+3592) 980 48 24, (+35952) 69 55 33
E office@bg.gt.com
W www.gtbulgaria.com

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До едноличния акционер на
СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТ ЕАД
ул. Ал. С. Пушкин № 24
гр. Варна

Доклад относно одита на финансовия отчет

Мнение

Ние извършихме одит на финансовия отчет на Супер Боровец пропърти инвестмънт ЕАД („Дружеството“), съдържащ отчета за финансовото състояние към 31 декември 2017 г. и отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, отчета за промените в собствения капитал и отчета за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към финансовия отчет, включващи и обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики.

По наше мнение, приложеният финансов отчет дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2017 г., 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 ЕС и българското законодателство.

База за изразяване на мнение

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, приложим в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с тези изисквания. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.

Съществена несигурност, свързана с предположението за действащо предприятие

Обръщаме внимание на пояснение 2 във финансовия отчет, в което се посочва, че Дружеството отчита натрупана загуба към 31 декември 2017 г. в размер на 682 хил. лв. Към същата дата разполагаемите парични средства възлизат на 2 хил. лв.

Собственият капитал на Дружеството е по-малък от регистрирания му капитал с 92 хил. лв. Съгласно изискванията на чл. 252, ал. 1 т. 5 от Търговския закон, когато чистата стойност на имуществото на дружеството спадне под размера на вписания капитал и в срок от една година общото събрание не вземе решение за намаляване на капитала, за преобразуване или прекратяване, дружеството се прекратява.

Тези събития, сочат, че е налице съществена несигурност, която би могла да породи значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие.

Нашето мнение не е модифицирано по отношение на този въпрос.

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

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от доклад за дейността, изготвен от ръководството съгласно 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. Нямаме какво да докладваме в това отношение.

Отговорност на ръководството за финансовия отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от ЕС и българското законодателство, както 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 длъжници се на измама или грешка.

При изготвяне на финансовия отчет ръководството носи отговорност за оценяване на 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 длъжници се на измама или грешка, и да издадем одиторски доклад, който да включва нашето одиторско мнение. Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че одит, извършен в съответствие с МОС и Закона за независимия финансов одит, 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 длъжници се на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено неправилно отчитане, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено неправилно отчитане, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол;
- получаваме разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Дружеството;
- оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството;
- достигаме до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства, относно това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания във финансовия отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата

на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Дружеството да преустанови функционирането си като действащо предприятие;

- оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на финансовия отчет, включително оповестяванията, и дали финансовият отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.

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

Доклад във връзка с други законови и регулаторни изисквания

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 Указанията на професионалната организация на дипломираните експерт-счетоводители и 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:

- (а) информацията, включена в доклада за дейността за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, съответства на финансовия отчет.
- (б) докладът за дейността е изготвен в съответствие с приложимите законови изисквания; и
- (в) в резултат на придобитото познаване и разбиране на дейността на Дружеството и средата, в която то функционира, не сме установили случаи на съществено невярно представяне в доклада за дейността.

Марий Апостолов

Управител

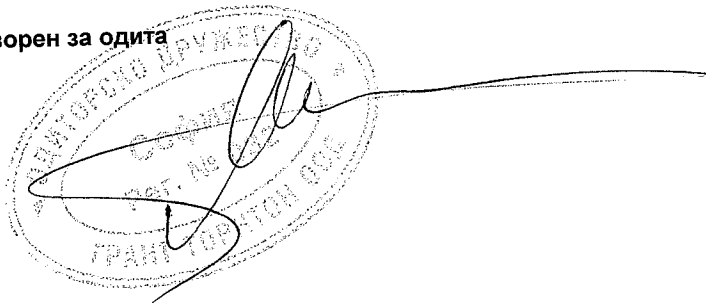
Регистриран одитор, отговорен за одита

Грант Торнтон ООД

Одиторско дружество

26 март 2018 г.

гр. София, България



Отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснение	2017 '000 лв.	2016 '000 лв.
Нетекущи активи			
Дългосрочни финансови активи	5	60	93
Отсрочени данъчни активи	6	14	11
Нетекущи активи		74	104
Текущи активи			
Краткосрочни финансови активи	7	802	9
Други вземания	8	1 642	-
Вземания от свързани лица	18	-	807
Пари и парични еквиваленти	9	2	1
Текущи активи		2 446	817
Общо активи		2 520	921
Собствен капитал и пасиви			
Собствен капитал			
Акционерен капитал	10.1	2 600	1 000
Резерви	10.2	590	590
Натрупана загуба		(682)	(895)
Общо собствен капитал		2 508	695
Пасиви			
Текущи пасиви			
Задължения към персонала	11	-	2
Търговски и други задължения	12	1	82
Краткосрочни задължения към свързани лица	18	-	140
Задължения за данъци върху дохода		11	2
Текущи пасиви		12	226
Общо пасиви		12	226
Общо собствен капитал и пасиви		2 520	921

Съставил:

/Мария Илиева/

Изпълнителен директор:

/Веселина Димитрова/

Дата: 16 март 2018 г.

Заверил съгласно одиторски доклад от 26 март 2018 г.:

Марий Апостолов
 Регистриран одитор, отговорен за одита
 Управител

Грант Торнтон ООД
 Одиторско дружество

Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за годината, приключваща на 31 декември

	Пояснение	2017 '000 лв.	2016 '000 лв.
Приходи от услуги	17.1	213	-
Приходи от отписани задължения		-	4
Разходи за външни услуги	13	(4)	(4)
Други разходи	14	(4)	(144)
Печалба/(Загуба) от оперативна дейност		205	(144)
Финансови разходи	15	(38)	(62)
Финансови приходи	15	54	34
Печалба/(Загуба) преди данъци		221	(172)
(Разходи за) /Приходи от данъци върху дохода	16	(8)	6
Печалба/(Загуба) за годината		213	(166)
Общо всеобхватен доход/(всеобхватна загуба) за годината		213	(166)

Съставил: 
/Мария Илиева/

Изпълнителен директор: 
/Веселина Димитрова/

Дата: 16 март 2018 г.

Заверил съгласно одиторски доклад от 26 март 2018 г.:

Марий Апостолов
Регистриран одитор, отговорен за одита
Управител

Грант Торнтон ООД
Одиторско дружество



Отчет за промените в собствения капитал за годината, приключваща на 31 декември

Всички суми са представени в '000 лв.	Акционерен капитал	Резерви	Натрупана загуба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2017 г.	1 000	590	(895)	695
Емисия на акции	1 600	-	-	1 600
Сделки със собственици	1 600	-	-	1 600
Печалба за годината	-	-	213	213
Общо всеобхватен доход за годината	-	-	213	213
Салдо към 31 декември 2017 г.	2 600	590	(682)	2 508

Всички суми са представени в '000 лв.	Акционерен капитал	Резерви	Натрупана загуба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2016 г.	1 000	590	(729)	861
Загуба за годината	-	-	(166)	(166)
Общо всеобхватна загуба за годината	-	-	(166)	(166)
Салдо към 31 декември 2016 г.	1 000	590	(895)	695

Съставил: 
/Мария Илиева/

Изпълнителен директор: 
/Веселина Димитрова/

Дата: 16 март 2018 г.

Заверил съгласно одиторски доклад от 26 март 2018 г.:

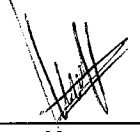
Марий Апостолов
Регистриран одитор, отговорен за одита
Управител

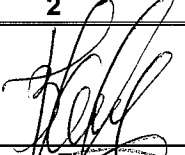
Грант Торнтон ООД
Одиторско дружество



Отчет за паричните потоци за годината, приключваща на 31 декември

Пояснение	2017 '000 лв.	2016 '000 лв.
Оперативна дейност		
Постъпления от клиенти	255	-
Плащания към доставчици	(6)	-
Плащания свързани с персонал	(1)	-
Плащания за данъци	(128)	-
Нетен паричен поток от оперативна дейност	120	-
Инвестиционна дейност		
Придобиване на фин. инструменти за търгуване	(1 712)	-
Предоставени заеми и депозити	(140)	-
Постъпления от предоставени заеми и депозити	137	-
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	(1 715)	-
Финансова дейност		
Постъпления от емисия акции	1 600	-
Комисионни	(4)	-
Нетен паричен поток от финансова дейност	1 596	-
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	1	-
Пари и парични еквиваленти в началото на годината	1	1
Пари и парични еквиваленти в края на годината	9 2	1

Съставил: 
/Мария Илиева/

Изпълнителен директор: 
/Веселина Димитрова/

Дата: 16 март 2018 г.

Заверил съгласно одиторски доклад от 26 март 2018 г.:

Марий Апостолов
Регистриран одитор, отговорен за одита
Управител

Грант Торнтон ООД
Одиторско дружество



Пояснения към финансовия отчет

1. Предмет на дейност

Основната дейност на Супер Боровец пропърти инвестмънт ЕАД, съгласно устава му, включва търговско представителство и посредничество, комисионна дейност и др. Дружеството е регистрирано в Търговския регистър с ЕИК 103968430.

Дружеството е регистрирано като акционерно дружество в Република България. Седалището и адресът на управление на Дружеството е гр. Варна, ул. Ал. С. Пушкин № 24, ет. 2.

По силата на сключен договор със Супер Боровец пропърти фонд АДСИЦ, Дружеството е „обслужващо дружество” по смисъла на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ), като следва да извършва следните дейности за контрагента:

- консултации и анализи относно управлението на инвестициите;
- дейност по поддръжка и управление на придобитите недвижими имоти;
- дейност по водене на счетоводната и друга отчетност, и кореспонденция;
- консултации и подготовка на документи, свързани с финансиране на дейността;
- извършване на други дейности, необходими за нормалното функциониране на АДСИЦ.

Акциите на Дружеството не са регистрирани на фондова борса.

Системата на управление на Дружеството е едностепенна.

Към 31 декември 2017 г. Дружеството се управлява от Съвет на директорите в състав:

- Веселина Стоянова Димитрова – изпълнителен директор и член на Съвета на директорите;
- Седрие Метин Али – председател на Съвета на директорите;
- Силвия Иванова Николова – член на Съвета на директорите.

Дружеството се представлява от изпълнителния директор Веселина Димитрова.

Към 31 декември 2017 г. в Дружеството няма заети лица по трудови правоотношения.

Едноличен собственик на Дружеството е Супер Боровец пропърти фонд АДСИЦ, чиито акции и дългови ценни книжа се котират на Българска фондова борса – София АД. Към 31 декември 2017 г. собствеността върху Супер Боровец пропърти фонд АДСИЦ е разпределена между множество акционери с най – голям дял, от които е нерегистрирано на фондов пазар дружество - Булконтракт – 2003 ЕООД, притежаващо 25.34 % от капитала на Дружеството.

2. Основа за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият отчет на Дружеството е съставен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (МСФО, приети от ЕС). По смисъла на параграф 1, точка 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството, приложим в България, терминът „МСФО, приети от ЕС“ представляват Международните счетоводни стандарти (МСС), приети в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета.

Финансовият отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди лева ('000 лв.) (включително сравнителната информация за 2016 г.), освен ако не е посочено друго.

Финансовият отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие.

Дружеството отчита натрупана загуба към 31 декември 2017 г. в размер на 682 хил. лв. Към същата дата разполагаемите парични средства възлизат на 2 хил. лв., а собственият капитал на Дружеството е по-малък от акционерния му капитал с 92 хил. лв.

Тези обстоятелства показват наличието на значителна несигурност, която може да породима съществено съмнение относно възможността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие без допълнителни източници на финансиране.

Ръководството е предприело мерки за подобряване на финансовото състояние на Дружеството, провеждайки политика на оптимизиране на разходите, осигуряване на източници за генериране на приходи и ефективност при събираемостта на вземанията.

Ръководството счита, че поради предприетите мерки ще успее да продължи дейността си и да погасява задълженията си, без да се предприемат съществени промени в неговата дейност.

3. Промени в счетоводната политика

3.1. Нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, които са влезли в сила от 1 януари 2017 г.

Дружеството прилага следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които имат ефект върху финансовия отчет на Дружеството и са задължителни за прилагане от годишния период, започващ на 1 януари 2017 г.:

МСС 7 „Отчети за паричните потоци” (изменен) в сила от 1 януари 2017 г., приет от ЕС

Тези изменения изискват допълнително оповестяване, което ще позволи на ползвателите на финансови отчети да оценят промените в задължения, произтичащи от финансовата дейност. Дружеството категоризира тези промени като промени, произтичащи от парични потоци и непарични промени с допълнителни категории съгласно изискванията на МСС 7 (вж. пояснение 20).

МСС 12 „Данъци върху дохода” (изменен) в сила от 1 януари 2017 г., приет от ЕС

Тези изменения са във връзка с признаването на отсрочени данъчни активи за неизползвани загуби и поясняват как да се отчитат счетоводно отсрочени данъчни активи относно дългови инструменти, оценявани по справедлива стойност.

3.2. Стандарти, изменения и разяснения, които все още не са влезли в сила и не се прилагат от по-ранна дата от Дружеството

Към датата на одобрение на този финансов отчет са публикувани нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2017 г., и не са били приложени от по-ранна дата от Дружеството. Информация за тези стандарти и изменения, които имат ефект върху финансовия отчет на Дружеството, е представена по-долу.

Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Дружеството през първия период, започващ след датата на влизането им в сила.

МСФО 9 „Финансови инструменти” в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС

МСФО 9 „Финансови инструменти” заменя МСС 39 „Финансови инструменти: признаване и оценяване”. Новият стандарт въвежда значителни промени в класификацията и оценяването на финансови активи и нов модел на очакваната кредитна загуба за обезценка на финансови активи.

Ръководството на Дружеството е идентифицирало следните области, които са с очакван ефект от прилагането на МСФО 9:

- класификацията и оценяването на финансовите активи на Дружеството следва да бъдат прегледани на базата на новите критерии, които взимат под внимание договорените парични потоци за активите и бизнес модела, по който те са управлявани.

Финансовите активи на разположение за продажба на обща стойност 93 лв. вероятно ще бъдат оценявани по справедлива стойност в печалбата или загубата.

Други финансови активи, държани от Дружеството, включват:

-инструменти на собствения капитал, оценявани досега по справедлива стойност в печалбата или загубата, които ще продължат да бъдат оценявани по този начин и съгласно МСФО 9;

Дружеството не очаква новите изисквания да имат ефект върху класифицирането и отчитането на тези финансови активи.

- обезценка на базата на очакваната загуба следва да бъде призната относно търговските вземания на Дружеството, освен ако те не бъдат класифицирани по справедлива стойност в

печалбата или загубата съгласно новите критерии. За договорни активи, възникнали при прилагането на МСФО 15, и търговски вземания Дружеството прилага опростен модел за признаване на очакваните загуби за обезценка, тъй като тези активи не съдържат финансов компонент. На базата на извършени до момента изчисления текущо Дружеството не очаква отчитане на обезценка.

- инструментите на собствения капитал няма да могат да бъдат оценявани по себестойност намалена със загуби от обезценка. Вместо това всички тези инвестиции ще бъдат оценявани по справедлива стойност. Промените в справедливата стойност ще бъдат представени в текущата печалба или загуба, освен ако Дружеството не ги представя без право на отмяна в другия всеобхватен доход. Това ще има ефект върху инвестицията на дружеството в Контрол и инженеринг АД..

Към момента Дружеството възнамерява да представя промените в справедливата стойност на инвестициите в инструменти на собствения капитал в печалбата или загубата, а не в другия всеобхватен доход.

МСФО 15 „Приходи от договори с клиенти” в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС

МСФО 15 заменя МСС 18 „Приходи“, МСС 11 „Договори за строителство“ и свързани с тях разяснения и въвежда нов модел за признаване на приходите на базата на контрол. Новият стандарт променя правилата за определяне дали приходите са признават към даден момент или през даден период от време и води до разширяване и подобряване на оповестяванията относно приходите. МСФО 15 е базирано на основен принцип, който изисква дружеството да признава приход по начин, който отразява прехвърлянето на стоки или предоставянето на услуги на клиентите и в размер, който отразява очакваното възнаграждение, което дружеството ще получи в замяна на тези стоки или услуги. Допуска се по-ранното прилагане на стандарта. Дружествата следва да прилагат стандарта ретроспективно за всеки представен предходен период или ретроспективно като кумулативният ефект от първоначалното признаване се отразява в текущия период. Въвеждането на стандарта няма да има ефект върху финансовите отчети на Дружеството от предходни периоди.

Годишни подобрения на МСФО 2014-2016 г., в сила от 1 януари 2017 г., все още не са приети от ЕС

- МСФО 12 „Оповестяване на дялови участия в други предприятия” – Изискванията за оповестяване се прилагат към дялови участия в други предприятия, които са класифицирани като държани за продажба с изключение на обобщената финансова информация.

Към настоящия момент ръководството все още оценява възможните ефекти от бъдещото прилагане на новите стандарти.

Следните нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти, които са публикувани, но не са влезли все още в сила, не се очаква да имат ефект върху финансовите отчети на Дружеството:

- МСФО 2 „Плащане на базата на акции” (изменен) в сила от 1 януари 2018 г., все още не е приет от ЕС
- МСФО 4 „Застрахователни договори” (изменен) в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС
- МСФО 9 „Финансови инструменти” (изменен) – Отчитане на хеджирането, в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС
- МСФО 9 „Финансови инструменти” (изменен) – Предплащания с отрицателно компенсиране, в сила от 1 януари 2019 г., все още не е приет от ЕС
- МСФО 10 „Консолидирани финансови отчети” и МСС 28 „Инвестиции в асоциирани предприятия и съвместни предприятия” (изменени), датата на влизане в сила още не е определена, все още не са приети от ЕС
- МСФО 14 „Отсрочени сметки при регулирани цени” в сила от 1 януари 2016 г., все още не е приет от ЕС
- МСФО 15 „Приходи от договори с клиенти” (изменен) в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС
- МСФО 16 „Лизинги” в сила от 1 януари 2019 г., приет от ЕС
- МСФО 17 „Застрахователни договори” в сила от 1 януари 2021 г., все още не е приет от ЕС

- МСС 28 „Инвестиции в асоциирани предприятия и съвместни предприятия“ (изменен) – Дългосрочни участия в асоциирани и съвместни предприятия в сила от 1 януари 2019 г., все още не е приет от ЕС
- МСС 40 „Инвестиционни имоти“ (изменен) – Трансфер на инвестиционни имоти в сила от 1 януари 2018 г., все още не е приет от ЕС
- КРМСФО 22 „Сделки и авансови плащания в чуждестранна валута“ в сила от 1 януари 2018 г., все още не е приет от ЕС
- КРМСФО 23 „Несигурност относно отчитането на данък върху дохода“ в сила от 1 януари 2019 г., все още не е приет от ЕС
- Годишни подобрения на МСФО 2014-2016 г., в сила от 1 януари 2018 г., все още не са приети от ЕС

4. Счетоводна политика

4.1. Общи положения

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

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

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

4.2. Представяне на финансовия отчет

Финансовият отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети“ (ревизиран 2007 г.).

Дружеството прие да представя отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в единен отчет.

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

- а) прилага счетоводна политика ретроспективно;
- б) преизчислява ретроспективно позиции във финансовия отчет; или
- в) прекласифицира позиции във финансовия отчет

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

През 2017 г. нито едно от горепосочените условия не е на лица и поради това финансовият отчет на Дружеството е представен с един сравним период.

4.3. Приходи

Приходите на Дружеството включват приходи от предоставяне на услуги като обслужващо дружество, представени в пояснение 17.1.

Приходите се оценяват по справедлива стойност на полученото или подлежащото на получаване възнаграждение, като не се включва данък добавена стойност.

Приходът се признава, когато са изпълнени следните условия:

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

Приходите от лихви се отчитат текущо по метода на ефективния лихвен процент.

4.4. Оперативни разходи

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

4.5. Разходи за лихви и разходи по заеми

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

Разходите по заеми основно представляват лихви по заемите на Дружеството. Всички разходи по заеми, които директно могат да бъдат отнесени към закупуването, строителството или производството на един отговарящ на условията актив, се капитализират през периода, в който се очаква активът да бъде завършен и приведен в готовност за използване или продажба. Останалите разходи по заеми следва да се признават като разход за периода, в който са възникнали, в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Финансови разходи“.

4.6. Финансови инструменти

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

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

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

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

Финансовите активи се признават на датата на уреждането.

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

4.6.1. Финансови активи

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

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

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

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

Кредити и вземания

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

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

Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата

Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, са активи, които са държани за търгуване или са определени при първоначалното им признаване като финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата. Всички деривативни финансови активи, освен ако не са специално определени като хеджиращи инструменти, попадат в тази категория. Активите от тази категория се оценяват по справедлива стойност, чийто изменения се признават в печалбата или загубата. Всяка печалба или загуба, произтичаща от деривативни финансови инструменти, е базирана на промени в справедливата стойност, която се определя от транзакции на активен пазар или посредством оценъчни методи при липсата на активен пазар.

Финансови активи на разположение за продажба

Финансови активи на разположение за продажба са недеривативни финансови активи, които са определени като финансови активи на разположение за продажба или не спадат към нито една от останалите категории финансови активи. Финансовите активи на разположение за продажба на Дружеството включват акции на Контрол и Инженеринг АД. Финансовите активи от тази категория последващо се оценяват по справедлива стойност с изключение на тези, за които няма котировки на пазарната цена на активен пазар и чиято справедлива стойност не може да бъде надеждно определена. Последните се оценяват по амортизирана стойност по метода на ефективния лихвен процент или по себестойност, в случай че нямат фиксиран падеж. Промените в справедливата им стойност се отразяват в другия всеобхватен доход и се представят в съответния резерв в отчета за собствения капитал, нетно от данъци, с изключение на загубите от обезценка и валутни курсови разлики на парични активи, които се признават в печалбата или загубата. Когато финансов актив на разположение за продажба бъде продаден или обезценен, натрупаните печалби и загуби, признати в другия всеобхватен доход, се рекласифицират от собствения капитал в печалбата или загубата за отчетния период и се представят като рекласифицираща корекция в другия всеобхватен доход. Лихви, изчислени по метода на ефективната лихва, и дивиденди се признават в печалбата или загубата като „финансови приходи“. Възстановяване на загуби от обезценка се признава в другия всеобхватен доход с изключение на дълговите финансови инструменти, при които възстановяването се признава в печалбата или загубата, само ако възстановяването може обективно да бъде свързано със събитие, настъпило след момента на признаване на обезценката.

4.6.2. Финансови пасиви

Финансовите пасиви се признават, когато съществува договорно задължение за плащане на парични суми или друг финансов актив на друго предприятие или договорно задължение за размяна на финансови инструменти с друго предприятие при потенциално неблагоприятни условия. Всички разходи, свързани с лихви, и промени в справедливата стойност на финансови

инструменти, ако има такива, се признават в печалбата или загубата на ред „Финансови разходи“ или „Финансови приходи“.

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

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

Дивидентите, платими на едноличния акционер, при наличие на такива, се признават, когато са одобрени от него по надлежния законов ред.

4.7. Данъци върху дохода

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

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

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

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

Отсрочените данъчни пасиви се признават в пълен размер.

Отсрочени данъчни активи се признават, само ако съществува вероятност те да бъдат усвоени чрез бъдещи облагаеми доходи. Относно преценката на ръководството за вероятността за възникване на бъдещи облагаеми доходи, чрез които да се усвоят отсрочени данъчни активи, вижте пояснение 4.12.

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

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

4.8. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти се състоят от наличните пари в брой и наличност по банкова сметка.

4.9. Собствен капитал и резерви

Акционерният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните акции.

Резервите включват законови резерви. (вж. пояснение 10.2).

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

При наличие на такива, задълженията за плащане на дивиденди на едноличния акционер се включват на ред „Задължения към свързани лица“ в отчета за финансовото състояние, когато дивидентите са одобрени за разпределение от едноличния акционер преди края на отчетния период.

При наличие на такива, всички трансакции с едноличния акционер на Дружеството са представени отделно в отчета за промените в собствения капитал.

4.10. Краткосрочни възнаграждения на служителите

Дружеството отчита краткосрочни задължения по компенсируеми отпуски, възникнали поради неизползван платен годишен отпуск в случаите, в които се очаква той да бъде ползван в рамките на 12 месеца след датата на отчетния период, през който наетите лица са положили труда, свързан с тези отпуски. Към 31 декември и на двата сравними периода Дружеството не е начислявало задължения по компенсируеми отпуски поради липсата на основания за това. Краткосрочните задължения към персонала включват заплати и социални осигуровки.

Съгласно изискванията на Кодекса на труда при прекратяване на трудовото правоотношение, след като служителът е придобил право на пенсия за осигурителен стаж и възраст, Дружеството е задължено да му изплати обезщетение в размер до шест брутни работни заплати. Към 31 декември и на двата сравними периода Дружеството не е начислявало провизии за пенсиониране поради липса на основания за това.

Краткосрочните доходи на служителите, при наличие на такива, включително и полагаемите се отпуски, се включват в текущите пасиви на ред „Задължения към персонала“ и/или „Задължения към свързани лица“ по недисконтирана стойност, която Дружеството очаква да изплати.

4.11. Провизии, условни пасиви и условни активи

Провизиите се признават, когато има вероятност сегашни задължения в резултат от минало събитие да доведат до изходящ поток на ресурси от Дружеството и може да бъде направена надеждна оценка на сумата на задължението. Възможно е срочността или сумата на изходящия паричен поток да е несигурна. Сегашно задължение се поражда от наличието на правно или конструктивно задължение следствие на минали събития. Провизии за бъдещи загуби от дейността не се признават.

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

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

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

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

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

4.12. Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика

Значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството, които оказват най-съществено влияние върху финансовите отчети, са описани по-долу. Основните източници на несигурност при използването на приблизителните счетоводни оценки са описани в пояснение 4.13.

4.12.1. Отсрочени данъчни активи

Оценката на вероятността за бъдещи облагаеми доходи за усвояването на отсрочени данъчни активи се базира на последната одобрена бюджетна прогноза, коригирана относно значими необлагаеми приходи и разходи и специфични ограничения за пренасяне на неизползвани данъчни загуби или кредити. Ако надеждна прогноза за облагаем доход предполага вероятното

използване на отсрочен данъчен актив особено в случаи, когато активът може да се употреби без времево ограничение, тогава отсроченият данъчен актив се признава изцяло. Признаването на отсрочени данъчни активи, които подлежат на определени правни или икономически ограничения или несигурност, се преценява от ръководството за всеки отделен случай на базата на специфичните факти и обстоятелства.

4.13. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки

При изготвянето на финансовия отчет ръководството прави редица предположения, оценки и допускания относно признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи. Действителните резултати могат да се различават от предположенията, оценките и допусканията на ръководството и в редки случаи съответстват напълно на предварително оценените резултати.

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

4.13.1. Обезценка на кредити и вземания

Ръководството преценява адекватността на обезценката на трудносъбираеми и несъбираеми вземания от контрагенти на база на възрастов анализ на вземанията, исторически опит за нивото на отписване на несъбираеми вземания, както и анализ на платежоспособността на съответния контрагент, промени в договорените условия на плащане и др. Ако финансовото състояние и резултатите от дейността на контрагентите се влошат над очакваното, стойността на вземанията, които трябва да бъдат отписани през следващи отчетни периоди, може да бъде по-голяма от очакваната към отчетната дата. Към 31 декември и на двата сравними периода преценката на ръководството е, че не е необходима обезценка на вземанията.

4.13.2. Оценяване по справедлива стойност

Ръководството използва техники за оценяване на стойността на финансови инструменти, при липса на котирани цени на активен пазар. При прилагане на техники за оценяване ръководството използва в максимална степен пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден инструмент. Когато липсват приложими пазарни данни, ръководството използва своята най-добра оценка на предположенията, които биха направили пазарните участници. Тези оценки могат да се различават от действителните цени, които биха били определени при справедлива пазарна сделка между информирани и желаещи страни в края на отчетния период. Финансовите активи на разположение за продажба последващо се оценяват по справедлива стойност с изключение на тези, за които няма котировки на пазарната цена на активен пазар и чиято справедлива стойност не може да бъде надеждно определена. Последните се оценяват по амортизирана стойност по метода на ефективния лихвен процент или по себестойност, в случай че нямат фиксиран падеж.

5. Дългосрочни финансови активи

Сумите, признати в отчета за финансовото състояние представляват финансови активи на разположение за продажба:

	2017 ‘000 лв.	2016 ‘000 лв.
Финансови активи на разположение за продажба:		
Акции на Контрол и Инженеринг АД	60	93
	60	93

Финансовите активи на разположение за продажба са номинирани в български лева и не се търгуват на публична фондова борса.

Справедливата стойност на участието на Дружеството в собствения капитал на Контрол и Инженеринг АД не може да бъде надеждно оценена поради несигурността, свързана с нейното бъдещо развитие. Поради тази причина горепосочената инвестиция е оценена по стойност на придобиване, намалена с разходите за обезценка. Разход за обезценка в размер на 33 хил. лв. (2016 г.: 61 хил. лв.) е отчетен в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Финансови разходи“ (вж. пояснение 15).

6. Отсрочени данъчни активи

Отсрочените данъци възникват в резултат на временни разлики и могат да бъдат представени като следва:

Отсрочени данъчни (активи)	1 януари 2017	Признати в печалбата или загубата	31 декември 2017
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Нетекущи активи			
Дългосрочни финансови активи	(6)	(3)	(9)
Текущи активи			
Краткосрочни финансови активи	(5)	-	(5)
	<u>(11)</u>	<u>(3)</u>	<u>(14)</u>
Признати като:			
Отсрочени данъчни (активи)	<u>(11)</u>		<u>(14)</u>

Отсрочените данъци за сравнителния период 2016 г. могат да бъдат обобщени, както следва:

Отсрочени данъчни пасиви (активи)	1 януари 2016	Признати в печалбата или загубата	31 декември 2016
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Нетекущи активи			
Дългосрочни финансови активи	-	(6)	(6)
Текущи активи			
Краткосрочни финансови активи	(5)	-	(5)
	<u>(5)</u>	<u>(6)</u>	<u>(11)</u>
Признати като:			
Отсрочени данъчни (активи)	<u>(5)</u>		<u>(11)</u>

Всички отсрочени данъчни активи са включени в отчета за финансовото състояние.

7. Краткосрочни финансови активи

Краткосрочните финансови активи през представените отчетни са както следва:

	2017 '000 лв.	2016 '000 лв.
Финансови активи, държани за търгуване (отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата) – Ниво 1:		
- Акции	116	-
- Дялове на договорен фонд	10	9
	<u>126</u>	<u>9</u>
Предоставен заем	676	-
	<u>802</u>	<u>9</u>

Предоставеният заем е необезпечен и при лихвен процент в размер на 3.5 %.

7.1. Оценяване по справедлива стойност на финансови инструменти

Балансовата стойност на финансовите активи, държани за търгуване, е тяхната справедлива стойност. Към 31 декември 2017 г. същата е в размер на 126 хил. лв. (2016 г.: 9 хил. лв.).

Таблицата по-долу представя финансовите активи, отчитани по справедлива стойност в отчета за финансовото състояние, в съответствие с йерархията на справедливата стойност.

Тази йерархия групира финансовите активи в три нива въз основа на значимостта на входящата информация, използвана при определянето на справедливата стойност на финансовите активи и пасиви. Йерархията на справедливата стойност включва следните нива:

- 1 ниво: пазарни цени (некоригирани) на активни пазари за идентични активи;
- 2 ниво: входяща информация, различна от пазарни цени, включени на ниво 1, която може да бъде наблюдавана по отношение на даден актив, или пряко (т. е. като цени) или косвено (т. е. на база на цените); и
- 3 ниво: входяща информация за даден актив, която не е базирана на наблюдавани пазарни данни.

Даден финансов актив се класифицира на най-ниското ниво на значима входяща информация, използвана за определянето на справедливата му стойност.

Финансовите активи, оценявани по справедлива стойност в отчета за финансовото състояние в размер на 126 хил. лв. (2016 г.: 9 хил. лв.) са класифицирани в Ниво 1 съобразно йерархията на справедливата стойност.

Определяне на справедливата стойност

Методите и техниките за оценяване, използвани при определянето на справедливата стойност, не са променени в сравнение с предходния отчетен период.

Притежаваните дялове в договорен фонд и акции на публично търгувано дружество са представени в български лева. Справедливите стойности а дяловете в договорния фонд са били определени на база на цена на обратно изкупуване на дяловете към края на периода, а на акциите - на база на техните борсови цени-продава към отчетната дата.

Печалбите и загубите се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Финансови разходи“ или „Финансови приходи“.

8. Други вземания

	2017 ‘000 лв.	2016 ‘000 лв.
Вземания по продажба на финансови инструменти	1 642	-
Финансови активи	1 642	-
Други вземания	1 642	-

Нетната балансова стойност на вземанията се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

Вземанията на Дружеството са прегледани относно индикации за обезценка като такава не е извършвана.

9. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	2017 ‘000 лв.	2016 ‘000 лв.
Парични средства в брой и по банкови сметки в:		
- български лева	2	1
Пари и парични еквиваленти	2	1

Дружеството няма блокирани парични средства.

10. Собствен капитал

10.1. Акционерен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството се състои от 260 000 на брой напълно платени обикновени акции с номинална стойност в размер на 10 лв. за акция. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от общото събрание на акционерите на Дружеството.

	2017	2016
Брой издадени и напълно платени акции:		
В началото на годината	100 000	100 000
Емисия на акции	160 000	-
Общ брой акции, оторизирани на 31 декември	260 000	100 000

Към 31 декември на отчетния период едноличен собственик на 100 % от капитала на Дружеството е Супер Боровец пропърти фонд АДСИЦ, а към края на сравнимия период едноличен собственик е Уеб Финанс Холдинг АД.

10.2. Резерви

Резервите на Дружеството в размер на 590 хил. лв. (2016 г.: 590 хил. лв.) представляват законови резерви, формирани съгласно решение на Общото събрание на акционерите за заделяне на неразпределената печалба за 2007 г. във фонд „Резервен“.

11. Задължения към персонала

Задълженията към персонала, признати в отчета за финансовото състояние, се състоят от следните суми:

	2017 ‘000 лв.	2016 ‘000 лв.
Задължения за осигуровки	-	2
Текущи задължения към персонала	-	2

Задълженията към персонала към 31 декември 2016 г. представляват задължения към бивши служители на Дружеството. Същите са уредени през 2017 г.

12. Търговски и други задължения

	2017 ‘000 лв.	2016 ‘000 лв.
Текущи:		
Търговски задължения	1	4
Финансови пасиви	1	4
Данъчни задължения	-	42
Задължения за глоби и наказателни лихви	-	36
Нефинансови пасиви	-	78
Текущи търговски и други задължения	1	82

Нетната балансова стойност на текущите търговски и други задължения се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

13. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	2017 ‘000 лв.	2016 ‘000 лв.
Счетоводни услуги	(2)	(2)
Независим финансов одит	(1)	(1)
Такси към Централен Депозитар АД	(1)	(1)
	(4)	(4)

14. Други разходи

Другите разходи на Дружеството включват:

	2017 ‘000 лв.	2016 ‘000 лв.
Наказателни лихви и глоби	(4)	(4)
Неустойка	-	(140)
	(4)	(144)

15. Финансови приходи и разходи

Финансовите разходи за представените отчетни периоди могат да бъдат анализирани, както следва:

	2017 ‘000 лв.	2016 ‘000 лв.
Разходи за лихви по заеми	-	(1)
Общо разходи за лихви по финансови задължения, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата	-	(1)
Обезценка на инвестиция в Контрол и Инженеринг АД, отчитана като финансов актив на разположение за продажба	(33)	(61)
Банкови такси и комисионни	(5)	-
Финансови разходи	(38)	(62)

Финансовите приходи за представените отчетни периоди могат да бъдат анализирани, както следва:

	2017 ‘000 лв.	2016 ‘000 лв.
Приходи от лихви върху финансови активи, отчитани по амортизирана стойност	8	34
Общо приходи от лихви по финансови активи, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата	8	34
Печалба от продажба на финансови инструменти, държани за търгуване	42	-
Печалби от оценка по справедлива стойност на финансови активи, държани за търгуване	4	-
Финансови приходи	54	34

16. (Разходи за)/ приходи от данъци върху дохода

Очакваните (разходи за)/ приходи от данъци, базирани на приложимата данъчна ставка за България в размер на 10 % (2016 г.: 10 %), и действително признатите данъчни (разходи)/ приходи в печалбата или загубата могат да бъдат равнени, както следва:

	2017 ‘000 лв.	2016 ‘000 лв.
Печалба/ (Загуба) преди данъчно облагане	221	(172)
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван разход за данъци върху дохода	(22)	-
Данъчен ефект от:		
Намаления на финансовия резултат за данъчни цели	15	6
Увеличения на финансовия резултат за данъчно цели	(4)	-
Текущ разход за данъци върху дохода	(11)	-
Отсрочени данъчни приходи:		
Възникване и обратно проявление на временни разлики	3	6
(Разходи за)/ приходи от данъци върху дохода	(8)	6

Пояснение 6 предоставя информация за отсрочените данъчни активи.

17. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Дружеството включват едноличния акционер, лица под негов контрол и в неговата икономическа група, ключов управленски персонал.

Ако не е изрично упоменато, транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия и не са предоставяни или получавани никакви гаранции.

17.1. Сделки с едноличния акционер

През 2017 г. е извършена промяна на едноличния акционер на Дружеството, поради което са представени сделки и с двамата еднолични акционери за периодите от 2017 г., през които са такива.

	2017 '000 лв.	2016 '000 лв.
Уеб Финанс Холдинг АД:		
- предоставен депозит	(140)	-
- погасени суми по депозит (вкл. лихви) чрез прихващане с и плащане на трети лица	142	33
- погасени суми по депозит чрез плащане	126	
- начислени лихви по предоставен депозит	8	34
- увеличение на капитала	1 600	-
Супер Боровец Пропърти Фонд АДСИЦ :		
- приходи от предоставени услуги по договор за обслужване	213	-

17.2. Сделки с други свързани лица под общ контрол

	2017 '000 лв.	2016 '000 лв.
- погасени задължения по заеми чрез прихващане с трето лице	-	(41)
- начислени лихви по получени заеми	-	(1)
- неустойка	-	(140)

18. Разчети със свързани лица в края на годината

	2017 '000 лв.	2016 '000 лв.
Текущи		
Вземания от:		
- едноличния акционер – депозит	-	807
Общо вземания от свързани лица	-	807
Текущи		
Задължения към:		
- други свързани лица под общ контрол - неустойка	-	140
Общо задължения към свързани лица	-	140

През 2017 г., предоставеният депозит на предходния едноличен акционер е трансформиран в заем и класифициран като краткосрочен финансов актив. Размерът на вземането по същия към 31 декември 2017 г. е 676 хил. лв.

19. Безналични сделки

През представените отчетни периоди Дружеството е осъществило инвестиционни и финансови сделки, при които не са използвани пари или парични еквиваленти, и които не са отразени в отчета за паричните потоци.

През 2017 г. тези сделки представляват прихващания на търговски и други задължения, вкл. по заеми, с вземания и задължения по заеми и депозити в общ размер на 151 хил. лв. (2016 г.: 52 хил. лв.).

20. Равнение на задълженията, произтичащи от финансова дейност

Промените в задълженията на Дружеството, произтичащи от финансова дейност, могат да бъдат класифицирани, както следва:

	Краткосрочни заеми от свързани лица '000 лв.	Лихви по заеми '000 лв.	Общо '000 лв.
1 януари 2016	36	4	40
Непарични промени:			
Начислени лихви	-	1	1
Безналични сделки	(36)	(5)	(41)
1 януари 2017	-	-	-
31 декември 2017	-	-	-

21. Условни активи и условни пасиви

През годината Дружеството не е страна по правни спорове.

22. Категории финансови активи и пасиви

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

Финансови активи	Пояснение	2017 '000 лв.	2016 '000 лв.
Финансови активи на разположение за продажба	5	60	93
Финансови активи, държани за търгуване (отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата)	7	126	9
Кредити и вземания:			
Предоставен заем	7	676	-
Други вземания	8	1 642	-
Вземания от свързани лица	18	-	807
Пари и парични еквиваленти	9	2	1
Общо финансови активи		2 506	910
Финансови пасиви			
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:			
Търговски задължения	12	1	4
Задължения към свързани лица	18	-	140
Общо финансови пасиви		1	144

Вижте пояснение 4.6 за информация относно счетоводната политика за всяка категория финансови инструменти. Методите, използвани за оценка на справедливите стойности на финансови активи, отчитани по справедлива стойност, са описани в пояснение 7.1. Описание на политиката и целите за управление на риска на Дружеството относно финансовите инструменти е представено в пояснение 23.

23. Рискове, свързани с финансовите инструменти

Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

Дружеството е изложено на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. За повече информация относно финансовите активи и пасиви по категории на Дружеството вижте пояснение 22. Най-значимите финансови рискове, на които е изложено Дружеството са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

Управлението на риска в Дружеството се осъществява от Съвета на директорите на Дружеството. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средносрочни парични потоци.

Най-съществените финансови рискове, на които е изложено Дружеството, са описани по-долу.

23.1. Анализ на пазарния риск

23.1.1. Валутен риск

Сделките на Дружеството се осъществяват в български лева, което елиминира наличието на валутен риск за него..

23.1.2. Лихвен риск

Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при финансиране. През текущия и сравнимия отчетен период Дружеството не е изложено на риск от промяна на пазарните лихвени проценти, защото няма разчети с променливи лихвени проценти.

23.1.3. Други ценови рискове

Дружеството е изложено и на други ценови рискове във връзка с притежавани дялове на договорен фонд и борсово търгувани акции (вж. пояснение 7).

При стойността на дяловете на договорния фонд в портфейла на Дружеството се наблюдава средна променливост от 2.07 % (2016 г.: 1.5 %). В случай че цената на тези инструменти се повиши или намали в този размер, нетният финансов резултат след данъци не би се изменил и за двата сравними периода.

През 2017 г. Дружеството придобива и акции на борсово дружество. За периода на държане при стойността им се наблюдава средна променливост от 0,48 %. В случай че цената на тези инструменти се повиши или намали в този размер, нетният финансов резултат след данъци не би се изменил.

Чувствителността на Дружеството към ценови риск във връзка с участието му в Контрол и Инженеринг АД не би могла да бъде надеждно определена поради непредвидими обстоятелства, които биха могли да настъпят в бъдещето (вж. пояснение 5).

23.2. Анализ на кредитния риск

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Дружеството. Дружеството е изложено на този риск във връзка с различни финансови инструменти, като напр. при предоставянето на заеми, възникване на вземания, инвестиции в дялове на договорни фондове и акции и други. Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период, както е посочено по-долу:

	2017 ‘000 лв.	2016 ‘000 лв.
Групи финансови активи – балансови стойности:		
Финансови активи на разположение за продажба	60	93
Дялове в договорен фонд и акции	126	9
Предоставен заем	676	-
Други вземания	1 642	-
Вземания от свързани лица	-	807
Пари и парични еквиваленти	2	1
Балансова стойност	2 506	910

Дружеството редовно следи за неизпълнението на задълженията на своите контрагенти, установени индивидуално или на групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск. Ръководството на Дружеството счита, че всички гореспоменати финансови активи, които не са били обезценявани или са с настъпил падеж през представените отчетни периоди, са финансови активи с висока кредитна оценка.

Към 31 декември 2017 г. Дружеството не е предоставило финансовите си активи като обезпечение по сделки.

Към края на двата сравними периода Дружеството няма вземания, които са с изтекъл срок на плащане.

По отношение на вземанията си Дружеството е изложено на по-значителен кредитен риск към контрагент по продажба на финансови инструменти. Вземанията се състоят от малък брой контрагенти. На базата на исторически показатели, ръководството счита, че кредитната оценка на вземания, които не са с изтекъл падеж, е добра.

Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти се счита за несъществен.

Балансовите стойности описани по-горе, представляват максимално възможното излагане на кредитен риск на Дружеството по отношение на тези финансови инструменти.

23.3. Анализ на ликвидния риск

Ликвидният риск представлява рискът Дружеството да не може да погаси своите задължения. Дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи плащанията на финансовите си задължения, както и входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят ежеседмично, както и на базата на 30-дневни прогнози. Нуждите от ликвидни средства в по-дългосрочен план - за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно. Нуждите от парични средства се сравняват със заемите на разположение, за да бъдат установени излишъци или дефицити. Този анализ определя дали заемите на разположение ще са достатъчни, за да покрият нуждите на Дружеството за периода.

Дружеството държи пари в брой, за да посреща ликвидните си нужди за периоди до 30 дни.

Към 31 декември 2017 г. падежите на договорните задължения на Дружеството са обобщени, както следва:

	Текущи
31 декември 2017 г.	До 6 месеца ‘000 лв.
Търговски задължения	1
Общо	1

В предходния отчетен период падежите на договорните задължения на Дружеството са обобщени, както следва:

31 декември 2016 г.

	Текущи	
	До 6 месеца '000 лв.	Между 6 и 12 месеца '000 лв.
Търговски задължения	4	-
Задължения към свързани лица	-	140
Общо	4	140

Финансовите активи като средство за управление на ликвидния риск

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

24. Политика и процедури за управление на капитала

Целите на Дружеството във връзка с управление на капитала са:

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

Дружеството наблюдава капитала на базата на съотношението собствения капитал към нетния дълг.

Нетният дълг включва сумата на всички задължения, намалена с балансовата стойност на парите и паричните еквиваленти.

Целта на Дружеството е да поддържа съотношението на капитала към общото финансиране в разумни граници.

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

	2017 '000 лв.	2016 '000 лв.
Собствен капитал	2 508	695
Общо задължения	12	226
- Пари и парични еквиваленти	(2)	(1)
Нетен дълг	10	225
Съотношение на собствен капитал към нетен дълг	1:0.004	1:0.324

Изменението на съотношението през 2017 г. се дължи главно на ръст на собствения капитал поради увеличението на акционерния капитал и отчетената печалба за годината.

Дружеството управлява структурата на капитала и прави необходимите корекции в съответствие с промените в икономическата обстановка и рисковите характеристики на съответните активи. За да поддържа или коригира капиталовата структура, Дружеството може да върне капитал на едноличния акционер или да емитира нови акции, за да намали задълженията си.

Дружеството не е променяло целите, политиките и процесите за управление на капитала, както и начина на определяне на капитала през представените отчетни периоди.

25. Събития след края на отчетния период

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

26. Одобрение на финансовия отчет

Финансовият отчет към 31 декември 2017 г. (включително сравнителната информация) е одобрен от Съвета на директорите на 16 март 2018 г.