

БОЯНА РЕЗИДЪНС ЕООД

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

31 ДЕКЕМВРИ 2018 ГОДИНА

БОЯНА РЕЗИДЪНС ЕООД

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
към 31 декември 2018 година

	Приложения	31.12.2018 хил. лв.	31.12.2017 хил. лв.
АКТИВИ			
Дългосрочни активи			
Инвестиционни имоти	4.3	8,270	8,270
Офис оборудване и компютри		-	1
		<u>8,270</u>	<u>8,271</u>
Краткосрочни активи			
Материални запаси	4.1	6,455	6,731
Търговски и други вземания	5	12	10
Парични средства и парични еквиваленти	6	-	8
		<u>6,467</u>	<u>6,749</u>
ОБЩО АКТИВИ		<u>14,737</u>	<u>15,020</u>
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
Основен капитал	7	7,592	7,592
Натрупана загуба		(4,656)	(4,219)
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ		<u>2,936</u>	<u>3,373</u>
ПАСИВИ			
Дългосрочни пасиви			
Дългосрочни заеми	8	6,015	10,805
		<u>6,015</u>	<u>10,805</u>
Краткосрочни пасиви			
Краткосрочни заеми		5,050	52
Търговски и други задължения		736	790
		<u>5,786</u>	<u>842</u>
ОБЩО ПАСИВИ		<u>11,801</u>	<u>11,647</u>
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		<u>14,737</u>	<u>15,020</u>

Приложените бележки представляват неразделна част от финансовия отчет.

Финансовият отчет е одобрен за издаване от управителя на Бояна Резидънс ЕООД на 25 юни 2019 г.

Лаброс Анагностопулос
Управител



Съставител: Ковачка В ВООД
Виолета Жекова, управител



БОЯНА РЕЗИДЪНС ЕООД

ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД за годината, завършваща на 31 декември 2018 година

	Приложения	2018 хил. лв.	2017 хил. лв.
Приходи от продажби	4.2	381	336
Себестойност на продажбите	4.2	(276)	(287)
Печалба от продажбите		105	49
Други (разходи)/ доходи, нетно	11	1	(148)
Административни и оперативни разходи	12	(188)	(969)
Загуба от оперативна дейност		(82)	(1,068)
Финансови разходи, нетно	13	(355)	(395)
Загуба преди данък върху печалбата		(437)	(1,463)
Разход за данък върху печалбата	14	-	-
Нетна загуба за годината		(437)	(1,463)
Други компоненти на всеобхватния доход		-	-
ОБЩ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД ЗА ГОДИНАТА		(437)	(1,463)

Приложените бележки представляват неразделна част от финансовия отчет.

Финансовият отчет е одобрен за издаване от управителя на Бояна Резидънс ЕООД на 25 юни 2019 г.


Лаброс Анагностопулос
Управител




Съставител: Консулт В ЕООД®
Виолета Жекова, управител



БОЯНА РЕЗИДЪНС ЕООД**ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ**
за годината, завършваща на 31 декември 2018 година

	Основен капитал хил. лв.	Натрупана загуба хил. лв.	Общо хил. лв.
Салдо към 1 януари 2017 година	7,592	(2,756)	4,836
Общ всеобхватен доход за годината, в т.ч.	-	(1,463)	(1,463)
*загуба за годината	-	(1,463)	(1,463)
Салдо към 31 декември 2018 година	7,592	(4,219)	3,373
Общ всеобхватен доход за годината, в т.ч.	-	(437)	(437)
*загуба за годината	-	(437)	(437)
Салдо към 31 декември 2018 година	7,592	(4,656)	2,936

Приложените бележки представляват неразделна част от финансовия отчет.

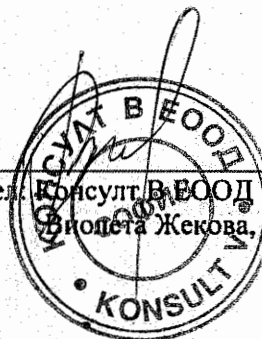
Финансовият отчет е одобрен за издаване от управителя на Бояна Резидънс ЕООД на 25 юни 2019 г.



Лаброс Анагностопулос
Управител



Съставител: Консулт. В. ЕООД
Елиодета Жекова, управител



БОЯНА РЕЗИДЪНС ЕООД**ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ**

за годината, завършваща на 31 декември 2018 година

	2018 ХИЛ. ЛВ.	2017 ХИЛ. ЛВ.
Парични потоци от оперативна дейност		
Плащания от клиенти	459	406
Плащания на доставчици	(35)	(56)
Плащания за ДДС	(10)	(35)
Други данъци	(7)	(29)
Платени банкови такси	(3)	(3)
Други (плащания)/постъпления, нетно	-	1
Нетни парични потоци от оперативна дейност	404	284
Парични потоци от финансова дейност		
Изплащане на заеми от свързани предприятия	(86)	(42)
Изплащане на банкови заеми	(286)	(541)
Платени лихви по банкови заеми	(40)	(43)
Нетни парични потоци използвани във финансова дейност	(412)	(626)
Нетно (намаление)/увеличение на паричните средства и паричните еквиваленти	(8)	(342)
Парични средства и парични еквиваленти на 1 януари	8	350
Парични средства и парични еквиваленти на 31 декември (Приложение 7)	-	8

Приложените бележки представляват неразделна част от финансовия отчет.

Финансовият отчет е одобрен за издаване от управителя на Бояна Резидънс ЕООД на 25 юни 2019 г.


Лаброс Анагностопулос
Управител
Съставител Консулт В ЕООД
Виолета Жекова, управител


ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

за годината, завършваща на 31 декември 2018 година

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

1. ПРАВЕН СТАТУТ И ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ

1.1 Правен статут

Бояна Резидънс ЕООД (Дружеството) е регистрирано в Република България със седалище и адрес на управление в гр. София, бул. Джеймс Баучер 103, ет. 2, офис 5.

Към 31 декември 2015 собственици на капитала са Сертланд Пропъртис Лимитид, Кипър (предишно име Сек Саут Ийст Континънт Юник Риъл Истейт Инвестмънтс 3 Лимитид – Кипър), Алартико Холдингс Лимитид, Кипър и Клевърстар Лимитид, Кипър.

През февруари 2015 Сертланд Пропъртис Лимитид и Алартико Холдингс Лимитид прехвърлят притежаваните от тях 133, съответно 57, дружествени дялове в полза на Клевърстар Лимитид.

През септември 2015 Алартико Холдингс Лимитид и Клевърстар Лимитид прехвърлят всички притежавани дялове от Бояна Резидънс в полза на Сертланд Пропъртис Лимитид. Промяната официално е вписана в Търговски Регистър на 27.05.2016 г.

Към 31 декември 2018 и към 31 декември 2017 едноличен собственик на Дружеството, според официално публикувани данни в Търговския Регистър, е Сертланд Пропъртис Лимитид, Кипър.

1.2 Предмет на дейност

Основната дейност на Дружеството включва строителна дейност, отдаване под наем и продажба на недвижими имоти, както и консултантска дейност в областта на недвижимите имоти. Дружеството е собственик на недвижим имот с площ около 23,000 кв. м., намиращ се в гр. София, местността Гърдова глава, на който е завършено изграждането на първата част от жилищен комплекс. На 22 май 2014 г. е получен Акт 16 (Разрешение за ползване) за петте сгради, част от първата фаза на проекта.

2. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТКА НА ДРУЖЕСТВОТО

2.1 База за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият отчет на Бояна Резидънс ЕООД е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети (МСФО), които се състоят от: стандарти за финансови отчети и от тълкувания на Комитета за разяснения на МСФО (КРМСФО), одобрени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС), и Международните счетоводни стандарти и тълкуванията на Постоянния комитет за разясняване (ПКР), одобрени от Комитета по Международни счетоводни стандарти (КМСС), които ефективно са в сила на 1 януари 2018 г., и които са приети от Комисията на Европейския съюз. МСФО, приети от ЕС, е общоприетото наименование на рамката с общо предназначение-счетоводна база, еквивалентна на рамката, въведена с дефиницията съгласно § 1, т. 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството под наименованието „Международни счетоводни стандарти“ (МСС).

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

за годината, завършваща на 31 декември 2018 година

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

2.2 Обобщение на съществените счетоводни политики

а) Счетоводни принципи и действащо предприятие

Настоящият финансов отчет е изготвен с общо предназначение в съответствие с принципите на действащото предприятие, текущото начисляване и историческата цена и предоставя информация за финансовото състояние, дейността и паричните потоци на Дружеството за годината, приключваща на 31 декември 2018.

Към 31 декември 2018 Дружеството е натрупало загуби в размер на 4,656 хил. лв., от които 437 хил. лв. са от загуби от текущия период. Ръководството счита, че Дружеството ще продължи да оперира като действащо предприятие в обозримо бъдеще с помощта на едноличния му собственик.

Строителството на фаза А е завършено на 22 май 2014 г., когато е издадено и разрешение за ползване (акт 16) на петте сгради.

б) Функционална валута и валута на представяне

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

Настоящият финансов отчет е изготвен в хиляди лева, освен ако не е посочено друго.

в) Чуждестранна валута

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

г) Признаване на приходи

Счетоводна политика, приложима от 1 януари 2018г.:

Признаване на приходи по договори с клиенти

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

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

за годината, завършваща на 31 декември 2018 година

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

г) Признаване на приходи (продължение)

Оценка на договор с клиент

Договор с клиент е налице, когато:

- Страните са одобрили договора;
- Правата на всяка една от страните могат да се идентифицират;
- Условието за плащане могат да се идентифицират;
- Договорът има търговско съдържание;
- Събирането на възнаграждението е вероятно след като стоките и услугите са прехвърлени.

Договор, за който някой от горепосочените критерии все още не е изпълнен, подлежи на нова оценка всеки отчетен период. Получените възнаграждения по такъв договор се признават като задължение (пасив по договор) в отчета за финансовото състояние, докато всички критерии за признаване на договор с клиент не бъдат изпълнени и дружеството изпълни задълженията си за изпълнение. При първоначалната оценка на договорите си с клиенти дружеството прави допълнителен анализ и преценка дали два или повече договора трябва да бъдат разглеждани в тяхната комбинация и да бъдат отчетени като един. Всяко обещание за прехвърляне на стоки и/или услуги, които са разграничими или на поредица от разграничими стоки и услуги, които по същество са еднакви, се отчита като едно задължение за изпълнение. Дружеството признава приход за всяко отделно задължение за изпълнение на ниво индивидуален договор с клиент като се анализират вида, срока и условията за всеки конкретен договор.

Измерване на приходите по договори с клиенти

Приходите се измерват въз основа на определената за всеки договор цена на сделката. Цената на сделката е размерът на възнаграждението, на което дружеството очаква да има право, с изключение на сумите, събрани от името на трети страни. При определянето на цената на сделката, дружеството взема предвид условията на договора и обичайните си търговски практики, вкл. влиянието на променливи възнаграждения, наличието на съществен финансов компонент, непарични възнаграждения и възнаграждения, дължими на клиента. При договори с повече от едно задължения за изпълнение цената на сделката се разпределя към всяко задължение за изпълнение на база индивидуалните продажни цени на всяка стока и услуга. Промяната в обхвата и цената на договора се отчита като отделен договор или като част от съществуващия договор в зависимост от това дали промяната е свързана с добавяне на стоки и услуги, които са разграничими, и от определената за тях цена.

Задължения за изпълнение по договори с клиенти

Приходите, генерирани в дружеството, са основно от отдаване под наем и продажба на недвижими имоти, както и консултантска дейност в областта на недвижимите имоти. Като цяло дружеството е достигнало до заключение, че действа като принципал при договореностите си с клиентите, тъй като обичайно дружеството контролира стоките и услугите преди да ги прехвърли към клиента.

Приходи от продажби на услуги

Предоставяните от дружеството услуги включват отдаване под наем на недвижими имоти. Контролът върху услугите се прехвърля в периода от времето при тяхното предоставяне. Приходите от продажби се признават в течение на времето чрез измерване на степента на изпълнение на задълженията на дружеството (етап на завършеност). За измерването етапа на завършеност дружеството използва линейния метод. Оценка за приходите, разходите и етапа на завършеност се преразглеждат, ако обстоятелствата се променят. Всяко последващо увеличение или намаление на очакваните приходи и разходи се отразява в печалбата или загубата в периода, в който обстоятелствата, довели до преразглеждането, станат известни на ръководството.

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

за годината, завършваща на 31 декември 2018 година

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

г) Признаване на приходи (продължение)

Цена на сделката и условия за плащане

Цената на сделката обикновено включва фиксирана продажна цена, съгласно обща или клиентска ценова листа и различни форми на променливо възнаграждение. При определяне на цената на сделката се вземат предвид и суми, дължими на клиента, непарични възнаграждения и наличието на съществен финансов компонент.

Променливо възнаграждение

Променливото възнаграждение се включва в цената на сделката само доколкото е много вероятно, че няма да настъпи съществена корекция в размера на признатите кумулативно приходи. Формите на променливо възнаграждение включват: ценови отстъпки, рабати, бонус оборот, логистичен бонус, маркетинг бонус. Предоставените отстъпки, рабати и бонуси се компенсират срещу дължимите от клиента суми.

Съществен финансов компонент

Дружеството е направило анализ и е определило, че продължителността на срока между момента, в който клиентът плаща за обещаните стоки и услуги, и момента на прехвърляне на контрола върху тези стоки и услуги е в рамките на дванадесет месеца и договореното възнаграждение няма съществен компонент на финансиране. Събраните авансово плащания от клиента се представят в отчета за финансовото състояние като пасиви по договори с клиенти.

Разходи по договори с клиенти

Като разходи по договори с клиенти представляват:

- о допълнителните и пряко обвързани разходи, които то поема при сключване на договор с клиент и които очаква да бъдат възстановени за период по-дълъг от дванадесет месеца (разходи за получаване на договор с клиент) и
- о разходите, които то поема при изпълнение на договор с клиент и които са пряко свързани с конкретния договор, спомагат за генерирането на ресурси за използване при самото изпълнение на договора и се очаква да бъдат възстановени за период по-дълъг от дванадесет месеца (разходи за изпълнението на такива договори).

Дружеството не поема каквито и да било разходи за получаване на договори с клиенти и разходи за изпълнение на такива договори, които са допустими за и подлежат на капитализация.

Салда по договори с клиенти

Търговски вземания и активи по договори

Активът по договор е правото на дружеството да получи възнаграждение в замяна на стоките или услугите, които е прехвърлило на клиента, но което не е безусловно (начисление за вземане). Ако чрез прехвърляне на стоките и предоставянето на услугите дружеството изпълни задължението си преди клиентът да заплати съответното възнаграждение и преди плащането да стане дължимо, актив по договор се признава за заработеното възнаграждение (което е под условие). Признатите активи по договор се преквалифицират като търговско вземане, когато правото на възнаграждение стане безусловно. Правото на възнаграждение се счита за безусловно, ако единственото условие за това, плащането на възнаграждението да стане дължимо, е изтичането на определен период от време.

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

за годината, завършваща на 31 декември 2018 година

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

г) Признаване на приходи (продължение)

Пасиви по договори

Като пасив по договор дружеството представя получените от клиента плащания или безусловно право да получи плащане, преди да е изпълнило задълженията си за изпълнение по договора. Пасивите по договор се признават като приход, когато удовлетвори задълженията за изпълнение.

Активите и пасивите по договор се представят отделно в отчета за финансовото състояние и се оповестяват в бележките.

След първоначалното признаване, търговските вземания и активите по договора се подлагат на преглед за обезценка в съответствие с правилата на МСФО 9 Финансови инструменти.

Счетоводна политика, приложима до 31 декември 2017г.:

Приходите в Дружеството се признават на база принципа на начисляването и до степента, в която е вероятно икономически ползи да бъдат получени от Дружеството и сумата на прихода може да бъде надеждно оценена. Приходите се оценяват по справедливата стойност на полученото възнаграждение, като се изключат отстъпки, рабати и други данъци върху продажбите или мита. Дружеството анализира договореностите си за продажби според специфични критерии, за да определи дали действа като принципал или като агент. То е достигнало до заключение, че действа като принципал във всички такива договорености. Преди да бъде признат приход, следните специфични критерии за признаване трябва също да бъдат удовлетворени.

Продажби на стоки

Приходите от продажби на стоки се признават, когато съществените рискове и ползи от собствеността върху стоките са прехвърлени на купувача, което обичайно става в момента на тяхната експедиция.

Предоставяне на услуги

При предоставянето на услуги, приходите се признават, отчитайки етапа на завършеност на сделката към края на отчетния период, ако този етап може да бъде надеждно измерен, както и разходите, извършени по сделката и разходите за приключването ѝ, вкл. като се вземат под внимание всички допълнителни условия по приемането на услугата от страна на клиента. Признаването на прихода от услуги се извършва в периода, когато е предоставена услугата. Когато резултатът от сделката за извършване на услуги не може надеждно да бъде оценен, но е възможно направените по сделката разходи да се възстановят, приходът се признава в размера на направените разходи, които могат да се възстановят.

Когато резултатът от сделката за извършване на услуги не може да бъде надеждно оценен и е вероятно направените разходи да не бъдат възстановени, приход не се признава, а направените разходи се признават за текущи. Когато вече не съществуват неясноти относно резултата от сделката за извършване на услуги, приходът се признава.

Текущите и авансовите плащания от клиентите не са приход, ако не са налице критериите за признаване на прихода от извършените услуги.

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

за годината, завършваща на 31 декември 2018 година

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

д) Данъци

Текущ данък върху доходите

Текущите данъчни активи и пасиви за текущия период се признават по сумата, която се очаква да бъде възстановена от или платена на данъчните власти. При изчисление на текущите данъци се прилагат данъчните ставки и данъчните закони, които са в сила или са в значителна степен приети към отчетната дата. Ръководството анализира отделните позиции в данъчната декларация, за които приложимите данъчни разпоредби са предмет на тълкуване и признава провизии, когато това е уместно.

Текущите данъци се признават директно в собствения капитал (а не в отчета за доходите), когато данъкът се отнася до статии, които са били признати директно в собствения капитал. Ръководството анализира отделните позиции в данъчната декларация, за които приложимите данъчни разпоредби са предмет на тълкуване и признава провизии, когато това е уместно.

Текущите данъци върху печалбата са определени в съответствие с изискванията на българското данъчно законодателство – Закона за корпоративното подоходно облагане. Номиналната данъчна ставка за 2018 г. е 10% (2017 г.: 10%).

Отсрочен данък върху доходите

Отсрочените данъци се признават по балансовия метод за всички временни разлики към отчетната дата, които възникват между данъчната основа на активите и пасивите и техните балансови стойности.

Отсрочени данъчни пасиви се признават за всички облагаеми временни разлики, освен до степента, до която отсроченият данъчен пасив възниква от първоначално признаване на положителна репутация или актив или пасив от дадена сделка, която не е бизнес комбинация и не влияе нито върху счетоводната печалба, нито върху данъчната печалба или загуба към момента на извършване на сделката.

Активи по отсрочени данъци се признават за всички намаляеми временни разлики, пренесени неизползвани данъчни кредити и неизползвани данъчни загуби, до степента, до която е вероятно да е налице облагаема печалба, срещу която да бъдат използвани намаляемите временни разлики, пренесените неизползвани данъчни кредити и неизползваните данъчни загуби, освен ако отсроченият данъчен актив възниква от първоначално признаване на актив или пасив от дадена сделка, която не е бизнес комбинация и не влияе нито върху счетоводната печалба, нито върху данъчната печалба или загуба към момента на извършване на сделката.

Дружеството извършва преглед на балансовата стойност на отсрочените данъчни активи към всяка отчетна дата и я намалява до степента, до която вече не е вероятно да бъде реализирана достатъчна облагаема печалба, която да позволява целия или част от отсрочения данъчен актив да бъде възстановен. Непризнатите отсрочени данъчни активи се преразглеждат към всяка отчетна дата и се признават до степента, до която е станало вероятно да бъде реализирана бъдеща облагаема печалба, която да позволи отсрочения данъчен актив да бъде възстановен.

Отсрочените данъчни активи и пасиви се оценяват по данъчните ставки, които се очаква да бъдат приложими в годината когато отсрочения данъчен актив е реализиран или пасива е уреден, на базата на данъчни ставки приети или с предстоящо приемане към датата на баланса.

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

за годината, завършваща на 31 декември 2018 година

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

д) Данъци (продължение)

Отсрочените данъци, свързани със статии, признати извън печалбата или загубата, се признават извън печалбата или загубата. Отсрочените данъци се признават в зависимост от свързаната с тях сделка или в другите всеобхватни доходи, или директно в собствения капитал.

Дружеството компенсира отсрочени данъчни активи и пасиви само тогава, когато има законово право да приспада текущи данъчни активи срещу текущи данъчни пасиви и отсрочените данъчни активи и пасиви се отнасят до данъци върху дохода, наложени от един и същ данъчен орган за едно и също данъчнозадължено предприятие.

Данък върху добавената стойност (ДДС)

Приходите, разходите и активите се признават нетно от ДДС, с изключение на случаите, когато:

- ДДС, възникващ при покупка на активи или услуги не е възстановим от данъчните власти, в който случай ДДС се признава като част от цената на придобиване на актива или като част от съответната разходна позиция, както това е уместно; и
- вземанията и задълженията, които се отчитат с включен ДДС.

Нетната сума на ДДС, възстановима от или дължима на данъчните власти, се включва в стойността на вземанията или задълженията в баланса.

е) Финансови инструменти – първоначално признаване и последващо оценяване

• **Финансови активи**

Счетоводна политика, приложима от 1 януари 2018 година

Финансов инструмент е всеки договор, който поражда едновременно както финансов актив в едно предприятие, така и финансов пасив или инструмент на собствения капитал в друго предприятие.

Финансови активи

Първоначално признаване, класификация и оценяване

При първоначалното им признаване финансовите активи се класифицират в три групи, според които те впоследствие се оценяват по амортизирана стойност, по справедлива стойност през другия всеобхватен доход и по справедлива стойност през печалбата или загубата.

Дружеството първоначално оценява финансовите активи по справедлива стойност, а в случай на финансови активи, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата, се добавят преките разходи по сделката. Изключение са търговските вземания, които не съдържат съществен компонент на финансиране - те се оценяват на база цената на сделката, определена съгласно МСФО 15.

Покупките или продажбите на финансови активи, чиито условия изискват доставка на активите в рамките на даден период от време, установен обикновено с нормативна разпоредба или

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

за годината, завършваща на 31 декември 2018 година

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

е) Финансови инструменти – първоначално признаване и последващо оценяване (продължение)

действаща практика на съответния пазар (редовни покупки), се признават на датата на търгуване (сделката), т.е. на датата, на която дружеството се е ангажирало да закупи или продаде актива.

Класификацията на финансовите активи при първоначалното им признаване зависи от характеристиките на договорните парични потоци на съответния финансов актив и бизнес модела на дружеството за неговото управление. За да бъде класифициран и оценяван по амортизирана стойност или по справедлива стойност в друг всеобхватен доход, условията на даден финансов актив трябва да поражда парични потоци, които представляват "само плащания по главницата и лихвата (СПГЛ)" по неиздължената сума на главницата. За целта се извършва анализ чрез тест на СПГЛ на нивото на инструмента.

Бизнес моделът на дружеството за управление на финансовите активи отразява начина, по който дружеството управлява финансовите си активи за генериране на парични потоци. Бизнес моделът определя дали паричните потоци са резултат от събирането на договорни парични потоци, на продажба на финансовите активи, или и двете.

Последващо оценяване

За целите на последващото оценяване финансовите активи са класифицирани в четири категории:

- Финансови активи по амортизирана стойност (дългови инструменти)
- Финансови активи по справедлива стойност през другия всеобхватен доход с "рециклиране" на кумулативните печалби или загуби (дългови инструменти)
- Финансови активи по справедлива стойност през другия всеобхватен доход без "рециклиране" на кумулативните печалби и загуби (капиталови инструменти)
- Финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата (дългови и капиталови инструменти).

Класификационни групи

Финансови активи по амортизирана стойност (дългови инструменти)

Дружеството оценява финансовите активи по амортизирана стойност, когато са удовлетворени и двете условия по-долу:

- финансовият актив се държи и използва в рамките на бизнес модел, имащ за цел неговото държане с оглед получаване на договорните парични потоци от него, и
- условията на договора за финансовия актив поражда парични потоци на конкретни дати, които представляват само плащания по главницата и лихвите върху неиздължената сума на главницата.

Финансовите активи по амортизирана стойност впоследствие се оценяват на база метода на ефективния лихвен процент. Те подлежат на обезценка. Печалбите и загубите се признават в отчета за всеобхватния доход.

Финансовите активи по амортизирана стойност на дружеството включват: парични средства и еквиваленти в банки, търговски вземания, заеми към свързани лица и заеми към трети лица.

Финансови активи по справедлива стойност през другия всеобхватен доход (дългови или капиталови инструменти)

Дружеството няма такива активи.

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

за годината, завършваща на 31 декември 2018 година

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

е) Финансови инструменти – първоначално признаване и последващо оценяване (продължение)

Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата
Дружеството няма такива активи.

Отписване

Финансов актив (или, когато е приложимо, част от финансов актив или част от група от сходни финансови активи) се отписва от отчета за финансовото състояние на дружеството когато:

- правата за получаване на паричните потоци от актива са изтекли, или
- правата за получаване на парични потоци от актива са прехвърлени или дружеството е поело задължението да плати напълно получените парични потоци, без съществена забава, към трета страна чрез споразумение за прехвърляне; при което: или а) дружеството е прехвърлило в значителна степен всички рискове и ползи от собствеността върху актива; или б) дружеството нито е прехвърлило, нито е запазило в значителна степен всички рискове и ползи от собствеността върху актива, но не е запазило контрола върху него.

Когато дружеството е прехвърлило правата си за получаване на парични потоци от актива или е встъпило в споразумение за прехвърляне, то прави оценка на това дали и до каква степен е запазило рисковете и ползите от собствеността. Когато дружеството нито е прехвърлило, нито е запазило в значителна степен всички рискове и ползи от собствеността върху финансовия актив, нито е прехвърлило контрола върху него, то продължава да признава прехвърления актив до степента на продължаващото си участие в него. В този случай дружеството признава и свързаното с това задължение. Прехвърленият актив и свързаното задължение се оценяват на база, която отразява правата и задълженията, които дружеството е запазило.

Продължаващо участие, което е под формата на гаранция върху прехвърления актив, се оценява по по-ниската от: първоначалната балансова стойност на актива и максималната сума на възнаграждението, което може да се изиска дружеството да изплати.

Очаквана кредитна загуба от финансови активи

Дружеството признава коректив (провизия за обезценка) за очаквани кредитни загуби за всички дългови инструменти, които не се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата. Очакваните кредитни загуби се изчисляват като разлика между договорните парични потоци, дължими съгласно условията на договора, и всички парични потоци, които дружеството очаква да получи, дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент. Очакваните парични потоци включват и паричните потоци от продажбата на държаното обезпечение или други кредитни подобрения, които представляват неразделна част от условията на договора.

За изчислението на очакваните кредитни загуби по *предоставени заеми на свързани и трети лица и паричните средства и еквиваленти в банки*, дружеството прилага общия подход за обезценка, определен от МСФО 9. Съгласно този подход дружеството прилага “тристепенен” модел за обезценка въз основа на промени спрямо първоначалното признаване на кредитното качество на финансовия инструмент.

Очакваните кредитни загуби се признават на две фази:

а. Финансов актив, който не е кредитно обезценен при първоначалното му възникване/придобиване, се класифицира във фаза 1. От първоначалното му признаване неговият кредитен риск и качества са обект на непрекъснато наблюдение и анализи.

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

за годината, завършваща на 31 декември 2018 година

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

е) Финансови инструменти – първоначално признаване и последващо оценяване (продължение)

Очакваните кредитни загуби на финансовите активи, класифицирани във Фаза 1, се определят на база на очакваните кредитни загуби, които са резултат от възможни събития на неизпълнение, които биха могли да настъпят в рамките на следващите 12 месеца от живота на съответния актив (12-месечни очаквани кредитни загуби за инструмента).

б. В случаите, когато след първоначалното признаване на финансов актив, кредитният му риск нарасне значително и в резултат от това неговите качества се влошат, той се класифицира във фаза 2. Очакваните кредитни загуби на финансовите активи, класифицирани във фаза 2 се определят за целия оставащ живот (срок) на съответния актив (очаквани кредитни загуби за целия живот на инструмента).

Ръководството на дружеството е разработило политика и комплекс от критерии за анализ, установяване и оценка настъпване на състояние на „значително нарастване на кредитния риск” В случаите, когато кредитният риск на финансов актив нарасне до ниво, което индикира, че има настъпило събитие на неизпълнение, финансовият актив се счита за обезценен и той се класифицира във фаза 3. На този етап се установяват и изчисляват понесените загуби по съответния актив за целия му оставащ живот (срок).

Ръководството на дружеството е извършило съответни анализи, на база на които е определило комплекс от критерии за събития на неизпълнение. Един от тях е просрочия на дължими договорни плащания повече от 90 дни, освен ако за определен инструмент не са налице обстоятелства, които правят оборимо това твърдение. Наред с него, се наблюдават и други събития, въз основа на вътрешна и външна информация, които са индикатор, че длъжникът не е в състояние да заплати всички все още дължими от него суми по договор, вкл. като се вземат предвид и всички кредитни улеснения предоставени от дружеството.

Дружеството коригира очакваните кредитни загуби, определени на база исторически данни, с прогнозни макроикономически показатели, за които е установено, че има корелация и се очаква да оказат влияние върху размера на очакваните кредитни загуби в бъдеще.

За изчисляване на очакваните кредитни загуби на *търговските вземания, активите по договори с клиенти и лизингови вземания* дружеството прилага опростен подход за изчисление на очаквани кредитни загуби и не проследява последващите промени в кредитния им риск. При този подход то признава коректив (провизия за обезценка) въз основа на очакваната кредитна загуба за целия срок на вземанията към всяка отчетна дата.

Счетоводна политика, приложима до 31 декември 2017 година

Първоначално признаване

Финансовите активи в обхвата на МСС 39 Финансови инструменти: признаване и оценяване се класифицират като финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, или като заеми и вземания, или като инвестиции държани до падеж или като финансови активи на разположение за продажба, или като деривативи, определени като хеджиращи инструменти при ефективно хеджиране, както това е по-уместно. Дружеството определя класификацията на своите финансови активи при първоначалното им признаване.

Финансовите активи се признават първоначално по справедливата им стойност, плюс, в случай на инвестиции, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата, разходите по сделката, които се отнасят пряко към придобиването на финансовия актив.

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

за годината, завършваща на 31 декември 2018 година

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

е) Финансови инструменти – първоначално признаване и последващо оценяване (продължение)

Покупките или продажби на финансови активи, чиито условия изискват прехвърлянето на актива през период от време, установен обикновено с нормативна разпоредба или действаща практика на съответния пазар (редовни покупки), се признават на датата на търгуване (сделката), т.е. на датата на която Дружеството се е ангажирало да купи или продаде актива.

Финансовите активи на Дружеството включват парични средства и парични еквиваленти, търговски и други вземания.

Последващо оценяване

Последващото оценяване на финансовите активи зависи от тяхната класификация, както следва:

Парични средства и парични еквиваленти

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

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

Краткосрочни търговски и други вземания

След първоначалното признаване, търговските и други вземания се отчитат по сумата на първоначално признаване, намалена с провизия за обезценка, ако е необходимо.

Отписване

Финансов актив (или, когато е приложимо, част от финансов актив или част от група от сходни финансови активи) се отписва, когато:

- договорните права върху паричните потоци от финансовия актив са изтекли;
- договорните права за получаване на парични потоци от финансовия актив са прехвърлени или Дружеството е приело задължението да плати напълно получените парични потоци без съществена забава към трета страна чрез споразумение за прехвърляне; при което (а) Дружеството е прехвърлило в значителна степен всички рискове и ползи от собствеността върху финансовия актив; или (б) Дружеството нито е прехвърлило, нито е запазило в значителна степен всички рискове и ползи от собствеността върху финансовия актив, но не е запазило контрола върху него.

Когато Дружеството е прехвърлило договорните си права за получаване на парични потоци от финансовия актив или е встъпило в споразумение за прехвърляне и нито е прехвърлило, нито е запазило в значителна степен всички рискове и ползи от собствеността върху финансовия актив, но е запазило контрола върху него, то продължава да признава прехвърления финансов актив до степента на продължаващото си участие в него.

В този случай Дружеството признава и свързаното задължение. Прехвърленият актив и свързаното задължение се оценяват на база, която отразява правата и задълженията, които Дружеството е запазило.

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

за годината, завършваща на 31 декември 2018 година

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

е) Финансови инструменти – първоначално признаване и последващо оценяване (продължение)

Степента на продължаващото участие, което е под формата на гаранция за прехвърления актив, се оценява по по-ниската от първоначалната балансова стойност на актива и максималната стойност на възнаграждението, което може да се наложи да бъде възстановено от Дружеството.

• **Обезценка на финансови активи**

Счетоводна политика, приложима от 1 януари 2018 година

Дружеството прилага модела на очакваните кредитни загуби за целия срок на всички търговски вземания, използвайки опростения подход, изискван от МСФО 9.

Очакваната кредитна загуба от вземанията се представя в Други разходи в отчета за всеобхватния доход.

Счетоводна политика приложима до 31 декември 2017 г.

Към всяка отчетна дата Дружеството прави преценка дали съществуват обективни доказателства, че даден финансов актив или група от финансови активи може да е обезценена. Финансовият актив или групата от финансови активи се счита за обезценена, когато съществуват обективни доказателства за обезценка в резултат на едно или повече събития, които са възникнали след първоначалното признаване на актива ("събитие за понесена загуба") и това събитие за понесена загуба оказва влияние върху очакваните бъдещи парични потоци от финансовия актив или групата от финансови активи, които могат да бъдат надеждно оценени.

Доказателствата за обезценка могат да включват индикации, че длъжници или група от длъжници изпитват сериозни финансови затруднения или са в неизпълнение или просрочие при изплащането на лихви или главници, или има вероятност да обявят неплатежоспособност/свръхзадължнялост или да предприемат финансова реорганизация, или когато наблюдавани данни индикират измеримо намаление в очакваните бъдещи парични потоци, като например промени в просрочията или икономически условия, които са свързани с неизпълнения от страна на длъжниците.

Финансови пасиви

Счетоводна политика, приложима от 1 януари 2018 година

Първоначално признаване, класификация и оценяване

При първоначално им признаване финансовите пасиви се класифицират като такива по справедлива стойност в печалбата или загубата, или като заеми и привлечени средства, търговски и други задължения.

Първоначално всички финансови пасиви се признават по справедлива стойност, а в случая на заеми и привлечени средства и търговски и други задължения, нетно от пряко свързаните разходи по сделката.

Финансовите пасиви на дружеството включват търговски и други задължения, заеми, задължения по лизинг и други привлечени средства.

Последващо оценяване

Последващото оценяване на финансовите пасиви зависи от тяхната класификация.

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

за годината, завършваща на 31 декември 2018 година

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

е) Финансови инструменти – първоначално признаване и последващо оценяване (продължение)

Класификационни групи

Финансови пасиви, отчитани по справедлива стойност през печалбата или загубата

Дружеството няма такива пасиви.

Получени заеми и други привлечени средства

След първоначалното им признаване, дружеството оценява лихвоносните заеми и привлечени средства по амортизирана стойност, чрез метода на ефективния лихвен процент. Печалбите и загубите се признават в отчета за всеобхватния доход, когато съответният финансов пасив се отписва, както и чрез амортизацията на база ефективен лихвен процент.

Амортизираната стойност се изчислява като се вземат под внимание каквито и да било дисконти или премии при придобиването, както и такси или разходи, които представляват неразделна част от ефективния лихвен процент. Амортизацията се включва като "финансов разход" в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината).

Отписване

Финансовите пасиви се отписват, когато задължението бъде погасено, или прекратено, или изтече. Когато съществуващ финансов пасив бъде заменен с друг от същия кредитодател при по същество различни условия, или условията на съществуващ пасив бъдат съществено променени, тази размяна или модификация се третира като отписване на първоначалния пасив и признаване на нов. Разликата в съответните балансови суми се признава в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината).

Компенсирание на финансови инструменти

Финансовите активи и финансовите пасиви се компенсират и в отчета за финансовото състояние се отразява нетната сума, ако съществува приложимо законно право за компенсиране на признатите суми и ако е налице намерение за уреждане на нетна основа, или за едновременно реализиране на активите и уреждане на пасивите.

Това изискване произтича от идеята на реалната стопанска същност на отношенията на дружеството с даден контрагент, че при едновременното съществуване на тези две изисквания очакваният фактически бъдещ паричен поток и ползи от тези разчети за предприятието е нетният поток, т.е. нетната сума отразява реалното право или задължение на дружеството от тези финансови инструменти - при всички обстоятелства да получи или плати единствено и само нетната сума. Ако не са налице едновременно и двете условия се приема, че правата и задълженията на дружеството по повод тези насрещни разчети (финансови инструменти) не се изчерпват при всички ситуации само и единствено с получаването или плащането на нетната сума.

Политиката за нетирането е свързана и с оценката, представянето и управлението на реалния кредитен и ликвиден риск, свързан с тези насрещни разчети.

Критериите, които се прилагат за установяване на "наличие на текущо и правно приложимо право за нетиране" са:

- да не зависи от бъдещо събитие, т.е. да не е приложимо само при настъпване на някакво бъдещо събитие;
- да бъде възможно за упражняване и защитимо с правни способности в хода на (кумулятивно):
 - обичайната дейност,
 - в случай на неизпълнение/просрочие, и
 - в случай на неплатежоспособност или несъстоятелност.

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

за годината, завършваща на 31 декември 2018 година

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

е) **Финансови инструменти – първоначално признаване и последващо оценяване (продължение)**

Финансови пасиви

Счетоводна политика, приложима до 31 декември 2017 година

Първоначално признаване, класификация и оценяване

Финансовите пасиви, в обхвата на МСС 39, се класифицират като финансови пасиви, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, или като заеми и привлечени средства, или като деривативи, които са ефективни хеджиращи инструменти, както това е по-уместно. Дружеството определя класификацията на своите финансови пасиви при първоначалното им признаване.

Финансовите пасиви се признават първоначално по справедливата им стойност, плюс, в случай на заеми и привлечени средства, разходите по сделката, които се отнасят пряко към придобиването на финансовия пасив.

Финансовите пасиви на Дружеството включват търговски и други задължения и заеми.

Последващо оценяване

Последващото оценяване на финансовите пасиви зависи от тяхната класификация, както следва:

Търговски и други задължения

Търговските и другите задължения се отчитат по себестойност, която е справедливата стойност на възнаграждението, платимо в бъдеще за получени стоки и услуги, независимо дали са фактурирани на Дружеството.

Заеми и привлечени средства

След първоначалното им признаване, заемите и привлечените средства се оценяват по амортизирана стойност при използване на метода на ефективен лихвен процент. Печалбите и загубите от заеми и привлечени средства се признават в отчета за всеобхватния доход, когато пасивът се отписва, както и чрез процеса на амортизация.

Амортизираната стойност се изчислява като се вземат под внимание всякакви дисконти или премии при придобиването и такси, или разходи, които са неразделна част от ефективния лихвен процент.

Амортизацията по ефективен лихвен процент се включва във финансовите разходи в отчета за всеобхватния доход.

Отписване

Финансов пасив се отписва, когато той е погасен, т.е. когато задължението определено в договора е отпаднало или е анулирано или срокът му е изтекъл.

Когато съществуващ финансов пасив бъде заменен с друг от същия кредитор при значително различни условия или условията на съществуващия пасив бъдат съществено модифицирани, тази замяна или модификация се третира като отписване на първоначалния пасив и признаване на нов пасив, а разликата в съответните балансови стойности се признава в отчета за всеобхватния доход.

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

за годината, завършваща на 31 декември 2018 година

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

е) Финансови инструменти – първоначално признаване и последващо оценяване (продължение)

Компенсиране на финансови инструменти

Финансовите активи и финансовите пасиви се компенсират и нетната сума се представя в баланса, когато и само когато, е налице юридически упражняемо право за компенсиране на признатите суми и Дружеството има намерение за уреждане на нетна база, или за едновременно реализиране на активите и уреждане на пасивите.

МСФО 13 Оценяване на справедлива стойност

Дружеството прилага към всяка балансова дата МСФО 13 Оценяване на справедлива стойност по отношение на финансовите инструменти и нефинансовите активи оценявани по справедливата им стойност.

Справедлива стойност е цената, която би била получена при продажбата на един актив или платена при прехвърлянето на задължение при обичайна сделка между пазарните участници към датата на оценката.

Оценяване на справедливата стойност се базира на предположението, че продажбата на актива или прехвърлянето на задължението се осъществява:

На основния пазар за актива или пасива или,

При липса на основен пазар, на най-благоприятния пазар за актива или пасива.

Основният или най-благоприятният пазар следва да бъдат достъпни за Дружеството.

Справедливата стойност на актива или пасива се оценява като се допуска, че участниците на пазара ще използват тази стойност при оценката на актива или пасива, и че те ще действат съгласно най-добрия икономически интерес.

Справедливата стойност на нефинансовите активи се определя като се вземе предвид способността на участниците да генерират икономически ползи като използват актива или като го продадат на друг пазарен контрагент, който ще използва актива по най-добрия и ефективен начин.

Дружеството прилага техники за оценка, подходящи при съответните обстоятелства, и за които са налице достатъчно данни за оценка на справедливата стойност, като максимизира използването на обозрими параметри и свежда до минимум използването на необозрими параметри.

Всички активи и пасиви, за които се използва при оценката им или се оповестява справедлива стойност, се делят на следните три нива на йерархия на базата на хипотезите на техниките на оценяване:

- Ниво 1 — Котирани (некоригирани) цени на активни пазари за идентични активи или пасиви
- Ниво 2 — Техники за оценка, при които параметрите за оценка на справедливата стойност могат да бъдат наблюдавани пряко или косвено
- Ниво 3 — Техники за оценка, при които параметрите за оценка на справедливата стойност не могат да бъдат наблюдавани пряко или косвено

Към всяка балансова дата, Ръководството прави анализ на промените в справедливата стойност на активите и пасивите и следи за отражението им във финансовите отчети съгласно приетата

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

за годината, завършваща на 31 декември 2018 година

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

е) Финансови инструменти – първоначално признаване и последващо оценяване (продължение)

счетоводна политика. Дружеството прави преценка дали е настъпила промяна в категоризирането на активите или пасивите съгласно хипотезите на техниките на оценяване. С помощта на сертифицирани оценители Ръководството сравнява всяка от промените в справедливата стойност на активите и пасивите с обозримите параметри за да се потвърди, че промените са разумни.

Дружеството определя активите и пасивите, за които следва да бъдат направени оповестявания във връзка със справедливата им стойност, на базата на техния характер, рискове и нивото на йерархия, в което те попадат, посочено по-горе.

ж) Собствен капитал

Собственият капитал се състои от основен капитал, който е записан по историческа цена и е напълно внесен, съгласно съдебната регистрация, както и неразпределена печалба/натрупана загуба.

з) Материални запаси

Материалните запаси се отчитат по по-ниската от цената на придобиване и нетната реализируема стойност. Цената на придобиване на материалните запаси представлява сумата на всички разходи по закупуването, както и всички разходи във връзка с доставянето им до настоящото местоположение и състояние.

Нетната реализируема стойност представлява приблизително определената продажна цена на даден актив в нормалния ход на стопанската дейност, намалена с приблизително очакваните разходи по довършването в търговски вид на този актив и продажбата му.

и) Инвестиционни имоти

Инвестиционен имот е имот държан от Дружеството за получаване на приходи от наем или за увеличаване стойността на капитала, или и за двете.

Инвестиционните имоти се признават първоначално по цена на придобиване, включваща разходите по сделката.

След първоначалното признаване, Дружеството е избрало да отчита инвестиционните имоти съгласно модела на цената на придобиване.

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

за годината, завършваща на 31 декември 2018 година

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

2.3 Нови и изменени стандарти и разяснения

Стандарти, издадени от СМСС/ КМРСФО и одобрени от ЕС, които все още не са влезли в сила и не са приложени по-рано:

Стандартите, издадени от СМС/КРМСФО, които все още не влезли в сила към датата на издаване на финансовите отчети и не са приложени по-рано, са изброени по-долу. Дружеството възнамерява да приеме тези стандарти, когато те влязат в сила.

КРМСФО 23 „Несигурност при третирането на данъка върху доходите“ (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019) - Ръководството не очаква прилагането на това разяснение да има съществен ефект върху финансовите отчети на Дружеството.

Изменение на МСФО 9 “Финансови инструменти” – Характеристики за предплащане с отрицателно обезщетение (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019) - Ръководството не очаква прилагането на това изменение да има съществен ефект върху финансовите отчети на Дружеството.

Изменения на МСС 28 “Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия” - Дългосрочни участия в асоциирани и съвместни предприятия (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019) - Ръководството не очаква прилагането на това изменение да има съществен ефект върху финансовите отчети на Дружеството.

МСФО 16 Лизинг – (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019). Дружеството ще приеме МСФО 16 от 1.1.2019 г. и е избрало да приложи модифицирания метод за прилагане. МСФО 16 установява лизингополучателите да отчитат всички лизинги по единен модел, който налага балансовото им признаване, по подобие на отчитането на финансовия лизинг по МСС 17. Дружеството е прегледало и анализирано всички лизингови споразумения, в светлината на изискванията на новия МСФО 16. Стандартът ще засегне основно оперативните лизинги на дружеството в качеството му на лизингополучател. През 2019 г. влизането в сила на новия стандарт не се очаква да окаже съществен ефект върху финансовите отчети на Дружеството.

Изменение на МСС 19 “Доходи на Наети Лица” – Изменение, съкращаване или уреждане на плана (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019). Ръководството не очаква прилагането на това изменение да има съществен ефект върху финансовите отчети на Дружеството.

Изменения на различни стандарти „Подобрения на МСФО (цикъл 2015-2017)“, произтичащи от годишния проект за подобрения на МСФО (МСФО 3, МСФО 11, МСС 12 и МСС 23) основно с цел отстраняване на противоречия и изясняване на формулировки (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019); Ръководството не очаква прилагането на това изменение да има съществен ефект върху финансовите отчети на Дружеството.

Стандарти и разяснения, издадени от СМСС, които още не са приети от ЕС:

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

2.3 Нови и изменени стандарти и разяснения (продължение)

МСФО 17 “Застрахователни договори” (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2021) – Ръководството не очаква прилагането на този стандарт да има съществен ефект върху финансовите отчети на Дружеството.

Промени в Концептуалната рамка за финансово отчитане (в сила за годишни периоди, започващи на или след 01.01.2020 г.) - Ръководството не очаква прилагането на тези промени да има съществен ефект върху финансовите отчети на Дружеството.

Изменения на МСФО 3 “Бизнес комбинации” (в сила за годишни периоди, започващи на или след 01.01.2020 г.) - Ръководството не очаква прилагането на тези изменения да има съществен ефект върху финансовите отчети на Дружеството.

Изменения на МСС 1 „Представяне на финансови отчети“ и МСС 8 „Счетоводна политика“, промени в приблизителните оценки и грешки (в сила за годишни периоди, започващи на или след 01.01.2020 г.) - Ръководството не очаква прилагането на тези изменения да има съществен ефект върху финансовите отчети на Дружеството.

Дружеството очаква приемането на тези стандарти, изменения и разяснения да не окажат съществен ефект върху финансовия отчет на Дружеството в периода на първоначалното му прилагане.

2.4 Приблизителни счетоводни преценки

Изготвянето на финансови отчети в съответствие с МСФО изисква ръководството да извърши преценки и предположения, които оказват влияние върху отчетените суми на активите и задълженията и оповестяванията на условните активи и задължения към датата на финансовия отчет и върху отчетените суми на приходите и разходите през отчетния период. Действителните резултати могат да се различават от тези приблизителни преценки.

Основните предположения относно бъдещето и други ключови източници на несигурност в приблизителните оценки към края на отчетния период, за които има сериозен риск да наложат съществена корекция в балансовите стойности на активите и пасивите в рамките на следващата финансова година са обсъдени по-долу.

Счетоводна политика, приложима от 1 януари 2018 година

Изчисление на очаквани кредитни загуби за предоставени заеми, търговски вземания и активи по договори с клиенти

Имерването на очакваната кредитна загуба за финансови активи, отчитани по амортизирана стойност (предоставени заеми, вземания и активи по договори с клиенти), е област, която изисква използването на съществени предположения за бъдещи икономически условия и кредитно поведение на клиенти и длъжници (например, вероятността контрагентите да не изпълнят задълженията си и произтичащите от тях загуби).

За прилагането на тези изисквания ръководството на дружеството прави редица важни преценки, като:

- а) определяне на критерии за идентифициране и оценка на значително увеличение на кредитния риск;
- б) избор на подходящи модели и предположения за измерване на очакваните кредитни загуби;

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

за годината, завършваща на 31 декември 2018 година

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

2.4 Приблизителни счетоводни преценки (продължение)

в) формиране на групи от сходни финансови активи (портфейли) за целите на измерването на очакваните кредитни загуби,

г) установяване и оценка за корелацията между историческите проценти на просрочие и поведението на определени макропоказатели, за да се отразят ефектите от прогнозите за тях в бъдеще при изчисленията на очакваните кредитни загуби.

Приблизителни оценки при признаване на приходи от договори с клиенти

При признаване на приходите и изготвяне на годишния финансов отчет ръководството прави различни преценки, приблизителни оценки и предположения, които оказват влияние върху отчетените приходи, разходи, активи и пасиви по договори и съответстващите им оповестявания. Въпреки несигурността по отношение на тези предположения и приблизителни оценки, Дружеството не очаква да възникнат съществени корекции в балансовата стойност на засегнатите активи и пасиви в бъдеще, и респ. отчетените разходи и приходи.

Счетоводна политика, приложима до 31 декември 2017 година

Изготвянето на финансови отчети в съответствие с МСФО изисква ръководството да извърши преценки и предположения, които оказват влияние върху отчетените суми на активите и задълженията и оповестяванията на условните активи и задължения към датата на финансовия отчет и върху отчетените суми на приходите и разходите през отчетния период. Действителните резултати могат да се различават от тези приблизителни преценки.

2.5 Ефекти от първоначалното прилагане на МСФО 9 и МСФО 15

Дружеството е избрало модифицирано ретроспективно прилагане за първи път на МСФО 15 Приходи от договори с клиенти. При приемането на МСФО 9 Финансови инструменти дружеството е приложило изключенията (облекченията) при първоначалното му прилагане. Съгласно горепосочените подходи, сравнителната информация за 2017 г. не е преизчислена. Тя е представена и оповестена съгласно изискванията на МСС 39 Финансови Инструменти: Признаване и Оценяване (отменен), МСФО 7 Финансови Инструменти: Оповестяване, МСС 18 Приходи (отменен) и МСС 11 Договори за строителство (отменен) и свързаните с тях разяснения.

МСФО 9 Финансови инструменти заменя разпоредбите на МСС 39 Финансови инструменти: признаване и оценяване във връзка с признаване, класификация и оценка на финансови активи и финансови пасиви, отписване на финансови инструменти, обезценка на финансови активи и счетоводно отчитане на хеджирането. Въведени са нови класификационни критерии и групи на финансовите активи респ. нови правила за тяхното последващо оценяване и признаването на приходите от лихви. При въвеждането на МСФО 9 Финансови инструменти дружеството за първи път е приложило изключенията (облекченията) при първоначалното му прилагане, като е наложило изискванията на стандарта към откритите към 01.01.2018 г. договори по финансови инструменти.

МСФО 15 Приходи от договори с клиенти заменя МСС 18 Приходи, който обхваща договори за стоки и услуги, както и МСС 11 Договори за строителство, който обхваща договори за строителство, и свързаните с тях ПКР и КРМСФО. Приемането на новия МСФО 15 Приходи от договори с клиенти увеличава значително използването на преценки при признаване на приходите и дава насоки за отчитането на разходи по договор.

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

за годината, завършваща на 31 декември 2018 година

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

2.5 Ефекти от първоначалното прилагане на МСФО 9 и МСФО 15 (продължение)

Дружеството е приложило изискванията на МСФО 15 за всички неизпълнени към 01.01.2018 г. договори, като е използвано практическото облекчение за модифицирани договори с клиенти.

Кумулативният ефект от първоначалното прилагане на МСФО 9 и МСФО 15 във финансовите отчети за 2018 г. е несъществен.

3 УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК

	Към 31.12.2018 г.	Към 31.12.2017 г.
Финансови активи		
Търговски и други вземания	12	10
Парични средства и парични еквиваленти	-	8
	<u>12</u>	<u>18</u>
Финансови пасиви		
Търговски задължения	522	519
Получени заеми	11,065	10,857
	<u>11,587</u>	<u>11,376</u>

Финансовите активи и финансовите пасиви, посочени в отчета за финансовото състояние включват парични средства и еквиваленти, търговски и други вземания, търговски и други задължения и получени заеми.

В хода на обичайната си стопанска дейност Дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове, най-важните от които са: лихвен риск, кредитен риск, ликвиден риск и валутен риск. Финансовите рискове текущо се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, за да се определи техният ефект върху активите и задълженията на Дружеството и да се оценят адекватно формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

Капиталов риск

БОЯНА РЕЗИДЪНС ЕООД управлява капитала си с цел да осигури осъществяването на дейността си като действащо предприятие. Стратегията на Дружеството остава непроменена спрямо 2017 г.

Капиталовата структура на БОЯНА РЕЗИДЪНС ЕООД се състои от получени краткосрочни и дългосрочни заеми (бел. 8), парични средства и парични еквиваленти (бел. 6) и собствен капитал, включващ основен капитал (бел. 7) и непокрита загуба.

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

за годината, завършваща на 31 декември 2018 година

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

3 УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)*Коефициент на задлъжнялост*

Ръководството на Дружеството преглежда капиталовата структура на годишна база. Коефициентът на задлъжнялост към 31 декември 2018 г. и 2017 г. е както следва:

	Към 31.12.2018 г.	Към 31.12.2017 г.
Заеми	11,065	10,857
Парични средства и парични еквиваленти	-	8
Заеми, нетно от парични средства	11,065	10,849
Собствен капитал	2,936	3,373
Коефициент на задлъжнялост (заеми, нетно от парични средства към собствен капитал)	3,77	3,22

Кредитен риск

Кредитният риск възниква, когато невъзможността контрагентите да изпълнят задълженията си може да намали сумата на бъдещите парични потоци от финансови активи на разположение. Дружеството няма значителна концентрация на кредитен риск. Паричните средства са държани във финансови институции с висока кредитна репутация и Дружеството има политики за ограничаване на кредитната експозиция към всички контрагенти.

Ликвиден риск

Ликвиден е рискът, който възниква, когато падежът на активите и задълженията не съвпада. Това потенциално увеличава доходността, но също така може да увеличи риска от загуби. Дружеството прилага процедури с цел минимизиране на тези загуби, като поддържане на достатъчно парични средства и други високо ликвидни текущи активи.

Падежната структура на получените заеми е представена в Приложение 9.

Дружеството разчита на подкрепата на едноличния собственик при необходимост от допълнително финансиране.

Към 31 декември 2018 г. финансовите пасиви на Дружеството, анализирани по остатъчен срок от датата на отчета за финансовото състояние до датата на последващо договаряне или предвиден падеж, са както следва:

	До 3 м.	От 3 м. до 1 г.	От 1 до 5 г.	Общо
Пасиви				
Получени заеми	5,050	-	6,015	11,065
Търговски и други задължения	522	-	-	522
Общо финансови пасиви	5,572	-	6,015	11,587

Към 31 декември 2017 г. финансовите пасиви на Дружеството, анализирани по остатъчен срок от датата на отчета за финансовото състояние до датата на последващо договаряне или предвиден падеж, са както следва:

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

за годината, завършваща на 31 декември 2018 година

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

3 УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

	До 3 м.	От 3 м. до 1 г.	От 1 до 5 г.	Общо
Пасиви				
Получени заеми	52	-	10,805	10,857
Търговски и други задължения	519	-	-	519
Общо финансови пасиви	571	-	10,805	11,376

Валутен риск

Валутният риск е рискът, при който стойността на финансовите инструменти ще се променя в следствие на промени във валутните курсове. Валутен риск възниква когато бъдещите търговски сделки и признатите активи и задължения са деноминирани във валута, различна от функционалната валута на Дружеството. Дружеството не е изложено на валутен риск от различни валутни експозиции, тъй като неговите активи и задължения са деноминирани в евро или лева, който е фиксиран към еврото. Ръководството на Дружеството постоянно наблюдава измененията на валутните курсове и взема съответните мерки.

Лихвен риск

Лихвеният риск е рискът, при който пазарната стойност на бъдещите парични потоци от финансовите инструменти ще се променя вследствие на промени на пазарните лихвени проценти. Приходите и паричните потоци от основна дейност на Дружеството са трайно независими от промените в пазарните лихвени проценти, тъй като Дружеството не разполага със значителни лихвоносни активи. Получените заеми са с фиксирана и променлива лихва. Ръководството на Дружеството постоянно наблюдава измененията на лихвените нива и взема съответните мерки.

Справедлива стойност

Справедлива стойност най-общо представлява сумата, за която може да бъде заменен един актив, или уреден един пасив в сделка при справедливи пазарни условия между независими, желаещи и информирани страни.

По отношение на търговските вземания и задължения, Дружеството очаква да реализира тези финансови активи и пасиви чрез тяхното изплащане в пълен размер. Ръководството на Дружеството счита, че справедливата стойност на финансовите инструменти е приблизително равна на балансовата им стойност.

Общи пазарни условия и рискове свързани със строителната дейност

Дружеството е изложено на рискове от промяна в цените на имотите поради характера на дейността си. Тези рискове нарастват в резултат на световната икономическа криза, която ограничава кредитоспособността в световен мащаб и влияе негативно на цените на недвижимите имоти и наемите, включително и в България. Ръководството е извършило анализ на динамиката на търсенето и предлагането на подобни имоти и счита, че жилищния комплекс ще бъде реализиран при корекция на цените.

През 2011 г. Дружеството е договорило финансиране на строителния проект от Алфа Банк – клон България за максималната сума от 9,975 хил. лв. През 2016 г. това финансиране е прехвърлено към Алфа Банк – клон Лондон. Към 31 декември 2018 г. задължението на Дружеството по това финансиране (главница и лихва) е 5,050 хил. лв. (5,173 хил. лв. към 31 декември 2017 г.) (Приложение 8).

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

за годината, завършваща на 31 декември 2018 година

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

3 УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

Реалните резултати по отношение на общите разходи и продажните цени зависят от последващото развитие на пазара на недвижими имоти.

РАВНЕНИЕ НА ДВИЖЕНИЕТО НА ФИНАНСОВИ ПАСИВИ, КОИТО УЧАСТВАТ В ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ

	01.01.2018	Получени парични средства	Платени парични средства	Начислени лихви	Платени лихви	Други непарични промени	31.12.2018
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Заеми от свързани предприятия	5,684	-	(86)	121	-	296	6,015
Заеми от банки	5,173	-	(287)	226	(40)	(22)	5,050
Общо	10,857	-	(373)	347	(40)	274	11,065
	01.01.2017	Получени парични средства	Платени парични средства	Начислени лихви	Платени лихви	Други непарични промени	31.12.2017
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Заеми от свързани предприятия	5,318	-	(42)	111	-	297	5,684
Заеми от банки	5,606	-	(541)	277	(43)	(126)	5,173
Общо	10,924	-	(583)	388	(43)	171	10,857

4 МАТЕРИАЛНИ ЗАПАСИ**4.1 Материални запаси към 31 декември 2018**

	Към 31.12.2018	Към 31.12.2017
Апартаменти и паркоместа	6,455	6,731
ОБЩО	6,455	6,731

През май 2014 г. е получен Акт 16 (Разрешение за ползване) за петте сгради от първа фаза на проекта. Стойността на апартаментите и паркоместата в тези сгради, изчислена по цена на придобиване, е прехвърлена през 2016 година към краткосрочните активи - материални запаси.

Към 31 декември 2018 (апартаментите и местата за паркиране) са оценени от лицензиран независим оценител (Real Act) на стойност 11,541 хил.лв (10,562 хил. лв. към 31 декември 2017). Оценката е на база сравнителен метод.

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

за годината, завършваща на 31 декември 2018 година

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

4. МАТЕРИАЛНИ ЗАПАСИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)**4.2 Приходи от продажби и себестойност на продажбите**

През 2018 приходите от продажба на апартаменти са в размер на 381 хил.лв (2017 – 336 хил.лв).
Балансовата стойност на продадените активи е 276 хил.лв (2017 – 287 хил.лв).

Към 31 декември 2018 г. текущите запаси са заложиени като обезпечение за банкови заеми – виж прил. 8

4.3 Инвестиционни имоти

	Към 31.12.2018	Към 31.12.2017
Земя	6,530	6,530
Директни разходи за строителство	1,796	1,796
Обезценка	(56)	(56)
ОБЩО	8,270	8,270

Към 31 декември 2018 г. инвестиционните имоти се състоят от:

а) Поземлен имот на стойност 6,530 хил. лв., която стойност е определена на база оценка на лицензиран оценител към датата на придобиването й чрез апортна вноска в регистрирания капитал през ноември 2007 г. Недвижимият имот представлява Парцел 970, разположен в София, квартал Витоша, райони 17, 18, 19, 183а и 188-6 на зона „Жилищен комплекс Гърдова Глава“, София. Районът, в който се намира недвижимият имот, е урегулиран като регулацията е изменена с няколко регулационни плана.

б) Последващи преки разходи, свързани с покупката и прехвърлянето на собствеността върху земята. Към 31 декември 2018 капитализираните преки разходи по строителния проект са на стойност 1,796 хил. лв. (31.12.2017 г.: 1,796 хил.лв.) и включват преки разходи, свързани с проекта за изграждане на жилищен комплекс, предимно разходи по строителство, такси за дизайн и инженерни услуги, проектантски услуги, разрешителни за строеж и комунални услуги, както и разходи по заеми.

Към 31 декември 2018 г. справедливата стойност на инвестиционните имоти е оценена от независим лицензиран оценител (RealAct) на стойност 8,270 хил. лв. (8,270 хил. лв. към 31.12.2017 г.) по метода на остатъчния доход. На база на оценката на независимия лицензиран оценител, не е отчетена промяна на инвестиционните имоти.

Към 31 декември 2018 г. инвестиционните имоти са заложиени като обезпечение по банкови заеми – виж също Приложение 8.

5. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

	Към 31.12.2018	Към 31.12.2017
Търговски вземания	7	6
Финансови разходи за бъдещи периоди	1	-
Други вземания	4	4
ОБЩО	12	10

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

за годината, завършваща на 31 декември 2018 година

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

5. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

Към 31 декември 2018 г. всички настоящи и бъдещи вземания на Дружеството са заложени като обезпечение по банкови заеми – виж също Приложение 8.

6. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ

	Към 31.12.2018	Към 31.12.2017
Парични средства по банкови сметки	-	8
ОБЩО	-	8

Към 31 декември 2018 г. всички парични средства по банкови сметки са заложени като обезпечение по банкови заеми – виж също Приложение 8.

7. ОСНОВЕН КАПИТАЛ

Регистрираният основен капитал на Дружеството е 7,592 хил. лв., състоящ се от 7,592 дяла със стойност 1,000 лева, всеки от които дава равно право на глас.

Основният капитал е разпределен както следва:

	Към 31.12.2018	% дял 31.12.2018	Към 31.12.2017	% дял 31.12.2017
Сертланд Пропъртис Лимитид – Кипър	7,592	100%	7,592	100%
ОБЩО	7,592	100%	7,592	100%

8. ЗАЕМИ

	Към 31.12.2018	Към 31.12.2017
ДЪЛГОСРОЧНИ ЗАЕМИ		
Дългосрочни заеми от банки	-	4,702
Задължения за лихви към банки	-	419
Дългосрочни заеми от свързани лица (бел. 14)	4,782	4,568
Задължения за лихви към свързани лица (бел. 14)	1,233	1,116
ОБЩО ДЪЛГОСРОЧНИ ЗАЕМИ	6,015	10,805

КРАТКОСРОЧНИ ЗАЕМИ

Краткосрочни заеми от банки	4,416	-
Задължения за лихви към банки	634	52
ОБЩО КРАТКОСРОЧНИ ЗАЕМИ	5,050	52

КРАТКОСРОЧНИ И ДЪЛГОСРОЧНИ ЗАЕМИ

	Към 31.12.2018	Към 31.12.2017
Главница	9,198	9,270
Задължения за лихви	1,867	1,587
ОБЩО КРАТКОСРОЧНИ И ДЪЛГОСРОЧНИ ЗАЕМИ	11,065	10,857

БОЯНА РЕЗИДЪНС ЕООД

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

за годината, завършваща на 31 декември 2018 година

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

8. ЗАЕМИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

Таблицата по-долу обобщава основните условия по оставащите заеми:

Дата на договора	Засмодател	Договорена сума	Падеж	Годишен лихвен процент	Главница към 31.12.2018	Главница към 31.12.2017
15.10.2010	Серглан Пропъртис	2,934	15.10.2020	2.5%	2,468	2,515
01.08.2015	Ес Си Секюър Капитал	978	31.12.2020	2.5%	1,004	743
01.07.2015	Серглан Пропъртис /трансфер от Алартико Холдингс/	1,310	15.10.2020	2.5%	1,310	1,310
30.03.2011	Алфа Банк /клон Лондон/	8,215	31.03.2019	Euribor+5.75%	4,416	4,702
	Общо				9,198	9,270

По банковия заем от Алфа Банк Дружеството е учредило следните обезпечения:

- Ипотека върху недвижимите имоти – виж Приложения 4 и 5;
- Залог върху всички настоящи и бъдещи вземания по всички договори за продажба и наем на обектите от фаза 1 на проекта;
- Залог върху всички настоящи и бъдещи вземания по всички открити банкови сметки на Дружеството;
- Залог на дружествените дялове от капитала на Дружеството;
- Залог на търговското предприятие на Дружеството.

9. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	Към 31.12.2018	Към 31.12.2017
Задължения към търговски и други контрагенти	50	50
Местни данъци и такси	131	224
Данък при източника	25	30
ДДС за внасяне	58	17
Гаранция за добро изпълнение от Главния изпълнител	472	469
ОБЩО	736	790

10. ДРУГИ (РАЗХОДИ)/ ДОХОДИ, НЕТНО

Другите (разходи)/ доходи, нетно включват:

- приходи, свързани с услуги по обслужване на жилищните сгради и паркоместата – 1 хил. лв. (2017 г.: 148 хил. лв.);

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

за годината, завършваща на 31 декември 2018 година

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

11. АДМИНИСТРАТИВНИ И ОПЕРАТИВНИ РАЗХОДИ

	Годината, приключваща на 31.12.2018	Годината, приключваща на 31.12.2017
Счетоводни услуги	14	15
Правни и нотариални услуги	5	21
Оценка на проект и предприятие	-	4
Данък върху недвижими имоти	37	37
Такса за битови отпадъци	95	60
Управление на имущество	9	10
Охранителни услуги	-	8
Агентски комисионни	12	32
Одит на финансов отчет	8	11
Разходи свързани с недвижимия имот	7	19
Обезценка на инвестиционни имоти (Приложение 4.3)	-	56
Такса за присъединяване към електропреносната мрежа по договор с ЧЕЗ Разпределение	-	639
Обезценка и отписване на търговски вземания	-	32
Други разходи	1	25
ОБЩО	188	969

12. ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ, НЕТНО

	Годината, приключваща на 31.12.2018	Годината, приключваща на 31.12.2017
Нетни (печалби)/загуби от валутни курсове	3	(3)
Разходи за лихви	349	389
Други финансови разходи	3	9
ОБЩО ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ	355	395

Другите финансови разходи през 2018 г. и 2017 г. се състоят от банкови такси и комисионни и разходи по валутни операции. През 2013 г. разходите за лихви (разходи по заеми) са напълно капитализирани в балансовата стойност на нетекущи материални запаси. Същото третиране се прилага и през периода януари - май на 2014 година. От май 2014 г. (след получаването на Акт 16 за първите 5 сгради), разходите за лихви се отчитат като текущ разход в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

13. ДАНЪЦИ

Според данъчното законодателство в България корпоративния данък за 2018 г. и 2017 г. е 10 % върху облагаемата печалба.

Към 31.12.2015 г. Дружеството отчита отсрочен данъчен актив в размер на 135 хил.лв. възникнал във връзка с натрупани данъчни загуби. През 2016 г. същият е отписан поради несигурност, че Дружеството може да генерира достатъчно печалби в следващи периоди, срещу които този актив да бъде усвоен.

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

за годината, завършваща на 31 декември 2018 година

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

13. ДАНЪЦИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

Непризнати отсрочени данъчни активи

Отсрочени данъчни активи не са признати по отношение на данъчни загуби за пренасяне, както следва:

Година на възникване	Данъчна загуба за пренасяне в хил. лв.	Непризнати отсрочени данъчни активи в хил. лв.	За приспадане от данъчни печалби до (година)
2014	614	61	2019
2015	224	22	2020
2016	96	10	2021
2017	1,355	136	2022
2018	437	44	2023
ОБЩО	2,726	273	

14. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

През 2018 г. и 2017 г. Дружеството е осъществявало сделки със следните свързани лица: Сертланд Пропъртис Лимитид – Кипър, в качеството на едноличен собственик на капитала, както и Ес Си Секюър Кепитал Лимитед – свързано лице на едноличния собственик.

Сделките със свързани лица към 31 декември 2018 г. и 2017 г. са както следва:

Вид на сделката	Свързано лице	31.12.2018	31.12.2017
Върнати заеми	Сертланд Пропъртис Лимитид	48	42
Върнати заеми	Ес Си Секюър Кепитъл Лимитед	38	-
Получени заеми	Ес Си Секюър Кепитъл Лимитед	299	298
Разходи за лихва	Сертланд Пропъртис Лимитид	63	63
Разходи за лихва	Сертланд Пропъртис /трансфер от Алартико Холдинг/	33	33
Разходи за лихва	Ес Си Секюър Кепитъл Лимитед	25	16

Разчетите със свързани лица към 31 декември 2018 г. и 2017 г. са както следва:

Вид на салдото	Свързано лице	31.12.2018	31.12.2017
Получени заеми	Сертланд Пропъртис Лимитид	2,468	2,515
Получени заеми	Сертланд Пропъртис /трансфер от Алартико Холдинг/	1,310	1,310
Получени заеми	Ес Си Секюър Кепитъл Лимитед	1,004	743
Начислена лихва	Сертланд Пропъртис Лимитид	741	679
Начислена лихва	Сертланд Пропъртис /трансфер от Алартико Холдинг/	444	412
Начислена лихва	Ес Си Секюър Кепитъл Лимитед	48	25
ОБЩО ЗАДЪЛЖЕНИЯ		6,015	5,684

Дружеството не наема персонал и не предоставя възнаграждения на ръководния персонал.

15. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД

Не са възникнали съществени събития след края на отчетния период, които биха наложили допълнителни корекции и оповестявания в настоящия финансов отчет.