

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 2018 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 2018 г. в Дружеството има заети лица по трудови правоотношения – двама консултанти по управление на недвижими имоти.

Едноличен собственик на Дружеството е Супер Боровец пропърти фонд АДСИЦ, чиито акции и дългови ценни книжа се котират на Българска фондова борса АД. Към 31 декември 2018 г. собствеността върху Супер Боровец пропърти фонд АДСИЦ е разпределена между множество акционери с най – голям дял, от които е нерегистрирано на фондов пазар Булконтракт – 2003 ЕООД, притежаващо 16.88 % 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 2017 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 2018 г. в размер на 670 хил. лв. Към същата дата разполагаемите парични средства възлизат на 8 хил. лв., а регистрираният акционерен капитал превишава нетните активи на Дружеството с 80 хил. лв.

Тези обстоятелства показват наличието на значителна несигурност, която може да породи съществено съмнение относно възможността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие без подкрепата на собственика и други 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 и продължаващата финансова подкрепа от едноличния собственик 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 2018 г.

Следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС), и приети от ЕС, са в сила за текущия период:

- МСФО 2 „Плащане на базата на акции” (изменен) в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС;
- МСФО 4 „Застрахователни договори” (изменен) в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС;
- МСФО 9 „Финансови инструменти” в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС;
- МСФО 15 „Приходи от договори с клиенти” в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС;
- МСС 40 “Инвестиционни имоти” (изменен) – Трансфер на инвестиционни имоти в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС;
- КРМСФО 22 “Сделки и авансови плащания в чуждестранна валута” в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС;
- Годишни подобрения на МСФО 2014-2016 г., в сила от 1 януари 2018 г., приети от ЕС.

3.2. Стандарти, разяснения и промени в стандарти, които са издадени от СМСС и са приети от ЕС, но не са влезли в сила и не се прилагат от по-ранна дата от Дружеството

- МСФО 9 „Финансови инструменти” (изменен) – Предплащания с отрицателно компенсиране, в сила от 1 януари 2019 година;
- МСФО 16 „Лизинг” в сила от 1 януари 2019 година.

3.3. Документи, издадени от СМСС/КРМСФО, които не са одобрени за прилагане от ЕС

Следните нови или ревизирани стандарти, нови разяснения и промени към съществуващи стандарти, които към отчетната дата са издадени от СМСС, все още не са одобрени за прилагане от ЕС и съответно не са взети предвид от Банката при изготвянето на финансовия отчет.

- МСФО 14 „Отсрочени сметки при регулирани цени” в сила от 1 януари 2016 година;
- МСФО 17 „Застрахователни договори” в сила от 1 януари 2021 година;

- МСС 19 „Доходи на наети лица“ (изменен) – Промяна в плана, съкращаване или уреждане - в сила от 1 януари 2019 година;
- МСС 28 „Инвестиции в асоциирани предприятия и съвместни предприятия“ (изменен) – Дългосрочни участия в асоциирани и съвместни предприятия в сила от 1 януари 2019 година;
- КРМСФО 23 „Несигурност относно отчитането на данък върху дохода“ в сила от 1 януари 2019 година;
- Годишни подобрения на МСФО 2015-2017 г., в сила от 1 януари 2019 година.

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 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 2018 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 18.1.

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 печалба или 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 транзакции 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 служителят е придобил право на пенсия за осигурителен стаж и възраст, Дружеството е задължено да

му изплати обезщетение в размер до шест брутни работни заплати. 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.

Информацията относно същественияте 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 приложима 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:

	2018 ‘000 лв.	2017 ‘000 лв.
Финансови активи на разположение за продажба:		
Акции на Контрол и Инженеринг АД	60	60
	60	60

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, отразени в предходни години.

6. Отсрочени данъчни активи

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

Отсрочени данъчни пасиви (активи)	1 януари 2018 ‘000 лв.	Признати в печалбата или загубата ‘000 лв.	31 декември 2018 ‘000 лв.
Нетекущи активи			
Дългосрочни финансови активи	(9)	1	(8)
Текущи активи			
Краткосрочни финансови активи	(5)	5	-
	(14)	6	(8)
Признати като:			
Отсрочени данъчни (активи)	(14)		(8)

Отсрочените данъци за сравнителния период 2017 г. могат да бъдат обобщени, както следва:

Отсрочени данъчни пасиви (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)
	(11)	(3)	(14)
Признати като:			
Отсрочени данъчни (активи)	(11)		(14)

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

7. Краткосрочни финансови активи

Краткосрочните финансови активи през представените отчетни са както следва:

	2018 ‘000 лв.	2017 ‘000 лв.
Финансови активи, държани за търгуване (отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата) – Ниво 1:		
- Акции	121	116
- Дялове на договорен фонд	10	10
	131	126
Предоставен заем	-	676
	131	802

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

7.1. Оценяване по справедлива стойност на финансови инструменти

Към 31 декември 2018 г. балансовата стойност на финансовите активи, държани за търгуване е в размер на 131 хил. лв. (2017 г.: 126 хил. лв.), и е тяхната справедлива стойност.

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 131 хил. лв. (2017 г.: 126 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

	2018 ‘000 лв.	2017 ‘000 лв.
Вземания по продажба на финансови инструменти	1 563	1 642
Финансови активи	1 563	1 642
Други вземания	1 563	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:

	2018 ‘000 лв.	2017 ‘000 лв.
Парични средства в брой и по банкови сметки в:		
- български лева	8	2
Пари и парични еквиваленти	8	2

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.

	2018	2017
Брой издадени и напълно платени акции:		
В началото на годината	260 000	100 000
Емисия на акции	-	160 000
Общ брой акции, оторизирани на 31 декември	260 000	260 000

Към 31 декември на текущия (също и на съпоставимия) период едноличен собственик на 100 % от капитала на Дружеството е Супер Боровец пропърти фонд АДСИЦ.

10.2. Резерви

Резервите на Дружеството в размер на 590 хил. лв. (2017 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:

	2018 ‘000 лв.	2017 ‘000 лв.
Задължения за заплати и осигуровки	2	-
Текущи задължения към персонала	2	-

12. Търговски и други задължения

	2018 ‘000 лв.	2017 ‘000 лв.
Текущи:		
Търговски задължения	4	1
Финансови пасиви	4	1
Нефинансови пасиви	-	-
Текущи търговски и други задължения	4	1

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:

	2018 ‘000 лв.	2017 ‘000 лв.
Счетоводни услуги	(3)	(2)
Независим финансов одит	(2)	(1)
Регулаторни такси	(1)	(1)
	(6)	(4)

14. Разходи за персонала

	2018 ‘000 лв.	2017 ‘000 лв.
Разходи за заплати	(10)	-
Разходи за осигуровки	(2)	-
	(12)	-

15. Други разходи

Другите разходи на Дружеството включват:

	2018 ‘000 лв.	2017 ‘000 лв.
Наказателни лихви и глоби	-	(4)
	-	(4)

16. Финансови приходи и разходи

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

	2018 ‘000 лв.	2017 ‘000 лв.
Обезценка на инвестиция в Контрол и Инженеринг АД, отчитана като финансов актив на разположение за продажба	-	(33)
Банкови такси и комисионни	-	(5)
Финансови разходи	-	(38)

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

	2018 ‘000 лв.	2017 ‘000 лв.
Приходи от лихви върху финансови активи, отчитани по амортизирана стойност	22	8
Общо приходи от лихви по финансови активи, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата	22	8
Печалба от продажба на финансови инструменти, държани за търгуване	-	42
Печалби от оценка по справедлива стойност на финансови активи, държани за търгуване	5	4
Финансови приходи	27	54

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

Очакваните (разходи за)/ приходи от данъци, базирани на приложимата данъчна ставка за България в размер на 10 % (2017 г.: 10 %), и действително признатите данъчни (разходи)/ приходи в печалбата или загубата могат да бъдат равнени, както следва:

	2018 ‘000 лв.	2017 ‘000 лв.
Печалба/ (Загуба) преди данъчно облагане	18	221
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван разход за данъци върху дохода	(2)	(22)
Данъчен ефект от:		
Намаления на финансовия резултат за данъчни цели	67	15
Увеличения на финансовия резултат за данъчни цели	(12)	(4)
Текущ разход за данъци върху дохода	-	(11)
Отсрочени данъчни приходи:		
Възникване и обратно проявление на временни разлики	(6)	3
(Разходи за)/ приходи от данъци върху дохода	(6)	(8)

Пояснение 6 предоставя информация за отсрочените данъчни активи.

18. 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.

18.1. 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 съпоставимия период 2017 г. :

	2018 ‘000 лв.	2017 ‘000 лв.
Уеб Финанс Холдинг АД:		
- предоставен депозит	-	(140)
- погасени суми по депозит (вкл. лихви) чрез прихващане с и плащане на трети лица	-	142
- погасени суми по депозит чрез плащане	-	126
- начислени лихви по предоставен депозит	-	8
- увеличение на капитала	-	1 600
Супер Боровец Пропърти Фонд АДСИЦ :		
- предоставен депозит	756	-
- приходи от предоставени услуги по договор за обслужване	9	213

18.2. Сделки с други свързани лица под общ контрол

През двата отчетни периода в Дружеството няма осъществени сделки с други свързани лица под общ контрол.

19. Разчети със свързани лица в края на годината

	2018 ‘000 лв.	2017 ‘000 лв.
Нетекущи		
Вземания от:		
- едноличния акционер – депозит	756	-
Общо вземания от свързани лица	756	-

Дружеството няма задължения (текущи или нетекущи) към свързани лица в края и на двата отчетни периода.

20. Безналични сделки

През 2018 г. Дружеството не е осъществявало безналични сделки.

През 2017 г. Дружеството е осъществило следните инвестиционни и финансови сделки, при които не са използвани пари или парични еквиваленти, и които не са отразени в отчета за паричните потоци:

- контрагент на Дружеството погасява търговски и други задължения на Дружеството в размер на 11 хил. лв. чрез частично намаление на главница по предоставения му депозит.
- въз основа на тристранно споразумение, Дружеството погасява свое задължение по договор в общ размер на 140 хил. лв. чрез частично намаление на главница и лихва по предоставен депозит на друго лице.

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	2018 ‘000 лв.	2017 ‘000 лв.
Финансови активи на разположение за продажба	5	60	60
Финансови активи, държани за търгуване (отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата)	7	131	126
Кредити и вземания:			
Предоставен заем	7	-	676
Други вземания	8	1 563	1 642

Финансови активи	Пояснение	2018	2017
		‘000 лв.	‘000 лв.
Вземания от свързани лица	19	756	-
Пари и парични еквиваленти	9	8	2
Общо финансови активи		2 518	2 506

Финансови пасиви			
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:			
Търговски задължения	12	4	1
Общо финансови пасиви		4	1

Вижте пояснение 4.6 за информацията 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 под 1 %. 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 2018 г. Дружеството притежава и акции на борсово дружество. За периода на държане при стойността им се наблюдава средна променливост под 1 %. 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:

	2018 ‘000 лв.	2017 ‘000 лв.
Групи финансови активи – балансови стойности:		
Финансови активи на разположение за продажба	60	60
Дялове в договорен фонд и акции	131	126
Предоставен заем	-	676
Други вземания	1 563	1 642
Вземания от свързани лица	756	-
Пари и парични еквиваленти	8	2
Балансова стойност	2 518	2 506

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 2018 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 2018 г. падежите на договорните задължения на Дружеството са обобщени, както следва:

	Текущи
31 декември 2018 г.	До 6 месеца ‘000 лв.
Търговски задължения	4
Общо	4

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

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

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:

	2018 ‘000 лв.	2017 ‘000 лв.
Собствен капитал	2 520	2 508
Общо задължения	6	12
- Пари и парични еквиваленти	(8)	(2)
Нетен дълг	(2)	10
Съотношение на собствен капитал към нетен дълг	1:0.000	1:0.004

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 2018 г. (включително сравнителната информация) е одобрен от Съвета на директорите на 1 март 2019 г.