

**СОФИЯ ЕЪРПОРТ ЦЕНТЪР ЕАД**

**Финансов отчет**

**За годината, завършваща на 31 декември 2018 г.**

**С доклад на независимия одитор**

**и доклад на ръководството**



КПМГ Одит ООД  
бул. „България“ № 45/А  
София 1404, България  
+359 (2) 9697 300  
bg-office@kpmg.com  
kpmg.com/bg

## ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До акционера на  
“София Еърпорт Център“ ЕАД

### Мнение

Ние извършихме одит на приложения от стр. 2 до стр. 40 финансов отчет на “София Еърпорт Център“ ЕАД („Дружеството“), съдържащ отчета за финансовото състояние към 31 декември 2018 г. и отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, отчета за промените в собствения капитал и отчета за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към финансовия отчет, представляващи обобщение на по-важните счетоводни политики и друга пояснителна информация.

По наше мнение, приложеният финансов отчет дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2018 г. и за неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС).

### База за изразяване на мнение

Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“. Ние сме независими от Дружеството в съответствие с Етичния кодекс на професионалните счетоводители на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС), заедно с етичните изисквания на Закона за независимия финансов одит (ЗНФО), приложими по отношение на нашия одит на финансовия отчет в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с изискванията на ЗНФО и Кодекса на СМСЕС. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.

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

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от доклад за дейността, изготвен от ръководството съгласно Глава седма от Закона за счетоводството, но не включва финансовия отчет и нашия одиторски доклад върху него.

Нашето мнение относно финансовия отчет не обхваща другата информация и ние не изразяваме каквато и да е форма на заключение за сигурност относно нея, освен ако не е изрично посочено в доклада ни и до степента, до която е посочено.

Във връзка с нашия одит на финансовия отчет, нашата отговорност се състои в това да прочетем другата информация и по този начин да преценим дали тази друга информация е в съществено несъответствие с финансовия отчет или с нашите познания, придобити по време на одита, или по друг начин изглежда да съдържа съществено неправилно докладване. В случай че на базата на работата, която сме извършили, ние достигнем до заключение, че е налице съществено неправилно докладване в тази друга информация, от нас се изисква да докладваме този факт.

Нямаме какво да докладваме в това отношение.

**Допълнителни въпроси, които поставя за докладване Законът за счетоводството**

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, по отношение на доклада за дейността, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискваните по МОС, съгласно „Указания относно нови и разширени одиторски доклади и комуникация от страна на одитора“ на професионалната организация на регистрираните одитори в България, Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС). Тези процедури касаят проверки за наличието, както и проверки на формата и съдържанието на тази друга информация с цел да ни подпомогнат във формиране на становище относно това дали другата информация включва оповестяванията и докладванията, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството, приложим в България.

**Становище във връзка с чл. 37, ал. 6 от Закона за счетоводството**

На базата на извършените процедури, нашето становище е, че:

- а) Информацията, включена в доклада за дейността за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, съответства на финансовия отчет.
- б) Докладът за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството.

### **Отговорности на ръководството за финансовия отчет**

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с МСФО, приети от ЕС и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определя като необходима за осигуряване изготвянето на финансови отчети, които не съдържат съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка.

При изготвяне на финансовия отчет ръководството носи отговорност за оценяване способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие, оповестявайки, когато това е приложимо, въпроси, свързани с предположението за действащо предприятие и използвайки счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие, освен ако ръководството не възнамерява да ликвидира Дружеството или да преустанови дейността му, или ако ръководството на практика няма друга алтернатива, освен да постъпи по този начин.

### **Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет**

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали финансовият отчет като цяло не съдържа съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка, и да издадем одиторски доклад, който да включва нашето одиторско мнение. Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че одит, извършен в съответствие с МОС, винаги ще разкрива съществено неправилно отчитане, когато такова съществува. Неправилни отчитания могат да възникнат в резултат на измама или грешка и се считат за съществени, ако би могло разумно да се очаква, че те, самостоятелно или като съвкупност, биха могли да окажат влияние върху икономическите решения на потребителите, вземани въз основа на този финансов отчет.

Като част от одита в съответствие с МОС, ние използваме професионална преценка и запазваме професионален скептицизъм по време на целия одит. Ние също така:

- идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени неправилни отчитания във финансовия отчет, независимо дали дължащи се на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено неправилно отчитане, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено неправилно отчитане, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол.
- получаваме разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, които да са подходящи

при конкретните обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Дружеството.

- оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството.
- достигахме до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства, относно това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания във финансовия отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Дружеството да преустанови функционирането си като действащо предприятие.
- оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на финансовия отчет, включително оповестяванията, и дали финансовият отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.

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

КПМГ Одит ООД

Добринка Калоянова  
Управител



Иван Андонов  
Регистриран одитор,  
отговорен за одита

Бул. „България“ № 45/А  
София 1404, България

01 юли 2019 г.

**Съдържание**

**Доклад на независимия одитор**

Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	2
Отчет за финансовото състояние	3
Отчет за промените в собствения капитал	4
Отчет за паричните потоци	5
Бележки към финансовия отчет	6

**Доклад за дейността**


**Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход**

За годината, завършваща на 31 декември


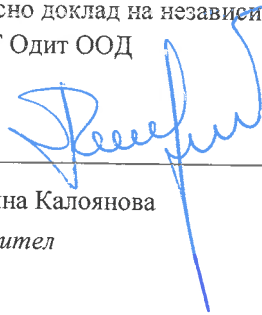
В хиляди лева


	Бел.	2018	2017
Приходи	6	11,646	11,153
Оперативни разходи свързани с инвестиционните имоти	7	(8,152)	(7,613)
<b>Нетни приходи от наем и свързана дейност</b>		<b>3,494</b>	<b>3,540</b>
Други приходи	8	316	118
Административни разходи	9	(2,287)	(1,900)
Нетни приходи от обръщане на обезценка	11	4,099	5,653
Обезценка на търговски вземания	22	(30)	-
<b>Резултат от оперативна дейност</b>		<b>5,592</b>	<b>7,411</b>
Финансови приходи		-	-
Финансови разходи		(3,824)	(3,829)
<b>Нетни финансови разходи</b>	10	<b>(3,824)</b>	<b>(3,829)</b>
<b>Печалба/ (Загуба) преди данъчно облагане</b>		<b>1,768</b>	<b>3,582</b>
Данъци	13	-	-
<b>Печалба/ (Загуба) за периода</b>		<b>1,768</b>	<b>3,582</b>
Друг всеобхватен доход		-	-
<b>Общо всеобхватен доход за периода</b>		<b>1,768</b>	<b>3,582</b>

Бележките на страници 6 до 40 са неразделна част от този финансов отчет.

  
 Филип Уелин  
 Директор

  
 Боряна Стоянова  
 Директор

  
 Десислава Костова  
 Главен счетоводител
Съгласно доклад на независимия одитор:  
КПМГ Одит ООД
  
 Добрина Калоянова  
 Управител

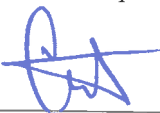
  
 Иван Андонов  
 Регистриран одитор,  
 отговорен за одита

## Отчет за финансовото състояние


В хиляди лева

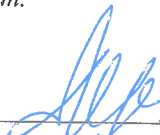
	Бел.	31 декември 2018	31 декември 2017
<b>Активи</b>			
Инвестиционни имоти и инвестиционни имоти в процес на изграждане	11	113,230	113,483
Имоти, съоръжения и оборудване	12	41	97
Търговски вземания	14	734	560
<b>Общо нетекущи активи</b>		<b>114,005</b>	<b>114,140</b>
<b>Текущи активи</b>			
Търговски вземания	14	1,170	1,381
Други вземания	15	607	692
Парични средства и еквиваленти	16	1,991	935
<b>Общо текущи активи</b>		<b>3,768</b>	<b>3,008</b>
<b>Общо активи</b>		<b>117,773</b>	<b>117,148</b>
<b>Собствен капитал</b>			
Регистриран капитал	17	6,452	6,452
Резерви и натрупани загуби и печалби		(6,413)	(8,181)
<b>Общо собствен капитал</b>		<b>39</b>	<b>(1,729)</b>
<b>Пасиви</b>			
Задължения към банки	21	75,743	76,833
Задължения към свързани лица	20	38,046	38,190
Други задължения	19	315	977
<b>Общо нетекущи пасиви</b>		<b>114,104</b>	<b>116,000</b>
Задължения към банки	21	1,660	1,660
Задължения към свързани лица	20	467	493
Търговски задължения	18	303	207
Други задължения	19	1,200	517
<b>Общо текущи пасиви</b>		<b>3,630</b>	<b>2,877</b>
<b>Общо пасиви</b>		<b>117,734</b>	<b>118,877</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>		<b>117,773</b>	<b>117,148</b>

Бележките на страници 6 до 40 са неразделна част от този финансов отчет.

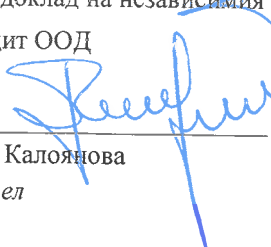
  
Филип Уелш  
Директор



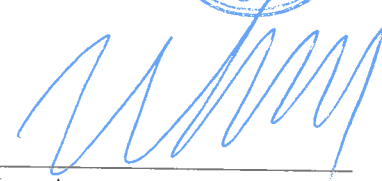
  
Боряна Стоянова  
Директор

  
Десислава Костова  
Главен счетоводител

Съгласно доклад на независимия одитор:  
КПМГ Одит ООД

  
Добринка Калоянова  
Управител



  
Иван Андонов  
Регистриран одитор,  
отговорен за одита



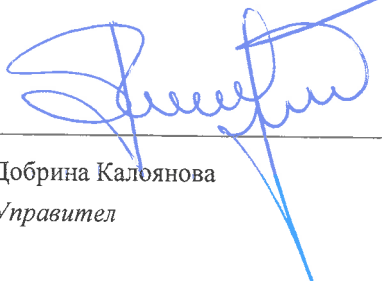
## Отчет за промените в собствения капитал

В хиляди лева

	Бел.	Регистриран капитал	Допълнителни резерви	Премиен резерв	Натрупани загуби	Общо
Баланс на 1 януари 2017		6,452	285	8,859	(20,907)	(5,311)
Общо всеобхватен доход за годината						
Печалба за годината		-	-	-	3,582	3,582
Общо всеобхватен доход за годината		-	-	-	3,582	3,582
Баланс на 31 декември 2017		6,452	285	8,859	(17,325)	(1,729)
Баланс на 1 януари 2018		6,452	285	8,859	(17,325)	(1,729)
Общо всеобхватен доход за годината						
Печалба за годината		-	-	-	1,768	1,768
Общо всеобхватен доход за годината		-	-	-	1,768	1,768
Баланс на 31 декември 2018	17	6,452	285	8,859	(15,557)	39

Бележките на страници 6 до 40 са неразделна част от този финансов отчет.


Филип Уелш  
ДиректорБоряна Стоянова  
Директор


Десислава Костова  
Главен счетоводителСъгласно доклад на независимия одитор:  
КПМГ Одит ООД

Добринка Калоянова  
Управител

Иван Андонов  
Регистриран одитор,  
отговорен за одита


**Отчет за паричните потоци**

За годината, завършваща на 31 декември

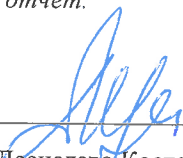
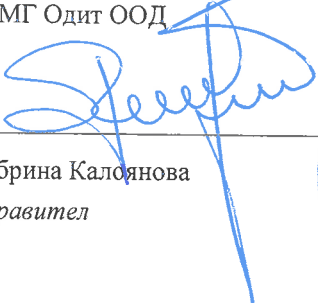
В хиляди лева


	Бел.	2018	2017
<b>Парични потоци от оперативна дейност</b>			
Парични постъпления от клиенти		14,381	13,815
Парични плащания на доставчици		(5,221)	(6,498)
ДДС и други възстановени/ (платени) данъци		(2,154)	(1,867)
Други постъпления/ (плащания)		(18)	1
<b>Нетни парични потоци от оперативна дейност</b>		<b>6,988</b>	<b>5,451</b>
<b>Парични потоци за инвестиционна дейност</b>			
Покупки във връзка с придобиване на инвестиционни имоти		(872)	(284)
Придобиване на имоти, машини, съоръжения и оборудване		(2)	(5)
<b>Нетни парични потоци за инвестиционна дейност</b>		<b>(874)</b>	<b>(289)</b>
<b>Парични потоци от финансова дейност</b>			
Получени заеми и кредити		-	1,662
Изплатени заеми и кредити		(1,660)	(2,687)
Изплатени лихви		(3,389)	(3,593)
Банкови такси и комисионни		(8)	(6)
<b>Нетни парични потоци от финансова дейност</b>		<b>(5,057)</b>	<b>(4,624)</b>
<b>Нетно увеличение/(намаление) на пари и парични еквиваленти</b>		<b>1,057</b>	<b>538</b>
Ефект от промените в курса на чуждестранна валута		(1)	-
<b>Пари и парични еквиваленти на 1 януари</b>		<b>935</b>	<b>397</b>
<b>Пари и парични еквиваленти на 31 декември</b>	16	<b>1,991</b>	<b>935</b>

Бележките на страници 6 до 40 са неразделна част от този финансов отчет.

  
 Филип Уелш  
 Директор

  
 Боряна Стоянова  
 Директор

  
 Десислава Костова  
 Главен счетоводител
Съгласно доклад на независимия одитор:  
КПМГ Одит ООД
  
 Добринка Калоянова  
 Управител

  
 Иван Андонов  
 Регистриран одитор,  
 отговорен за одита

## Бележки към финансовия отчет

	Стр.		Стр.
1. Статут и предмет на дейност	7	16. Парични средства и еквиваленти	26
2. База за изготвяне	7-8	17. Основен капитал	26
3. Определяне на справедливите стойности	8	18. Търговски задължения	26
4. Значими счетоводни политики	9-15	19. Други задължения	27
5. Нови стандарти и разяснения, които все още не са приложени	15-19	20. Задължения към свързани лица	28
6. Приходи	20	21. Задължения към банки	29
7. Оперативни разходи свързани с инвестиционни имоти	20	22. Финансови инструменти	29-31
8. Други приходи	20	23. Оперативен лизинг	32
9. Административни разходи	21	24. Свързани лица	32-33
10. Нетни финансови приходи/ (разходи)	21	25. Събития след датата на баланса	33
11. Инвестиционни имоти и инвестиционни имоти в процес на изграждане	22-23		
12. Имоти, машини, съоръжения и оборудване	24		
13. Данъци	25		
14. Търговски вземания	25		
15. Други вземания	26		

**Бележки към финансовия отчет****1. Статут и предмет на дейност**

“София Еърпорт Център” ЕАД (Дружеството) с ЕИК 131006529, е вписано в Търговския Регистър на Софийския градски съд по партиден № 73012, том 846, рег.І, стр.40, по фирмено дело № 10547/2002г с адрес на управление гр. София 1172, бул. Г.М. Димитров 58, ет.3, ап.13.

Основната дейност на Дружеството се състои в отдаване под наем на офисите и логистичните площи собственост на София Еърпорт Център, строителството на които е завършено.

Към 31 декември 2018 едноличен собственик на Дружеството е Quartz Properties Sarl, дружество регистрирано в Люксембург с рег № В 201873.

Към дата на одобрение на този финансов отчет Съветът на Директорите се състои от Филип Уелш, Боряна Стоянова и Ивета Добруджалиева. Дружеството се представлява от всеки двама от директорите съвместно.

**2. База за изготвяне****(а) Изразяване за съответствие**

Настоящият финансов отчет е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от Комисията на Европейския съюз.

Финансовият отчет е одобрен от ръководството на Дружеството на 28.06.2019 година.

**(б) База за измерване**

Този финансов отчет е изготвен на базата на историческата стойност.

Методите използвани за оповестяване на справедливите стойности са оповестени в детайли в бележка 3.

**(в) Функционална валута и валута на представяне**

Този финансов отчет е представен в Български лева (BGN), която е функционалната валута на Дружеството. Цялата финансова информация представена в лева е закръглена до хиляда, освен когато е посочено друго.

**(д) Действащо предприятие**

Финансовият отчет е изготвен на базата на предположението, че Дружеството е действащо предприятие.

Ръководството счита, че инвестиционният имот има отлична локация в близост до летището, както и е от висок клас, което спомага за достигане на пълна заетост на наетите площи. Съществуващите сгради са близо 100% заети с наематели. През 2017г. е започнало осъществяването на Фаза 2 от проекта за построяване на две допълнителни бизнес сгради.

Според изискванията на чл. 252 от Търговския закон, ако нетните активи на дружеството са по-ниски от регистрирания капитал за период от повече от 1 година, дружеството може да бъде ликвидирано. Към 31 декември 2018 нетните активи на дружеството са по-високи от регистрирания капитал.

Ръководството на Дружеството е уверено, че ще продължи нормалната си дейност и в бъдеще чрез подобрена ефективност и достъп до финансиране.

## Бележки към финансовия отчет

## 2. База за изготвяне (продължение)

## (е) Използване на приблизителни оценки и преценки

При изготвянето на този финансов отчет, ръководството е направило преценки, приблизителни оценки и допускания, които влияят на прилагането на счетоводните политики на Дружеството и на отчетените суми на активите и пасивите, приходите и разходите. Реалният резултат може да бъде различен от тези приблизителни оценки.

Приблизителните оценки и основните допускания се преразглеждат текущо. Преразглеждането на приблизителните оценки се признава проспективно.

## (i) Преценки

Информация за критични преценки, направени при прилагане на счетоводните политики, които имат най-значителен ефект върху признатите суми във финансовия отчет, се съдържа в следните бележки:

- Бележка 2 (д) – Действащо предприятие
- Бележка 11 – Инвестиционни имоти и инвестиционни имоти в процес на изграждане – оповестявания за обезценки; предположения свързани със справедлива стойност;
- Бележка 13 – Данъци – признаване на отсрочени данъчни активи
- Бележка 22 – оценяване на очаквани кредитни загуби за търговски вземания и активи по договори с клиенти: основни допускания при определяне на средно-претеглената стойност на загубите;

## (ii) Несигурност в допусканията и оценките

Информация за несигурност в допусканията и оценките, за които има значителен риск да доведат до съществени корекции в следващата финансова година, се съдържа в бележките.

## 3. Справедливи стойности

Някои от счетоводните политики и оповестявания на Дружеството изискват оценка на справедливи стойности за финансови и за не-финансови активи и пасиви.

Дружеството е установило контролна рамка по отношение на оценката на справедливи стойности.

Ръководството регулярно преглежда значителните ненаблюдаеми входящи данни и корекции на оценките. Ако информация от трети страни, като котировки от брокери или сходни услуги, се използва за оценка на справедливи стойности, тогава оценителският екип оценява получените доказателства от трети страни, за да се подкрепи заключението, че такива оценки отговарят на изискванията на МСФО, включително нивото в йерархията на справедливите стойности, в което такива оценки трябва да бъдат класифицирани.

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

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

Ако входящите данни, използвани за оценка на справедливата стойност на актива или пасива, могат да се категоризират в различни нива от йерархията на справедливите стойности, тогава оценката на справедливата стойност се категоризира в нейната цялост в това ниво от йерархията на справедливите стойности, чиято входяща информация е от значение за цялостната оценка.

Дружеството признава трансфери между нивата на йерархията на справедливите стойности към края на отчетния период, през който е станала промяната

Повече информация за допусканията, направени при оценка на справедливите стойности, е включена в следните бележки

- Бележка 11 – Инвестиционни имоти;
- Бележка 22 – Финансови инструменти

## Бележки към финансовия отчет

**4.1 Промяна в значими счетоводни политики**

Дружеството е приложило първоначално МСФО 15 (виж А) и МСФО 9 (виж Б) от 1 януари 2018 година. Някои други нови стандарти са също в сила от 1 януари 2018 година, но те нямат съществен ефект върху финансовия отчет на Дружеството.

В резултат от избраните методи за преминаване от Дружеството при прилагането на тези стандарти, съпоставимата информация в този финансов отчет не е била преизчислена, за да отрази изискванията на новите стандарти.

Ефектът от първоначалното прилагане на тези стандарти се дължи основно на следното:

- по-ранно признаване на приходи от стандартни хартиени продукти, които са с право на връщане (виж А (а));
- по-ранно признаване на приходи по договори за направени по поръчка хартиени продукти (виж А (б)); и
- увеличение на загубите от обезценка, признати за финансови активи (виж Б (ii)).

**А. МСФО 15 Приходи от договори с клиенти**

МСФО 15 създава цялостна рамка за определяне на това дали, колко и кога се признава прихода. Този стандарт заменя МСС 18 Приходи, МСС 11 Договори за строителство и свързаните разяснения. Съгласно МСФО 15, приход се признава, когато клиентът получи контрол върху стоките или услугите. Определянето на времето, в което се прехвърля контрола – към определен момент във времето или с течение на времето изисква преценка.

Дружеството е приложило МСФО 15 с прилагане на метода на кумулативния ефект (без да използва практически улеснения), като ефекта от първоначално прилагане на този стандарт е признат директно в капитала към датата на първоначално прилагане (това е 1 януари 2018 г.). Съответно информацията представена за 2017 година не е била преизчислена – именно, представена е както в предишния период съгласно изискванията на МСС 18, МСС 11 и свързаните разяснения. В допълнение, изискванията за оповестяване съгласно МСФО 15 в своята цялост не са били приложени за съпоставимата информация.

Няма значителни ефекти в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход и отчета за паричните потоци за годината завършваща на 31 декември 2018.

Дружеството отчита следните основни категории приходи:

- **Приходи от такса поддръжка и комунални услуги;**

Съгласно МСС 18 Приходи от предоставени услуги се признават в печалбата или загубата пропорционално на степента на завършеност на сделката към отчетната дата. Етапът на завършване се оценява по отношение на проучвания на извършената работа.

В съответствие с МСФО 15 приходите се признават за времето, през което услугите се предоставят. Етапът на завършеност за определяне на размера на приходите, които трябва да бъдат признати, се измерва въз основа на анализ на извършената работа.

Приемането на МСФО 15 не води до промени в прилаганите счетоводни практики в сравнение с МСС 18. Повече информация е включена в Бележка 6.

## Бележки към финансовия отчет

## 4.1 Промяна в значими счетоводни политики

**Б. МСФО 9 Финансови инструменти**

МСФО 9 Финансови инструменти определя изискванията за признаване и оценяване на финансови активи, финансови пасиви и някои договори за покупка или продажба на нефинансови активи. Този стандарт заменя МСС 39 Финансови инструменти: признаване и оценяване.

В резултат от прилагането на МСФО 9, Дружеството е приело последващите промени в МСС 1 Представяне на финансовите отчети, който изисква обезценките на финансови активи да бъдат представени като отделна позиция в отчета за печалбите или загубите и другия всеобхватен доход. Загубите от обезценка на други финансови активи са представени във „финансови разходи“, подобно на представянето съгласно МСС 39 и не са представени отделно в отчета за печалбите или загубите и другия всеобхватен доход от съображения за същественост. В допълнение, Дружеството е приело последващите промени в МСФО 7 Финансови инструменти: Оповестяване, които са приложени към оповестяванията в 2018 година, но като цяло не са приложени към съпоставимата информация.

**i. Класификация и оценяване на финансови активи и финансови пасиви**

МСФО 9 съдържа три основни категории за класификация на финансовите активи: измервани по амортизируема стойност, по справедлива стойност в друг всеобхватен доход (ССДВД) и по справедлива стойност през печалбата или загубата (ССППЗ). Класификацията на финансовите активи съгласно МСФО 9 основно се базира на бизнес модела, по който се управлява финансовия актив и характеристиките на паричните му потоци. Стандартът елиминира съществуващите в МСС 39 категории държани до падеж, кредити и вземания и на разположение за продажба. Съгласно МСФО 9, деривативи, внедрени в договори, където приемния актив е финансов актив в обхвата на стандарта, никога не се разделят. Вместо това се преценява за класификацията на хибридният финансов инструмент като цяло. МСФО 9 в голяма част запазва съществуващите изисквания в МСС 39, относно класификацията и оценяването на финансовите пасиви. Прилагането на МСФО 9 няма значителен ефект върху счетоводните политики на Дружеството по отношение на финансовите пасиви и деривативните финансови инструменти. Обяснение на това, как Дружеството класифицира и оценява финансови инструменти и отчита свързаните с тях печалби и загуби, съгласно МСФО 9, е оповестено в Бележка 22.

Следващата таблица и приложените към нея бележки по-долу обясняват първоначалните категории на оценяване съгласно МСС 39 и новите категории на оценяване съгласно МСФО 9 за всеки клас на финансовите активи и финансовите пасиви на Групата към 1 януари 2018 година. Ефектът от прилагане на МСФО 9 върху балансовите стойности на финансовите активи към 1 януари 2018 година е свързан единствено с новите изисквания за обезценка.

## Бележки към финансовия отчет

## 4.1 Промяна в значими счетоводни политики

## Б. МСФО 9 Финансови инструменти

<i>В хиляди лева</i>	Първоначална класификация съгласно МСС 39	Нова класификация съгласно МСФО 9	Първоначална балансова стойност съгласно МСС 39	Нова балансова стойност съгласно МСФО 9
<b>Финансови активи</b>				
Търговски и други вземания	Кредити и вземания	Амортизирана стойност	1,941	1,941
Пари и парични еквиваленти	Кредити и вземания	Амортизирана стойност	935	935
<b>Общо финансови активи</b>			<b>2,876</b>	<b>2,876</b>
<b>Финансови пасиви</b>				
Обезпечени банкови засми	Други финансови пасиви	Други финансови пасиви	77,403	77,403
Заем от свързано предприятие	Други финансови пасиви	Други финансови пасиви	38,190	38,190
Търговски задължения, вкл. свързани лица	Други финансови пасиви	Други финансови пасиви	674	674
<b>Общо финансови пасиви</b>			<b>116,267</b>	<b>116,267</b>

## ii. Обезценка на финансови активи

МСФО 9 замества модела „възникнали загуби“ в МСС 39 с модела на „очакваната кредитна загуба“ (ОКЗ). Новият модел за обезценка се прилага за финансовите активи оценявани по амортизирана стойност, активи по договори с клиенти и дългови инвестиции по ССДВД, но не и за инвестиции в капиталови инструменти. Съгласно МСФО 9 кредитните загуби се признават по-рано отколкото съгласно МСС 39.

## iii. Преминаване

Промените в счетоводните политики в резултат от прилагането на МСФО 9 са приложени ретроспективно, с изключенията посочени по-долу:

- Дружеството е използвало изключението да не преизчислява съпоставимата информация за предходни периоди по отношение на изискванията за класификация и оценяване (включително обезценка). Съответно съпоставимите периоди не са били преизчислени. Разликите в балансовите стойности на финансовите активи и финансовите пасиви идващи в резултат от приемането на МСФО 9 са признати в печалби и загуби и резерви към 1 януари 2018 г. Съответно информацията, представена за 2017 най-общо не отразява изискванията на МСФО 9, а по-скоро тези, съгласно МСС 39.

- следващите оценки са направени на базата на фактите и обстоятелствата, които са съществували към датата на първоначалното прилагане:

- определяне на бизнес модела, в който се държи финансовия актив.
- определяне и отменяне на предходно определяне на определени финансови активи и финансови пасиви като оценявани по ССППЗ.



## Бележки към финансовия отчет

**4.2 Значими счетоводни политики**

Значимите счетоводни политики представени по-долу са приложени последователно във всички периоди представени в този финансов отчет.

**(а) Чуждестранна валута**

Сделките в чуждестранна валута се преизчисляват във функционалната валута на Дружеството по обменните курсове на датите на транзакциите.

Парични активи и пасиви, деноминирани в чужда валута, се преизчисляват във функционалната валута по обменния курс към отчетната дата. Не-парични активи и пасиви, които се оценяват по справедлива стойност в чуждестранна валута, се преизчисляват във функционалната валута по курса на датата, на която справедливата стойност е определена. Непарични позиции, които се оценяват по историческа цена в чуждестранна валута, не се преизчисляват.

От 1 януари 1999 година обменният курс на Българския лев (BGN) е фиксиран към евро (EUR). Обменният курс е BGN 1.95583 / EUR 1.0.

**(б) Финансови инструменти****(i) Признание и първоначално оценяване**

Търговските вземания и емитираните дългови ценни книжа се признават първоначално при тяхното възникване. Всички други финансови активи и пасиви се признават първоначално когато Дружеството стане страна по договорните условия на инструмента. Финансов актив (освен ако не е търговско вземане без значителен финансов компонент) или финансов пасив, първоначално се оценява по справедлива стойност плюс, за позиция, която не е ССППЗ, разходите по сделката, които са пряко свързани с придобиването или издаването. Търговското вземане без значителен финансов компонент първоначално се оценява по цената на сделката

**(ii) Класификация и последващо оценяване**

Финансови активи – Приложима политика от 01 януари 2018

При първоначално признаване, финансов актив се класифицира като се оценява по: амортизирана стойност; ССДВД - дългови инвестиции; ССДВД - капиталови инвестиции; или ССППЗ. Финансовите активи не се рекласифицират след първоначалното им признаване, освен ако Дружеството не промени своя бизнес модел за управление на финансови активи, като в този случай всички засегнати финансови активи се рекласифицират на първия ден от първия отчетен период след промяната в бизнес модела.

Финансов актив се оценява по амортизирана стойност, ако отговаря на следните две условия и не е отчетен по ССППЗ:

- се държи в бизнес модел, чиято цел е да държи активи за събиране на договорни парични потоци; и
- договорните условия пораждат на определени дати парични потоци, които са само плащания на главница и лихва върху непогасената главница.

Дълговата инвестиция се оценява по ССДВД, ако отговаря на следните две условия и не е оценена като ССППЗ:

- се държи в бизнес модел, чиято цел се постига чрез събиране на договорни парични потоци и продажба на финансови активи; и
- договорните условия пораждат на определени дати парични потоци, които представляват единствено плащания на главница и лихви по непогасената главница.

При първоначално признаване на капиталова инвестиция, която не е държана за търгуване, Дружеството може да избере неотменимо да представи последващите промени в справедливата стойност на инвестицията в отчета за друг всеобхватен доход. Тези избори се правят на инвестиционна база.

## Бележки към финансовия отчет

## 4.2 Значими счетоводни политики (продължение)

## (б) Финансови инструменти

Всички финансови активи, които не са класифицирани по амортизирана стойност или ССДВД, както е описано по-горе, се оценяват на база ССППЗ. Това включва всички деривативни финансови активи (виж бележка 22). При първоначално признаване, Дружеството може да оцени неотменимо финансов актив, който по друг начин отговаря на изискванията да бъде оценяван по амортизирана стойност или в ССДВД или ССППЗ, ако това елиминира или значително намалява счетоводно несъответствие, което иначе би възникнало.

**Финансови активи – Оценка на бизнес модел: Приложима политика от 01 януари**

Дружеството прави оценка на целта на бизнес модела, в който даден финансов актив се държи на ниво портфейл, тъй като това най-добре отразява начина, по който се управлява бизнеса и се предоставя информация на ръководството. Разглежданата информация включва:

- посочените политики и цели на портфейла и действието на тези политики на практика. Включително дали стратегията на ръководството се фокусира върху получаване на договорния лихвен доход, поддържане на определен профил на лихвения процент, съпоставяне на продължителността на финансовите активи с продължителността на всякакви свързани задължения или очаквани парични потоци или реализиране на парични потоци чрез продажба на активите;
- как се оценява и отчита дейността на портфейла пред ръководството на Дружеството;
- рисковете, които засягат представянето на бизнес модела (и финансовите активи, държани в рамките на този бизнес модел) и как се управляват тези рискове;
- как се компенсират управителите на бизнеса - напр. дали компенсацията се основава на справедливата стойност на управляваните активи или на събраните договорни парични потоци; и
- честотата, обема и периода на продажбите на финансови активи в предходни периоди, причините за такива продажби и очакванията за бъдещи продажби.

Прехвърлянето на финансови активи на трети страни в сделки, които не отговарят на условията за отписване, не се считат за продажби за тази цел, в съответствие с продължаващото признаване на активи от Дружеството. Финансовите активи, които се държат за търгуване или се управляват и чието изпълнение се оценява на база справедливата стойност, се оценяват на база ССППЗ.

## Бележки към финансовия отчет

## 4.2 Значими счетоводни политики (продължение)

## (б) Финансови инструменти

**Финансови активи – Оценка дали договорните парични потоци са единствено плащания на главница и лихва: Политиката е приложима от 1 януари 2018 г.**

За целите на тази оценка „главницата“ се определя като справедливата стойност на финансовия актив при първоначално признаване. „Лихвата“ се определя като възнаграждение за стойността на парите във времето и за кредитния риск, свързан с непогасената главница през определен период от време и за други основни рискове и разходи по кредитиране (напр. ликвиден риск и административни разходи), както и марж на печалбата.

При оценката дали договорните парични потоци са единствено плащания на главница и лихви, Дружеството разглежда договорните условия на инструмента. Това включва оценка дали финансовият актив съдържа договорна клауза, която би могла да промени времето или сумата на договорните парични потоци, така че тя да не отговаря на това условие. При извършването на тази оценка Дружеството взема предвид:

- условни събития, които биха променили размера или времето на паричните потоци;
- условия, които могат да коригират договорната купонна лихва, включително характеристиките с променлива лихва;
- характеристиките за предплащане и удължаване; и
- условия, които ограничават претенциите на Дружеството към парични потоци от определени активи (например характеристики без право на регрес).

Характеристика за предплащане съответства на критериите за плащане само на главница и лихви, ако предплащането представлява неизплатена сума на главницата и лихвата върху неизплатената главница, която може да включва разумна допълнителна компенсация за предсрочно прекратяване на договора. Освен това, финансов актив, придобит с отстъпка или премия, до договорната му номинална сума, функция, която позволява или изисква предплащане в размер, който представлява по същество номиналната сума, плюс натрупана (но неизплатена) договорна лихва (която може да включва и разумна допълнителна компенсация за предсрочно прекратяване) се счита за съответстващ с този критерий, ако справедливата стойност на предплащането е незначителна при първоначалното признаване.

**Финансови активи - Последващо измерване и печалби и загуби: Политика, приложима от 1 януари 2018 г.**

Финансови активи, отчетени по ССПЗ	Тези активи се оценяват в следствие по справедлива стойност. Нетните печалби и загуби, включително доходи от лихви и дивиденди, се признават в печалбата или загубата, освен за деривативите определени за хеджиращи инструменти, за които се прилага отчитане на хеджирането.
Финансови активи по амортизирана стойност	Тези активи се оценяват в следствие по амортизирана стойност, като се използва метода на ефективната лихва. Амортизираната стойност е се намаля със загубите от обезценка. Приходите от лихви, печалбите и загубите от валутно-курсони разлики и обезценката се признават в печалбата или загубата. Всяка печалба или загуба от отписване се признава в печалбата или загубата.
Дългови инвестиции, отчетени по ССДВД	Тези активи се оценяват в следствие по справедлива стойност. Приходите от лихви, изчислени по метода на ефективната лихва, печалбите и загубите от валутно-курсони разлики и обезценката се признават в печалбата или загубата. Други нетни печалби и загуби се признават в ДВД. При отписването печалбите и загубите натрупани в ДВД се рекласифицират към печалбата или загубата.
Капиталови инвестиции, отчетени по ССДВД	Тези активи се измерват впоследствие по справедлива стойност. Дивидентите се признават като приход в печалбата или загубата, освен ако дивидентът не представлява ясно възстановяване на част от стойността на инвестицията. Други нетни печалби и загуби се признават в ДВД и не се рекласифицират към печалбата или загубата.

## Бележки към финансовия отчет

## 4.2 Значими счетоводни политики (продължение)

## (б) Финансови инструменти

**Финансови активи - Политика прилагана преди 1 януари 2018 г.**

Дружеството класифицира своите финансови активи в една от следните категории: ружеството е класифицирала своите финансови активи в една от следните категории:

- заеми и вземания;
- държани до падеж;
- налични за продажба; и
- по ССППЗ, като в тази категория са:
  - държани за продажба;
  - инструменти за хеджиране на деривати; или
  - определяни по ССППЗ.

**Финансови активи - Последваща оценка и печалби и загуби: Политика прилагана преди 1 януари 2018 година**

Финансови активи, отчетени по ССППЗ	Оценявани по справедлива стойност заедно с промените в тях, включително приходите от лихви или дивиденди, са признати в печалбата или загубата, с изключение на дериватите, определени като хеджиращи инструменти, за които се прилага хеджиране.
Държани до падеж финансови активи	Оценявани по амортизирана стойност, използвайки метода на ефективната лихва.
Заеми и вземания	Оценявани по амортизирана стойност, използвайки метода на ефективната лихва
Финансови активи на разположение за продажба	Оценявани по справедлива стойност заедно с промените в тях, освен загубите от обезценка, приходи от лихви и валутни разлики по дългови инструменти, са признати в ДВД и натрупани в резерва за справедлива стойност. Когато тези активи са отписани, печалбата или загубата натрупана в капитала се класифицира в печалбата или загубата.

**Финансови пасиви – Класификация, последващо измерване и печалби и загуби**

Финансовите пасиви се класифицират по амортизирана стойност или според ССППЗ. Финансовият пасив се класифицира според ССППЗ ако е класифициран като държан за продажба, като дериватив или обозначен като такъв при първоначалното признаване. Финансовите пасиви според ССППЗ се измерват по справедлива стойност, а нетните печалби и загуби, включително разходите за лихви, се признават в печалбата или загубата. Другите финансови пасиви впоследствие се оценяват по амортизирана стойност, като се използва метода на ефективната лихва. Разходите за лихви и валутните печалби и загуби се признават в печалбата или загубата. Всяка печалба или загуба от отписване също се признава в печалбата или загубата.

*(iii) Отписване***Финансови активи**

Дружеството отписва финансов актив, когато договорните права върху паричните потоци от финансовия актив изтичат или когато се прехвърлят правата за получаване на договорните парични потоци от сделка, при която по същество всички рискове и ползи от собствеността върху финансовия актив са прехвърлени или при която Дружеството не прехвърля и не запазва по същество всички рискове и изгоди от собствеността, нито запазва контрол върху финансовия актив.

Дружеството сключва сделки, при които прехвърля активи, признати в отчета за финансовото състояние, но запазва всички или почти всички рискове и ползи от прехвърлените активи. В тези случаи прехвърлените активи не се отписват.

## Бележки към финансовия отчет

## 4.2 Значими счетоводни политики (продължение)

## (б) Финансови инструменти (продължение)

**Финансови пасиви**

Дружеството отписва финансов пасив, когато договорните задължения са изпълнени, анулирани или изтекли. Дружеството също така отписва финансов пасив, когато неговите условия се променят и паричните потоци от модифицирания пасив са съществено различни, като в този случай се признава нов финансов пасив по справедлива стойност, който се базира на променените условия.

При отписване на финансов пасив разликата между балансовата стойност и платеното възнаграждение (включително всички прехвърлени непарични активи или поети задължения) се признава в печалбата или загубата.

*(iv) Компенсирано представяне*

Финансовите активи и финансовите пасиви се компенсират и нетната сума се представя в отчета за финансовото състояние, тогава и само тогава, когато Дружеството има законово право да компенсира сумите и възнамерява или да ги уреди на нетна база, или да реализира актива и да уреди пасива едновременно.

## (в) Акционерен капитал

Обикновените акции се класифицират като основен капитал.

## (г) Имоти, машини, съоръжения и оборудване

*(i) Признаване и оценка**Първоначално признаване*

Имотите, машините, съоръженията и оборудването се оценяват по цена на придобиване, намалена с натрупани амортизации и загуби от обезценка.

Когато в имотите, машините, съоръженията и оборудването се съдържат компоненти с различна продължителност на полезен живот, те се отчитат отделно (основни компоненти).

*Последваща оценка*

За целите на последваща оценка на имоти, машини, съоръжения и оборудване, Дружеството прилага модела на цената на придобиване съгласно МСС 16. След признаване като актив дадена позиция от имоти, машини и съоръжения се отчита по нейната цена на придобиване минус натрупаната амортизация и натрупаните загуби от обезценка.

Печалби и загуби при отписване на имоти, машини, съоръжения и оборудване се признават нетно в други приходи/други разходи в печалби и загуби.

*(ii) Рекласификация към инвестиционни имоти*

Когато употребата на даден имот се промени от имот, ползван от собственика на инвестиционен имот, тогава имотът се прехвърля по отчетна стойност и се рекласифицира като инвестиционен имот.

## Бележки към финансовия отчет

## 4.2 Значими счетоводни политики (продължение)

## (г) Имоти, машини, съоръжения и оборудване (продължение)

*(iii) Последващи разходи*

Последващи разходи се капитализират само когато е вероятно, че бъдещи икономически ползи от тези разходи ще бъдат получени от Дружеството.

*(iv) Амортизация*

Амортизацията се изчислява така, че да се изпише цената на придобиване на имотите, машините, съоръженията и оборудването, намалена с очакваната им остатъчна стойност, на база линейния метод за очакваните им полезни животи, като обикновено се признава в печалбата или загубата. Земята не се амортизира.

Очакваните срокове на полезен живот за текущия и сравнителния период са както следва:

- машини и оборудване 3.3-10 години
- други активи 7 години

Методите на амортизация, полезният живот и остатъчните стойности се преразглеждат към всяка отчетна дата и се коригират, ако е подходящо.

## (д) Инвестиционни имоти и инвестиционни имоти в процес на изграждане

*(i) Признание и оценка*

Инвестиционните имоти първоначално се оценяват по цена на придобиване. При последваща оценка инвестиционните имоти се оценят по цена на придобиване намалена с разходите за амортизация и обезценка.

Печалбата или загубата от продажбата на инвестиционен имот (разликата между нетните постъпления от продажбата и балансовата стойност на имота) се признава в печалбата или загубата за периода. Когато даден инвестиционен имот, който преди е бил класифициран като имоти, машини, съоръжения и оборудване, е продаден, всички свързани суми, признати в преоценъчен резерв, се прехвърлят в натрупани печалби и загуби от предходни периоди.

*(ii) Последващи разходи*

Възникнали последващи разходи, за да се подмени част от актив от инвестиционните имоти, се капитализират в съответния актив само когато е вероятно предприятието да получи в бъдеще икономически ползи, свързани с тази част от актива, и разходите могат да бъдат оценени надеждно. Балансовата стойност на подменената част се отписва. Разходи предназначени да обслужват активите на ежедневна база се признават в отчета за доходите като разход в момента на възникването им.

*(iii) Амортизация*

Амортизацията се начислява в отчета за доходите на база линейния метод въз основа на очаквания срок на полезен живот на инвестиционните имоти, които се отчитат отделно.

Очакваните срокове на полезен живот към текущия и предходния период са както следва:

- сгради 40 години
- машини и оборудване 3.3-10 години

Методите на амортизация, полезният живот и остатъчните стойности се преразглеждат към всяка отчетна дата и се коригират, ако е подходящо.

## Бележки към финансовия отчет

## 4.2 Значими счетоводни политики (продължение)

## (е) Обезценка

(i) *Не-деривативни финансови активи*

Политика, приложима от 1 януари 2018 г.

*Финансови инструменти и активи по договори*

Дружеството признава загуба от обезценка за очакваните кредитни загуби (ОКЗ) за:

- финансови активи оценявани по амортизирана стойност;
- активи по договори.

Дружеството измерва загубата от обезценка по стойност равна на ОКЗ за целия живот на финансовия актив.

Загуба от обезценка на търговските вземания и активите по договор винаги се оценяват в размер равен на ОКЗ за целия живот на финансовия инструмент.

При определяне дали кредитният риск на даден финансов актив е нараснал значително след първоначалното признаване и при оценяването на ОКЗ, Дружеството взема предвид разумната и обоснована информация, която е подходяща и достъпна без излишни разходи или усилия. Това включва както количествена, така и качествена информация и анализ, основани на историческия опит на Дружеството и обоснована кредитна оценка и включваща прогнозна информация.

Дружеството приема, че кредитният риск по даден финансов актив е нараснал значително, ако просрочието е по-голямо от 45 дни.

Дружеството счита, че финансовия актив е в неизпълнение, когато:

- е малко вероятно кредиторът да изплати кредитните си задължения към Дружеството в пълен размер, без да изисква от Дружеството действия като реализиране на гаранция (ако има такава); или
- финансовите активи, за които просрочието е по-голямо от 90 дни.

ОКЗ за целия живот са тези ОКЗ, които са резултат от всички възможни събития на неизпълнение през очаквания живот на финансовия инструмент.

12-месечната ОКЗ е тази част от ОКЗ, която е резултат от събитията на неизпълнение, които е възможно да се случат в рамките на 12 месеца след отчетната дата (или по-къс период, ако очаквания живот на инструмента е по-кратък от 12 месеца).

Максималния период, който се взема предвид при определяне на ОКЗ е максималният договорен период, през който Дружеството е изложена на кредитен риск.

**Измерване на ОКЗ**

ОКЗ са вероятно претеглени приблизителни оценки на кредитните загуби. Кредитните загуби се отчитат по настояща стойност на всички парични дефицити (тоест разликата между дължимите паричните потоци, които се дължат от едно дружество в съответствие с договора и паричните потоци, които Дружеството очаква да получи).

ОКЗ се дисконтират с ефективния лихвен процент на финансовия актив.

**Бележки към финансовия отчет****4.2 Значими счетоводни политики (продължение)****(е) Обезценка (продължение)*****Финансови активи с кредитна обезценка***

Към всяка отчетна дата Дружеството оценява дали финансовите активи, отчитани по амортизирана стойност и дълговите ценни книжа на ССДВД, са с кредитна обезценка. Финансовият актив е с кредитна обезценка, когато едно или повече събития е възникнало, което има определено влияние върху очакваните бъдещи парични потоци от финансовия актив. Доказателствата, че финансов актив е кредитно обезценен включват следните наблюдаеми данни:

- значителни финансови затруднения на кредитополучателя или емитента;
- нарушение на договор като неизпълнение или просрочие над 90 дни;
- реструктурирането на заем или аванс от Дружеството при условия, които Дружеството не би разгледало иначе;
- вероятно е кредитополучателят да влезе в несъстоятелност или друга финансова реорганизация; или
- изчезването на активен пазар за ценна книга, поради финансови затруднения.

**Представяне на загуба от обезценка за ОКЗ в отчета за финансовото състояние**

Загуби от обезценка на финансови активи измерени по амортизирана стойност се приспадат от брутната балансова стойност на активите.

За дългови ценни книжа по ССДВД, загубата от обезценка се отразява в печалбата или загубата и се признава в ДВД.

***Отписване***

Брутната балансова стойност на финансов актив се отписва, когато Дружеството няма разумни очаквания за възстановяване на финансов актив в неговата цялост или част от него. За индивидуални клиенти, Дружеството има политика на отписване на брутната балансова стойност, когато финансовият актив е просрочен със 180 дни въз основа на историческия опит от възстановявания на подобни активи. За корпоративни клиенти, Дружеството извършва индивидуална оценка по отношение на времето и размера на отписването въз основа на това дали има разумно очакване за възстановяване. Дружеството не очаква значително възстановяване на отписаната сума. Финансовите активи, които обаче са отписани, все още могат да бъдат предмет на дейност по принудително изпълнение, за да се спазят процедурите на Дружеството за възстановяване на дължимите суми.

**Прилагана политика преди 1 януари 2018 г*****Недеривативни финансови активи***

Финансовите активи, които не са класифицирани като ССППЗ, бяха оценени към всяка отчетна дата, за да се определи дали има обективни доказателства за обезценка.

Обективни доказателства, че финансовите активи са обезценени включват:

- неизпълнение или просрочие от длъжник;
- реструктуриране на сума, дължима на Дружеството при условия, които Дружеството не би взела иначе под внимание;
- индикации, че длъжникът или емитентът биха били обявени в несъстоятелност;
- неблагоприятни промени в платежния статус на кредитополучатели или емитенти;
- изчезването на активен пазар за ценни книжа поради финансови затруднения; или
- наблюдаеми данни, показващи, че е налице измеримо намаление на очакваните парични потоци от група финансови активи.

За инвестиция в капиталов инструмент, обективно доказателство за обезценка включва значително или продължително намаление на справедливата стойност под нейната цена на придобиване. Дружеството определя, че намаление от 20% е значително, а период от 9 месеца е продължителен.

Финансовите активи, които не са класифицирани по справедлива стойност в печалбата или загубата, включително лихвите от предприятието, в което е инвестирано, се оценяват към всяка отчетна дата, за да се определи дали има обективни доказателства за обезценка.



## Бележки към финансовия отчет

## 4.2 Значими счетоводни политики (продължение)

## (е) Обезценка (продължение)

Обективни доказателства, че финансовите активи са обезценени, включват:

- неизпълнение или просрочие от длъжник;
- реструктуриране на сума, дължима на Дружеството при условия, които Дружеството не би взела иначе под внимание;
- индикации, че длъжникът или емитентът биха обявили несъстоятелност;
- неблагоприятни промени в платежния статус на кредитополучатели или емитенти;
- изчезването на активен пазар за ценни книжа поради финансови затруднения; или
- наблюдавани данни, показващи, че е налице измеримо намаление на очакваните парични потоци от група финансови активи.

За инвестиция в капиталова ценна книга обективните доказателства за обезценка включват значителен или продължителен спад в справедливата му стойност под себестойността. Дружеството счита, че спадът от 20% е значителен и периода от 9 месеца е продължителен.

<b>Финансови активи оценявани по амортизирана стойност</b>	<p>Дружеството разглежда доказателства за обезценката на тези активите както на индивидуално, така и на колективно ниво. Всички индивидуално значими активи се оценяват поотделно за обезценка. Онези, които не са обезценени след това се оценяват колективно за обезценка, която е възникнала, но все още не е индивидуално идентифицирана. Активи, които не са индивидуално значими, се оценят колективно за обезценка. Колективната оценка се извършва чрез групиране на активи със сходни рискови характеристики.</p> <p>При колективната обезценка Дружеството е използвала историческа информация за възстановяванията и размера на възникналите загуби и е направила корекция, ако настоящите икономически и кредитни условия са такива, че действителните загуби вероятно ще бъдат по-големи или по-малки от предложените от историческите тенденции.</p> <p>Загубата от обезценка е изчислена като разлика между балансовата стойност на актива и настоящата стойност на очакваните бъдещи парични потоци, дисконтирани с оригиналния ефективен лихвен процент на актива. Загубите са признати в печалбата или загубата и отразени в корективна сметка. Когато Дружеството е счела, че няма реалистични перспективи за възстановяване на актива, съответните суми са отписани. Ако сумата на загубата от обезценка впоследствие се намали и намалението е обективно свързано със събитие, настъпило след признаването на обезценката, тогава признатата загуба от обезценка се възстановява чрез печалбата или загубата.</p>
<b>Финансови активи на разположение за продажба</b>	<p>Загубите от обезценка на финансови активи на разположение за продажба са признати чрез рекласифициране на загубите, натрупани в резерва за справедлива стойност, в печалба или загуба. Рекласифицираната сума е разликата между цената на придобиване (нетно от изплатена главница и амортизация) и текущата справедлива стойност, намалена със загуба от обезценка, която преди това е била призната в печалбата или загубата. Ако справедливата стойност на обезценена дългова ценна книга на разположение за продажба впоследствие се е увеличила и увеличението е обективно свързано със събитие, настъпило след признаването на загубата от обезценка, загубата от обезценка се възстановява чрез печалбата или загубата. Загуби от обезценка, признати в печалби или загуби за инвестиция в капиталов инструмент, класифициран като на разположение за продажба не се признават обратно в печалби или загуби.</p>

## Бележки към финансовия отчет

## 4.2 Значими счетоводни политики (продължение)

## (е) Обезценка (продължение)

*Не-финансови активи*

Към всяка отчетна дата Дружеството преглежда балансовите стойности на нефинансовите си активи (различни от биологични активи, инвестиционни имоти, материални запаси и отсрочени данъчни активи), за да определи дали има индикации за обезценка. Ако има такива индикации, се прави приблизителна оценка на възстановимата стойност на актива. Репутация се тества за обезценка всяка година.

За целта на теста за обезценка, активи, които не могат да бъдат тествани индивидуално, се групират заедно в най-малката възможна група активи, генерираща парични постъпления от продължаваща употреба, които са в голяма степен независими от паричните постъпления от други активи или ОГПП. Репутация, възникнала при бизнес комбинация, се разпределя към ОГПП или групите ОГПП, които се очаква да имат ползи от синергиите от комбинацията.

Възстановимата стойност на актив или ОГПП е по-високата от неговата стойност в употреба и справедливата му стойност, намалена с разхода по продажба. Стойността в употреба се базира на бъдещите парични потоци дисконтирани до сегашната им стойност, като се прилага дисконтов процент преди данъци, отразяващ текущите пазарни преценки за цената на парите във времето и риска специфичен за актива или за ОГПП.

Загуба от обезценка се признава в случай, че балансовата стойност на един актив или ОГПП превишава неговата възстановима стойност.

Загуби от обезценка се признават в печалби и загуби. Те се разпределят първо в намаление на балансовата стойност на репутацията, разпределена към ОГПП, и след това в намаление на балансовите стойности на други активи в ОГПП пропорционално.

Загуба от обезценка по отношение на репутацията не се възстановява обратно. За други активи, загуба от обезценка се възстановява само до такава степен, че балансовата стойност на актива не надвишава балансовата стойност, която би била определена, след приспадане на амортизация, ако загуба от обезценка не е била признавана.

## (ж) Провизии

Провизиите се определят чрез дисконтиране на очакваните бъдещи парични потоци с лихвен процент преди данъци, който отразява текущата пазарна стойност на парите във времето и рисковете, специфични за задължението. Олихвяването на дисконтираната стойност се признава като финансов разход.

## (з) Приходи

Дружеството прилага първоначално МСФО 15 от 1 януари 2018 г. Информация за счетоводните политики свързани с договори с клиенти е предоставена в Бележка 4.1. Ефектът от първоначалното прилагане на МСФО 15 е описан в Бележка 6.

## Бележки към финансовия отчет

## 4.2 Значими счетоводни политики (продължение)

**(и) Финансови приходи и разходи**

Финансовите приходи включват приходи от лихви по инвестирани средства. Финансови разходи включват разходи за лихви по заеми. Лихвени приходи или разходи се признават използвайки метода на ефективния лихвен процент. Приход от дивидент се признава в печалбата или загубата на датата, на която е установено правото на Дружеството да получи плащане.

**(й) Данъци върху дохода**

Данъкът върху печалбата за годината представлява текущи и отсрочени данъци. Данъкът върху печалбата се признава в печалби и загуби, с изключение на този, отнасящ се за бизнес комбинации или за статии, които са признати директно в собствения капитал, или в друг всеобхватен доход.

**(i) Текущ данък**

Текущият данък е очакваното данъчно задължение или вземане върху облагаемата печалба или загуба за годината, прилагайки данъчните ставки, влезли в сила, или по същество въведени към отчетната дата, и всички корекции за данъчни задължения или вземания за предходни години. Текущият данък включва също данъчни ефекти от дивиденти.

**(ii) Отсрочен данък**

Отсрочените данъци се изчисляват върху временните разлики между сумите на активите и пасивите, признати във финансовия отчет, и сумите използвани за данъчни цели.

Отсрочен данък се оценява по данъчните ставки, които се очаква да се прилагат за временните разлики когато те се проявяват обратно, на базата на закони, които са в сила, или са въведени по същество към отчетната дата.

Отсрочените данъчни активи и пасиви се компенсират само ако има правно основание за приспадане на текущи данъчни активи и пасиви, и те се отнасят до данъци върху печалбата, наложени от едни и същи данъчни власти.

Актив по отсрочени данъци се начислява за неизползваните данъчни загуби, кредити и приспадащи се временни разлики, доколкото е вероятно бъдеща облагаема печалба да бъде налична, срещу която те да могат да бъдат използвани. Отсрочените данъчни активи се преглеждат към всяка отчетна дата и се намаляват доколкото не е вероятно повече бъдеща изгода да бъде реализирана.

При определянето на текущия и отсрочения данък Дружеството взема предвид ефекта от несигурни данъчни позиции и дали допълнителни данъци или лихви може да са дължими. Дружеството смята, че начисленията за данъчни задължения са адекватни за всички отворени данъчни години на базата на оценката на много фактори, включително интерпретиране на данъчни закони и предишен опит. Тази оценка се основава на приблизителни оценки и допускания и може да включва преценки за бъдещи събития. Може да се появи нова информация, според която Дружеството да промени своите преценки за адекватността на съществуващите данъчни задължения; такива промени в данъчните задължения биха засегнали разхода за данъци в периода, когато такова определяне бъде направено.

## Бележки към финансовия отчет

## 4.2 Значими счетоводни политики (продължение)

## (к) Лизинг

*Определяне дали дадено споразумение съдържа лизинг*

При възникване на споразумението, Дружеството определя дали то е, или съдържа лизинг. При възникване или след повторна оценка на споразумение, което съдържа лизинг, Дружеството разделя плащания и други изисквани възнаграждения по това споразумение, на такива за лизинг, и такива за други елементи, въз основа на относителните им справедливи стойности. Ако Дружеството заключи, че за даден финансов лизинг е невъзможно да се разделят плащанията надеждно, актив и пасив се признават в размер, равен на справедливата стойност на базовия актив; в последствие пасивът се намалява, когато се извършват плащанията, и се признава вменен финансов разход върху пасива като се използва диференциалния лихвен процент на Дружеството.

*Плащания по лизингови договори*

Плащанията по оперативен лизинг се признават в печалби и загуби на база линейния метод за периода на лизинговия договор. Получени лизингови стимули се признават като неразделна част от общите лизингови разходи през периода на договора.

## 5. Нови стандарти и разяснения, които все още не са приложени

Следните нови стандарти, промени в стандарти и разяснения, одобрени за прилагане от ЕК, все още не са задължителни за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018 и не са приложени при изготвяне на този финансов отчет. Дружеството възнамерява да ги приложи когато влязат в сила.

*Стандарти, разяснения и промени в стандарти, които не са били приложени по-рано – одобрени за прилагане от ЕК:*

От тези стандарти, които все още не са в сила, се очаква МСФО 16 да има значително влияние върху финансовите отчети на Дружеството в периода на първоначално прилагане.

**(а) МСФО 16 Лизинг**

Дружеството е задължено да приложи МСФО 16 Лизинг от 1 януари 2019 година.

МСФО 16 заменя съществуващите до момента насоки за отчитане на лизинг, включително МСС 17 Лизинг, КРМСФО 4 *Определяне дали дадено споразумение съдържа лизинг*, ПКР-15 *Оперативен лизинг-Стимули* и ПКР-27 *Оценяване на съдържанието на операции, включващи правната форма на лизинг*.

**(i) Договори, по които Дружеството е лизингополучател**

Дружеството ще признае нови активи и пасиви по договорите за оперативен лизинг. Естеството на разходите, свързани с тези лизингови договори, сега ще се промени, тъй като Дружеството ще признае разходи за амортизация за активите с право на ползване и разходите за лихви по лизинговите задължения. По-рано, Дружеството признава разходите за оперативен лизинг на линейна база за срока на лизинговия договор и признатите активи и пасиви само дотолкова, доколкото е налице времева разлика между действителните лизингови плащания и признатите разходи. Дружеството е преценило, че първоначалното прилагане на МСФО 16 няма да има съществено ефект, тъй като дружеството не е лизингополучател по значителни договори за оперативен лизинг. Не се очаква съществен ефект от финансовите лизинги на Дружеството.

**(ii) Договори, по които Дружеството е лизингодател**

Не се очаква съществен ефект от договорите на Дружеството като лизингодател.

## Бележки към финансовия отчет

## 5. Нови стандарти и разяснения, които все още не са приложени (продължение)

*(i) Преминаване*

Дружеството планира да прилага МСФО 16 първоначално от 1 януари 2019 г. като използва модифицирания ретроспективен подход. Съответно кумулативния ефект от прилагането на МСФО 16 ще бъде признат като корекция в началното салдо на печалби и загуби към 1 януари 2019 г., без преизчисление на съпоставимата информация.

**(б) КРМСФО 23 "Несигурност по отношение на данъчното облагане на доходите"**

КРМСФО 23 е в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019 г. и е разрешено по-ранно прилагане. КРМСФО 23 изяснява счетоводното отчитане на данъчното облагане на дохода, което все още не е прието от данъчните власти, като същевременно има за цел да повиши прозрачността. Съгласно КРМСФО 23 ключовият тест е дали е вероятно данъчният орган да приеме избраното данъчно третиране на предприятието. Ако е вероятно данъчните власти да приемат несигурното данъчно третиране, тогава сумите на данъците, отразени във финансовите отчети, са в съответствие с данъчната декларация, без несигурност, отразена в измерването на текущите и отсрочените данъци. В противен случай облагаемият доход (или данъчната загуба), данъчните основи и неизползваните данъчни загуби се определят по начин, който по-добре предвижда разрешаването на несигурността, като се използва или единичната най-вероятна сума или очакваната стойност (сума от вероятно претеглени суми). Предприятието трябва да приеме, че данъчната администрация ще проучи позицията и ще има пълна информация за цялата съответна информация.

Дружеството не очаква, че при първоначалното прилагане на Разяснението, ще има съществено влияние върху финансовите отчети, тъй като Дружеството не оперира в сложна мултинационална данъчна среда и няма съществени несигурни данъчни позиции.

**(в) Промени в МСФО 9: Функции за предплащане с отрицателно обезщетение**

Измененията влизат в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019 г. Тези изменения засягат повдигнатите въпроси относно счетоводното отчитане на финансови активи, които включват конкретни опции за предплащане по договор. По-специално, загрижеността е свързана с начина, по който едно дружество би класифицирало и оценило дългов инструмент, ако на кредитополучателя е било позволено да предплати инструмента в размер, по-малък от неизплатената главница и дължимите лихви. Подобна сума за предплащане често се описва като включваща „отрицателна компенсация“. Прилагайки МСФО 9, едно дружество би оценило финансов актив с така наречената отрицателна компенсация по справедлива стойност чрез печалба или загуба.

Измененията позволяват на предприятията да оценяват по амортизирана стойност някои предплатени финансови активи с така наречената отрицателна компенсация.

Дружеството не очаква, че измененията ще окажат съществено влияние върху финансовите отчети, тъй като Дружеството няма предплатени финансови активи с отрицателна компенсация.

**г) Изменения на МСС 28 Дългосрочни участия в асоциирани предприятия и съвместни предприятия**

Измененията влизат в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019 г. Измененията поясняват, че предприятието прилага МСФО 9, включително неговите изисквания за обезценка, към дългосрочни участия в асоциирано или съвместно предприятие, които са част от нетната инвестиция в асоциираното предприятие или съвместно предприятие, но не се прилага метода на собствения капитал.

Дружеството не очаква промените да окажат съществено влияние върху неговите финансови отчети при първоначалното им прилагане.

## Бележки към финансовия отчет

## 5. Нови стандарти и разяснения, които все още не са приложени (продължение)

**(е) Изменения на МСС 19: Планиране, ограничаване или уреждане**

Измененията влизат в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019 г. Измененията изискват Дружеството да използва текущи и актуализирани допускания, когато настъпи промяна в плана, както и промяна, съкращаване или уреждане, за определяне на текущите разходи за обслужване и нетната лихва за остатъка от отчетния период след промяната на плана.

Дружеството не очаква промените да окажат съществено влияние върху неговите финансови отчети при първоначалното им прилагане.

**Стандарти и тълкувания, които все още не са одобрени от ЕК**

Ръководството счита, че е подходящо да се оповести, че следните нови или преработени стандарти, нови тълкувания и изменения на настоящите стандарти, които вече са издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС), все още не са одобрени за приемане от ЕК, и следователно не са взети предвид при изготвянето на тези финансови отчети. Действителните дати за ефективност за тях ще зависят от решението за одобрение от страна на ЕК.

**(а) МСФО 17 Застрахователни договори**

Стандартът е в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2021 г. и следва да се прилага с обратна сила и е разрешено по-ранно прилагане. Дружеството очаква, че измененията, при първоначално прилагане няма да имат значителен ефект върху представянето на финансовите отчети на дружеството, т.к. Дружеството не издава застрахователни и презастрахователни договори, не притежава презастрахователни договори и не издава инвестиционни договори с допълнителни негарантирани доходи.

**б) Други изменения**

Следните промени на стандартите не се очаква да имат значителен ефект върху финансовите отчети на Дружеството.

- Годишни подобрения към цикъла по МСФО 2015-2017

- Изменения на МСФО 10 и МСС 28 Продажба на активи или вноски под формата на активи между инвеститор и неговото асоциирано или съвместно предприятие

- Изменения на позоваванията на концептуалната рамка в стандартите на МСФО (издадени на 29 март 2018 г.)

- Изменения на МСФО 3 Бизнес комбинации

- Изменения на МСС 1 и МСС 8: Дефиниция на материал

## Бележки към финансовия отчет

## 6. Приходи

Ефектът от първоначалното прилагане на МСФО 15 върху приходите от договори с клиенти на Дружеството е оповестен в Бележка 4.2. Поради избрания от Дружеството подход за преминаване към МСФО 15 съпоставимата информация не е преизчислена, за да отрази новите изисквания.

## А. Категории приходи

Дружеството генерира приходи от такса поддръжка и комунални услуги от наемателите.

<i>В хиляди лева</i>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Приходи от договори с клиенти</b>		
Приходи от такса поддръжка	2,362	2,163
Комунални и други услуги	980	923
<b>Общо приходи по договори с клиенти</b>	<b><u>3,342</u></b>	<b><u>3,086</u></b>
<b>Други приходи</b>		
Приходи от наем	8,304	8,067
<b>Общо</b>	<b><u>11,646</u></b>	<b><u>11,153</u></b>

Дружеството има сключени договори за наем за трите логистични сгради и офис сградата, които вече се ползват от наемателите. Към 31 декември 2018 г. от логистичната част (сгради В01, В02 и В03) отдадените под наем складови площи са 16,150 кв. м. или 99%, и 10,630 кв. м. или 95% от офис частта. Изцяло е отдаден и ресторантът от 705 кв. м. Към 31 декември 2018 г. от офисната част (сграда А02) отдадените под наем офис площи са 15,870 кв. м. или 94%. Като свободните площи за отдаване към същия период са 1,032 кв. м. За да привлече допълнителни клиенти, Дружеството е предложило намаления за различни времеви периоди. В този финансов отчет приходите от наем са представени линейно, нетно от отстъпки, съгласно продължителността на всеки един договор за наем. Това намаление не се отнася за такса поддръжка, която е постоянна месечна сума, съгласно отдадените под наем площи.

## Бележки към финансовия отчет

## 7. Оперативни разходи свързани с инвестиционни имоти

<i>В хиляди лева</i>	<i>Бел.</i>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Амортизация	11	4,138	4,078
Ремонтни дейности, поддръжка и почистване		1,104	915
Охрана		201	173
Застраховки		57	53
Услуги по управление и администрация		355	325
Данъци върху недвижими имоти и такси		650	537
Комисионни		207	205
Комунални услуги		1,302	1,218
Други		138	109
		<u><b>8,152</b></u>	<u><b>7,613</b></u>

## 8. Други приходи

<i>В хиляди лева</i>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Приходи от услуги към наемателите, извън договорите за наем, вкл. ремонти	316	831
Себестойност на извършените ремонти, поети от наемателите	-	(734)
Други приходи	-	21
	<u><b>316</b></u>	<u><b>118</b></u>



## Бележки към финансовия отчет

## 9. Административни разходи

<i>В хиляди лева</i>	<i>Бел.</i>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Услуги по управление и администрация		806	740
Разходи за материали		25	30
Амортизация на имоти, машини и съоръжения	12	58	113
Разходи за консултантски услуги		71	35
Разходи за реклама		4	14
Счетоводни услуги и одит		63	42
Правни услуги		36	22
Комунални услуги		4	10
Представителни мероприятия		17	31
Данъци върху недвижими имоти и такси		50	167
Абонаментни договори		36	65
Дарена земя към общината	11	-	610
Други разходи	11	1,117	21
		<u>2,287</u>	<u>1,900</u>

## 10. Нетни финансови приходи / (разходи)

<i>В хиляди лева</i>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Положителни курсови разлики	<u>-</u>	<u>-</u>
	-	-
Разходи за лихви	(3,245)	(3,295)
Такса прекратяване (бел. 21)	(570)	(528)
Отрицателни курсови разлики	(1)	(1)
Други финансови разходи	<u>(8)</u>	<u>(5)</u>
	<b>(3,824)</b>	<b>(3,829)</b>
<b>Нетни финансови приходи/ (разходи)</b>	<u><b>(3,824)</b></u>	<u><b>(3,829)</b></u>

## Бележки към финансовия отчет

**11. Инвестиционни имоти и инвестиционни имоти в процес на изграждане***В хиляди лева*

	Земя	В процес на изграждане	Сгради, машини, оборудване и други	Общо
<b>Отчетна стойност</b>				
Баланс към 1 януари 2017	22,711	4,290	127,720	154,721
Придобити активи	-	937	286	1,223
Отписани	(610)	-	-	(610)
Трансфер	-	-	(79)	(79)
<b>Баланс към 31 декември 2017</b>	<b>22,101</b>	<b>5,227</b>	<b>127,927</b>	<b>155,255</b>
Баланс към 1 януари 2018	22,101	5,227	127,927	155,255
Придобити активи	-	808	81	889
Отписани	-	(1,103)	-	(1,103)
Трансфер	-	-	-	-
<b>Баланс към 31 декември 2018</b>	<b>22,101</b>	<b>4,932</b>	<b>128,008</b>	<b>155,041</b>
<b>Амортизация и загуби от обезценка</b>				
Баланс на амортизацията и обезценката към 1 януари 2017	467	-	42,927	43,394
Амортизация за годината	-	-	4,078	4,078
Обезценка/ (Реинтегрирана обезценка)	(26)	-	(5,627)	(5,653)
Отписани	-	-	-	-
Трансфер	-	-	(47)	(47)
<b>Баланс към 31 декември 2017</b>	<b>441</b>	<b>-</b>	<b>41,331</b>	<b>41,772</b>
Баланс на амортизацията и обезценката към 1 януари 2018	441	-	41,331	41,772
Амортизация за годината	-	-	4,138	4,138
Обезценка/ (Реинтегрирана обезценка)	(441)	-	(3,658)	(4,099)
Отписани	-	-	-	-
Трансфер	-	-	-	-
<b>Баланс към 31 декември 2018</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>41,811</b>	<b>41,811</b>
<b>Балансова стойност</b>				
<b>Към 31 декември 2017</b>	<b>21,660</b>	<b>5,227</b>	<b>86,596</b>	<b>113,483</b>
<b>Към 31 декември 2018</b>	<b>22,101</b>	<b>4,932</b>	<b>86,197</b>	<b>113,230</b>

## Бележки към финансовия отчет

## 11. Инвестиционни имоти и инвестиционни имоти в процес на изграждане (продължение)

Инвестиционни имоти представляват земя със обща площ от 144 хил. кв. м. намираща се в район Искър, София в непосредствена близост до Летище София. Към 31 декември 2018 г. на имота са изградени три логистични сгради с обща разгърната застроена площ от 28,425 кв. м., а също и офис сграда със площ от 17,243 кв. м. Строителството на сграда А03 е временно спряно и съответно през 2017 г. и 2018 г. не са капитализирани разходи за лихви.

От септември 2016 г. дружеството възобнови инвестиционните си намерения за развитие на втора фаза на изграждане на инвестиционния имот. Инвестиционното намерение е за изграждане на две сгради с РЗП съответно 19,000 кв. м офис сграда и 5,500 кв.м търговски център.

Справедливата стойност на инвестиционни имоти и инвестиционни имоти в процес на изграждане (с изключение на неурегулираните земи) се определят от Дружеството на базата на оценка направена от външен имотен оценител, който има валидна професионална квалификация и скорошен опит в оценки на подобни имоти. Дружеството използва външен оценител за изготвянето на оценка на инвестиционните имоти всяка година близо до датата на баланса.

Към 31 декември 2018 Дружеството е направило оценка на инвестиционните имоти и инвестиционни имоти в процес на изграждане (с изключение на неурегулираните земи), на базата на която общата справедливата стойност към дата на оценката възлиза на 119,420 хил. лв. (2017: 114,698 хил. лв.). В резултат на оценката е върната обезценка в размер на 441 хил.лв., която е за част от неразработената земя. А за сградите и останалата част от неразработената земя е реинтегрирана обезценка в размер на 3,658 хил. лв. В допълнение ръководството е направило оценка на неурегулираните земи, които не са включени в оценката на оценителя. Оценката на ръководството е направена на базата на сравними пазарни цени и е в размер на 2,908 хил. лв

Справедливата стойност на инвестиционните имоти и инвестиционни имоти в процес на изграждане се категоризира като ниво 3 в йерархията на справедливите стойности на базата на ненаблюдаемите данни включени в приблизителната оценка на справедливата стойност.

При изчисляването на пазарната стойност на имотите, оценителят е приел приходния подход за сградите, а за неизползваните земи остатъчния метод. В изчисленията са заложили: изходна доходност от 8%-9% (2017: 8.25% - 9.25%) дисконтов процент за офисите от 8.62% (2017 – 8.75 %), за логистичните сгради – 9.62% (2017: 10.25 %); месечни наеми за офисите 8.6-10.9 евро/ кв.м. (2017: 8.1-10.4 евро/ кв.м ), за складовете 2.5-4.3 евро/кв.м. (2017: 4.7-5.3 евро/кв.м.), за складове и магазини 4.3-15.8 евро/ кв.м. (2017: 2.4-14.1 евро/кв.м.) и паркинги от 32.8-38 евро/ паркомясто (2017: 30-31.6 евро/ паркомясто) в зависимост от спецификите на отдаваемата площ. За неизползваните земи се допуска строителни разходи в рамките на 300-880 евро/ кв.м. (2017: 270-860 евро/кв.м.) в зависимост от типа на строежа, ERV – 5-10.5 евро/ кв.м. (2017: 6 – 10.5 евро/ кв.м). Оценката включва детайлен анализ на базата на спецификите на имота (тип сграда, местоположение и т.н.).

Справедливата стойност би се увеличила/ (намалила) ако: очакваните приходи са по-високи (по-ниски); периодите на незаемост са по-кратки (по-дълги); или дисконтовия процент е по-нисък (по-висок).

През 2017 година Дружеството предприема стъпки към разделянето на имота на 5 отделни УПИ с цел осигуряване на финансиране на Фаза 2, като това е приключено в м. септември. С разделянето на имота се намалю максимално допустимото РЗП за имота с около 40 хил. кв.м. т.е. до 140 хил. кв.м. Тези промени са включени в калкулацията на оценката на справедливата стойност на имотите за 2017 и 2018.

Във връзка с финансирането на инвестиционните имоти, в полза на Raiffeisen Bank International AG е учредена ипотека върху целия урегулиран поземлен имот и сградите върху него.

## Бележки към финансовия отчет

## 12. Имоти, машини, съоръжения и оборудване

*В хиляди лева*

	Машини, оборудване и софтуер	Общо
<b>Отчетна стойност</b>		
Баланс към 1 януари 2017	1,070	1,070
Придобити активи	5	5
Отписани активи	(3)	(3)
Трансфери	79	79
Баланс към 31 декември 2017	<u>1,151</u>	<u>1,151</u>
Баланс към 1 януари 2018	1,151	1,151
Придобити активи	2	2
Отписани активи	-	-
Трансфери	-	-
Баланс към 31 декември 2018	<u>1,153</u>	<u>1,153</u>
<b>Амортизация и загуби от обезценка</b>		
Баланс към 1 януари 2017	897	897
Амортизация за годината	113	113
Отписана амортизация	(3)	(3)
Трансфери	47	47
Баланс към 31 декември 2017	<u>1,054</u>	<u>1,054</u>
Баланс към 1 януари 2018	1,054	1,054
Амортизация за годината	58	58
Отписана амортизация	-	-
Трансфери	-	-
Баланс към 31 декември 2018	<u>1,112</u>	<u>1,112</u>
<b>Балансова стойност</b>		
Към 31 декември 2017	<u>97</u>	<u>97</u>
Към 31 декември 2018	<u>41</u>	<u>41</u>

## Бележки към финансовия отчет

## 13. Данъци

<i>В хиляди лева</i>	2018	2018	2017	2017
Печалба/ (загуба) за периода		1,768		3,582
Общо разходи за данъци		-		-
<b>Печалба/ (загуба) преди данъци</b>		<b>1,768</b>		<b>3,582</b>
Корпоративен данък, базиран на законовата данъчна ставка	10%	(177)	10%	(358)
Данъчни постоянни разлики		-	0%	(1)
Разходи (приходи) по режима на слабата капитализация, за които не е признат отсрочен данъчен актив	2%	(37)	4.8%	(173)
Други временни разлики, за които не е признат отсрочен данъчен актив	12%	214	13%	461
Текущи загуби, за които не е признат отсрочен данъчен актив		-		-
	<b>0%</b>	<b>-</b>	<b>0%</b>	<b>-</b>

Приложимата данъчна ставка е 10%, определена със Закона за корпоративното подоходно облагане (2018: 10%).

Не е начислен отсрочен данъчен актив по отношение на обезценката на инвестиционния имот и инвестиционния имот в процес на изграждане, тъй като не е ясно дали ще могат да се използват в рамките на законовия срок.

Не е начислен отсрочен данъчен актив върху загуби за пренасяне възлизащ на 2,540 хил. лв. (2017: 2,701 хил. лв.), поради липсата на сигурност, че Дружеството ще генерира достатъчно данъчни печалби, за да оползотвори натрупаните загуби. По същата причина не е признат отсрочен данъчен актив по отношение на слабата капитализация. Общият размер на регулираните лихви към 31 декември 2018 г. е 4,534 хил. лв.

Дружеството има следните данъчни загуби за пренасяне:

Краен срок за ползване	Данъчна загуба за пренасяне
2019	2,876
2020	4,477
2021	13,235
2022	2,753
2023	2,060
<b>Общо:</b>	<b>25,401</b>

## 14. Търговски вземания

<i>В хиляди лева</i>	2018	2017
Вземания от клиенти	1,170	955
Наемни намаления	734	986
	<b>1,904</b>	<b>1,941</b>

Във връзка с финансирането на изграждането на инвестиционните имоти, в полза на Raiffeisen Bank International AG е учреден залог върху вземанията на Дружеството.

Нетекущи	734	560
Текущи	1,170	1,381
	<b>1,904</b>	<b>1,941</b>

## Бележки към финансовия отчет

15. Други вземания	2018	2017
<i>В хиляди лева</i>		
Платени аванси	86	82
Разходи за бъдещи периоди	508	587
Други вземания	13	23
	<u>607</u>	<u>692</u>
16. Парични средства и еквиваленти	2018	2017
<i>В хиляди лева</i>		
Пари в брой	1	-
Пари в разплащателни сметки	1,990	935
	<u>1,991</u>	<u>935</u>

Към 31.12.2018 няма заложен пари в разплащателни сметки във връзка с финансирането на изграждането на инвестиционните имоти, в полза на Raiffeisen Bank International AG.

## 17. Собствен капитал

*Регистриран капитал*

Към 31 декември 2018 регистрираният капитал е в размер на 6,452,172 лева състоящ се от 6,452,172 броя обикновени, поименни, безналични акции с номинална стойност от 1 (един) лев.

	2018	2017
Quartz Properties S.a.r.l.	100%	100%
	<u>100%</u>	<u>100%</u>

*Допълнителни резерви*

Общите резерви се разпределят в съответствие с Търговския закон и Учредителния акт на Дружеството.

*Премийен резерв*

Премийния резерв е сформирани от разликата между емисионната и номиналната стойност на издадените акции.

## 18. Търговски задължения

<i>В хиляди лева</i>	2018	2017
Задължения към доставчици	267	207
Други задължения и гаранции, вкл. приходи за бъдещи периоди	36	-
	<u>303</u>	<u>207</u>

## 19. Други задължения

<i>В хиляди лева</i>	2018	2017
<i>Нетекущи</i>		
Получени депозити от клиенти и доставчици	315	977
	<u>315</u>	<u>977</u>
<i>Текущи</i>		
Получени аванси от клиенти	407	425
Други задължения	793	92
	<u>1,200</u>	<u>517</u>

## Бележки към финансовия отчет

## 20. Задължения към свързани лица

<i>В хиляди лева</i>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Получени заеми	38,046	38,190
Задължения за предоставени услуги	467	493
	<u>38,513</u>	<u>38 683</u>
Нетекущи	38,046	38,190
Текущи	467	493
	<u>38,513</u>	<u>38 683</u>

*Необезпечени кредити от свързани лица*

Към 31 декември 2018г. Дружеството има заеми съответно:

- Към Quartz Properties S.a.r.l. – съгласно договор от юни 2017 за цедиране на заем от RTS L.P. към Quartz Properties S.a.r.l. в размер на 18,385 хил. лева и годишна лихва 3%. Заемът е с падеж 16 април 2026. Неизплатената лихва към 31.12.2018г. е в размер на 221 хил. лева.
- Към Quartz Properties S.a.r.l. – съгласно договор от 17 март 2016 за сумата от 17,769 хил. лв. със срок на издължаване 6 години, последен анекс от 31.12.2018, и с лихва от 4%. Непогасената главница към 31.12.2018г. е 16,937 хил. лева с неизплатена лихва в размер на 199 хил. лева.
- Към Quartz Properties S.a.r.l. – съгласно договор от 01 ноември 2016 за сумата от 2,933 хил. лева, от която е усвоена през 2016 и 2017. С анекс от 31.12.2018 срокът на договора е удължен до април 2026. Към 31.12.2018 непогасената главница е в размер на 2,152 хил. лева и неизплатена лихва за 152 хил. лева.

**Обяснение на движението на задълженията, произтичащи от финансова дейност в отчета за паричните потоци**

<i>В хиляди лева</i>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Заеми и привлечени средства на 01 януари 2018</b>	<b>38,190</b>	<b>37,853</b>
Получен заем	-	1,662
Изплатен заем	-	(1,027)
Разходи за лихви и такси	1,323	1,338
Платени лихви	(1,467)	(1,636)
<b>Заеми и привлечени средства на 31 декември 2018</b>	<b>38,046</b>	<b>38,190</b>

## Бележки към финансовия отчет

## 21. Задължения към банки

Това пояснение представя информация за договорните взаимоотношения на Дружеството относно ангажименти по заеми и кредити. Повече информация за въздействието на лихвения процент и валутен риск върху Дружеството се съдържа в бележка 22 *Финансови инструменти*.

<i>В хиляди лева</i>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Нетекуща част от банкови заеми	75,743	76,833
Текуща част от банкови заеми	1,660	1,660
	<b>77,403</b>	<b>78,493</b>

**Получени банкови заеми**

На 01.02.2008 е подписан договор за заем с Raiffeisen Bank International AG – Австрия за сумата от 58,809 хил. евро (115,020 хил. лв.). Заемът е използван за инвестиции по проект „София Еърпорт Център”. Заемът се връща по погасителен план до края на 2014 година.

Дружеството има и допълнителен заем в размер на 5,700 хил. евро, който се използва за завършването на офис сграда А.02.

Заемът е обезпечен със: залог върху предприятието като съвкупност включително върху урегулиран поземлен имот с обща площ 124,835 кв. м. и построените на него сгради.

След продажбата на акциите на София Еърпорт Център на Quartz Properties, Дружеството сключва променен и преизчислен договор за заем с Raiffeisen Bank International AG който е ефективен от 2 март 2016.

Според Изменения и Преизчислен Договор: общата неизплатена главница към 18 декември 2015 е 52 млн. евро. Заемът е реструктуриран и включва частично изплащане чрез получен заем от собственика и изплащане на такса прекратяване според Договора за такса прекратяване. Договорът за заем е сключен в евро като заемът ще бъде изплащан на вноски (от 0.625% от оригиналната главница) на всяко тримесечие. Лихвата по този заем е EURIBOR плюс надбавка, а срокът му е до 31 март 2026.

Заемът е обезпечен със залог на търговското предприятие, ипотека на инвестиционните имоти и имоти в процес на изграждане, залог на вземанията.

Заемополучателят се съгласява да изплати такса за реструктуриране на кредита като тази такса е в размер на 9.4 млн. евро и ще е платима в период от 4-10 години след влизане в сила на изменения и преизчислен договор. Върху тази такса няма да се дължи лихва и сумата няма да бъде обезпечена. Сумата е дискотирана с 3.75% спрямо очакваните срокове за изплащане. RTS L.P. е съдлъжник по изплащането на таксата за прекратяване. Неизплатената сума по тази такса е 7,9 млн. Евро.

На 14 април 2016 Дружеството сключва рефинансиращ необезпечен заем с Raiffeisen Bank International AG за сумата от 9,4 млн. евра, които се използват за частично изплащане на главницата по основния заем. Заемът е с падеж на 31.03.2026 и лихва от 3м EURIBOR +3%. На 22.11.2016г. Raiffeisen Bank International AG цедира този заем към RTS L.P.

**Обяснение на движението на задълженията, произтичащи от финансова дейност в отчета за паричните потоци**

<i>В хиляди лева</i>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Заеми и привлечени средства на 01 януари 2018</b>	<b>78,493</b>	<b>79,625</b>
Изплатен заем	(1,660)	(1,660)
Разходи за лихви и такси	2,493	2,485
Платени лихви	(1,923)	(1,957)
<b>Заеми и привлечени средства на 31 декември 2018</b>	<b>77,403</b>	<b>78,493</b>



## Бележки към финансовия отчет

## 22. Финансови инструменти

*Управление на финансовия риск*

Дружеството има експозиция към следните рискове възникващи от употребата на финансови инструменти:

- кредитен риск
- ликвиден риск
- пазарен риск.

Съветът на директорите носи отговорността за установяване и управление на рисковете, с които се сблъсква Дружеството.

Политиката на Дружеството за управление на риска е развита така, че да идентифицира и анализира рисковете, с които се сблъсква Дружеството, да установява лимити за поемане на рискове и контроли, да наблюдава рисковете и съответствието с установените лимити. Тези политики подлежат на периодична проверка с цел отразяване на настъпили изменения в пазарните условия и в дейността на Дружеството.

**Кредитен риск**

Кредитният риск за Дружеството се състои от риск от финансова загуба в ситуация, при която клиент или страна по финансов инструмент не успее да изпълни своите договорни задължения. Кредитният риск произтича основно от вземания от клиенти. Политиката на дружеството е да обезценява вземания, просрочени над 1 година.

Отчетната стойност на финансовите активи представлява максималната кредитна експозиция.

Максималната кредитна експозиция към датата на баланса е:

<i>В хиляди лева</i>	Бел	2018	2017
Търговски вземания	14	1,904	1,941
Парични средства и еквиваленти	16	1,991	935
		<u>3,895</u>	<u>2,876</u>

Парични средства и еквиваленти представляват разплащателни сметки в Райфайзен Банк България ЕАД и Raiffeisen Bank International AG

Възрастовата структура на търговските вземанията към края на отчетния период е както следва:

<i>В хиляди лева</i>	2018	2017
Непросрочени	1,778	1,642
Просрочени 0-30 дни	37	251
Просрочени 30-180 дни	75	21
Просрочени 180-360 дни	1	19
Над една година	13	8
	<u>1,904</u>	<u>1,941</u>

През 2018 е начислена обезценка на вземания от клиенти в размер на 30 хил. лева (2017: 0).

Съгласно изискванията на МСФО 9 стойността на обезценката за 2018 г. е представена на отделен ред в Отчета за приходите и разходите и другия всеобхватен доход. Обезценката към 31 декември 2018 г. се отнася за клиенти, за които има индикация, че няма да платят своите задължения, основно поради икономически причини. МСФО 9 замества модела „възникнали загуби“ в МСС 39 с модела на „очакваната кредитна загуба“ (ОКЗ). Новият модел за обезценка се прилага за финансовите активи оценявани по амортизирана стойност и активи по договори с клиенти.

Дружеството е направило анализ в съответствие с изискванията за обезценка на МСФО 9 към 1 януари 2018 г., и изчислените ОКЗ както към началното салдо на неразпределената печалба, са несъществени спрямо направената вече обезценка, в резултат на което е не са взети корекции в тази връзка.

## Бележки към финансовия отчет

## 22. Финансови инструменти (продължение)

*Ликвиден риск*

Ликвиден риск възниква при положение, че Дружеството не изпълни своите задължения когато те станат изискуеми.

По-долу са представени договорните падежи на финансови задължения, включително очакваните плащания на лихви като е изключен ефекта от договорени ангажименти за взаимно прихващане:

<i>31 декември 2018г.</i> <i>В хиляди лева</i>	Балансова стойност	Договорени парични потоци	6 месеца или по- малко	6-12 месеца	1-2 години	2-5 години	Повече от 5 години
Задължения към банки	77,403	91,949	1,740	1,743	11,261	10,002	67,203
Задължения към свързани лица	38,513	45,473	467	-	1,315	22,198	21,493
Търговски задължения	303	303	303	-	-	-	-
Други задължения	1,515	1,515	828	379	197	111	-
	<b>117,734</b>	<b>139,240</b>	<b>3,338</b>	<b>2,122</b>	<b>12,773</b>	<b>32,311</b>	<b>88,696</b>

<i>31 декември 2017 г.</i> <i>В хиляди лева</i>	Балансова стойност	Договорени парични потоци	6 месеца или по- малко	6-12 месеца	1-2 години	2-5 години	Повече от 5 години
Задължения към банки	78,493	95,477	1,760	1,768	3,483	17,979	70,487
Задължения към свързани лица	38,683	45,602	493	1,495	20,078	2,208	21,328
Търговски задължения	207	207	207	-	-	-	-
Други задължения	1,494	1,494	537	-	687	270	-
	<b>118,877</b>	<b>142,780</b>	<b>2,997</b>	<b>3,263</b>	<b>24,248</b>	<b>20,457</b>	<b>91,815</b>

**Валутен риск***Експозиция към валутен риск*

Преобладаващата част на трансакциите на Дружеството са в лева и Евро, в следствие на което Дружеството не е изложено на значителен валутен риск.

*Лихвен риск*

В следващата таблица се включват номиналната стойност на финансовите инструменти според видовете лихвен процент:

<i>В хиляди лева</i>	2018	2017
<i>Инструменти с плаваща доходност</i>		
Финансови активи	1,991	935
Финансови пасиви	(77,403)	(78,493)
	<b>(75,412)</b>	<b>(77,558)</b>

## Бележки към финансовия отчет

**22. Финансови инструменти (продължение)***Анализ на чувствителността на паричните потоци от финансовите инструменти с плаваща лихва*

Промяна на лихвените нива с 0.5 процент към 31 декември би увеличила/ (намалила) печалбите и загубите за 2018 г. с 377 хил. лв. (за 2017: 387 хил. лв.). При анализа е допуснато, че всички други променливи, особено валутните курсове са относително постоянни. Анализът е направен на същата база и за 2017 г.

*Управление на капитала*

Политиката на ръководството е да се поддържа силна капиталова база, така че да се поддържа доверието на собствениците, и на пазара като цяло, и да може да се осигурят условия за развитие на бизнеса в бъдеще.

В момента Дружеството е в период на правене на инвестиции и това води и до отрицателни текущи резултати, които се очаква да бъдат стопени. Дружеството реализира приходи от наем от вече готовите три логистични сгради и от офис сградата.

Според изискванията на Търговския закон, ако нетните активи на Дружеството са отрицателни, то се счита за свръх-задължено и може да бъде ликвидирано. Освен това, според чл. 252 от Търговския закон, ако нетните активи на дружеството са по-ниски от регистрирания капитал за период от повече от 1 година, дружеството може да бъде прекратено. Към 31 декември 2018 Дружеството има положителни нетни активи.

Ръководството на Дружеството е уверено, че ще продължи нормалната си дейност и в бъдеще чрез подобрена ефективност и достъп до финансиране от свързани лица при необходимост.

*Счетоводни класификации и справедливи стойности*

Справедливите стойности на финансовите активи и пасиви не се различава съществени от стойностите посочени в отчета за финансовото състояние към 31 декември 2018г. и 31 декември 2017г.

## Бележки към финансовия отчет

## 23. Оперативен лизинг

Към 31 декември 2018 г. от логистичната част (сгради В01, В02 и В03) отдадените под наем складови площи са 16,110 кв. м. или 99.9%, отдадените под наем офисни площи са 9,177 кв. м. или 82%. През 2017 изцяло е отдаден и ресторанта от 705 кв. м. Към 31 декември 2018 г. от офисната част (сграда А02) отдадените под наем площи са 16,710 кв. м. или 99.4%.

Някои от договорите имат опция за предварително прекратяване. Ръководството счита, че тези опции няма да бъдат използвани. В случай, че клиентите не използват опцията за предварително прекратяване, бъдещите минимални лизингови вноски по договори за оперативен лизинг, подписани към 31 декември са следните:

<i>В хиляди лева</i>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
По-малко от една година	7,698	8,183
От една до пет години	15,964	16,669
Повече от пет години	6,919	9,020
<b>Общо:</b>	<b>30,581</b>	<b>33,872</b>

В случай, че клиентите използват опцията за предварително прекратяване:

<i>В хиляди лева</i>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
По-малко от една година	7,698	8,194
От една до пет години	8,541	9,130
Повече от пет години	269	359
<b>Общо:</b>	<b>16,508</b>	<b>17,683</b>

## 24. Свързани лица

*Идентифициране на свързаните лица*

<b>Свързано лице</b>	<b>Тип на свързаност</b>
Quartz Properties S.a.r.l.	Собственик на 100% от акциите на Дружеството
RTS L.P.	Индиректен контрол чрез Quartz Properties S.a.r.l
Revetas GP II Limited	Индиректен контрол
Revetas Holding Limited	Индиректен контрол
Xylalena LLP , USA	Индиректен контрол
Вистра Корпорейт Сървисис ЕООД	Членове на Борда на директорите
Revetas Capiral Advisors LLP	Дружество под общ контрол
Серес Пропърти Сървисиз ЕООД	Дружество под общ контрол

Бележки към финансовия отчет  
24. Свързани лица (продължение)*Транзакции с Управителя*

През 2018г. и 2017г. не са дължими и изплащани възнаграждения към управителите. Възнаграждението на членовете на Съвета на директорите се изплаща от Вистра Корпорейт Сървисиз ЕООД. Считано от 05 април 2016 година, съгласно договор за управление и развитие, собствеността на София Еърпорт Център ЕАД се управлява от Серес Пропърти Сървисиз ЕООД

*Транзакции с други свързани лица*

Другите крайни салда на вземания и задължения от/към свързани лица в края на годината, както и транзакциите (без ДДС, където се прилага) с предприятията, са както следва:

Свързано лице <i>В хиляди лева</i>	Описание	2018	2017	2018	2017
		Транзакции		Задължения	
Quartz Properties S.a.r.l.	Получени/ (платени) заеми	-	1,662	37,474	19,089
<i>Quartz Properties S.a.r.l.</i>	<i>Платени заеми</i>	-	<i>(831)</i>	-	-
Quartz Properties S.a.r.l.	Начислени лихви	1,323	1,080	572	716
<i>Quartz Properties S.a.r.l.</i>	<i>Платени лихви</i>	<i>(1,467)</i>	<i>(1,275)</i>	-	-
Quartz Properties S.a.r.l.	Прехвърлен заем от RTS L.P.		-	-	18,385
RTS L.P.	Прехвърлени търговски задължения	-	-	433	433
RTS L.P.	Получени/ (платени) заеми	-	(555)	-	-
Вистра Корпорейт Сървисиз ЕООД	Получени/ (платени) услуги	21	23	2	4
Серес Пропърти Сървисиз ЕООД	Получени/ (платени) услуги	1,100	1,148	32	56

## 25. Събития след датата на баланса

Няма събития след датата на отчетния период, изискващи корекции или оповестяване във финансовия отчет, които са се случили за периода от отчетната дата до датата, когато този финансов отчет е одобрен за издаване.

**ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА  
НА "СОФИЯ ЕЪРПОРТ ЦЕНТЪР" ЕАД  
КЪМ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2018 г.**

Информация, съгласно чл. 39 от Закона за счетоводството

**I. Развитие на дейността и състоянието на "СОФИЯ ЕЪРПОРТ ЦЕНТЪР" ЕАД (СЕЦ) през 2018 г.:**

През 2018 година, едноличен собственик на капитала на София Еърпорт Център ЕАД е Quartz Properties S.a.r.l („Кварц Пропъртис“), част от групата на Реветас. Придобиването е регистрирано в Търговския регистър на 11 януари 2016. Към 31 декември 2018 съветът на Директорите се състои от Филип Уелш, Боряна Стоянова и Ивета Добруджалиева. Дружеството се представлява от всеки двама от директорите съвместно.

Настоящият адрес на дружеството е: ул. „Г.М. Димитров“ No. 58, ет. 3, ап. 13, гр. София 1172. Телефон за контакт: 00359 24923800. Лице за контакт е Лилия Кръстева.

Дружеството запазва своя предмет на дейност: Основните дейности на Дружеството са отдаване под наем на офиси и логистични пространства, собственост на "София Еърпорт Център".

**II Рискове които влияят на дейността на Дружеството:**

Рискът е икономическа категория, която присъства във всички видове активности. Той стои в основата на всеки инвестиционен проект и всяко инвестиционно решение. В най-общ план рисковите фактори се определят като възможност, при която в резултат на настъпването на едно или няколко събития прогнозите да не съвпадат с действителните бъдещи резултати и емитентът да претърпи загуба или да пропусне ползи. Няма направление на финансовата активност, което да не се съобразява с очакванията за възвръщане на инвестираните капитали и което да не се характеризира със специфични рискови характеристики.

Несистематичните рискове са пряко относимите към дейността на дружеството рискове, които зависят предимно от мениджмънта. Те могат да се класифицират в две групи: отраслов риск и фирмен риск.

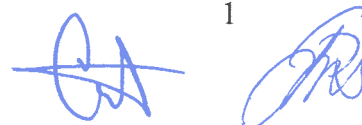
- Отрасловият риск е свързан със състоянието и тенденциите в развитието на отрасъла – суровини и материали, технологии, конкуренция, рентабилност.
- Фирменият риск е свързан с професионалните качества на мениджмънта. За минимизирането му се разчита на повишаване на ефективността от вътрешно-фирменото планиране и прогнозиране, които ще осигурят възможности за преодоляване на евентуални негативни последици от настъпило рисково събитие. Разновидности на този вид риск са: бизнес рискът, рискът, свързан с ликвидността, дебиторски и финансов риск и др.

**Специфични рискове**

Специфичните рискове се пораждат от конкретния характер на дейността на Дружеството и специфичната среда на отрасъла, към който емитентът принадлежи. Те включват: отраслов и фирмен риск.

**1. Отраслов риск**

Отрасловият риск е среден. Оценката на този вид риск е свързана изключително с естеството на дейност на Дружеството. Дейностите на „София Еърпорт Център“ АД са свързани с покупки, продажба и отдаване под наем на недвижими имоти и управление на проекти, свързани с недвижими имоти, проектиране, строителство на сгради с цел продажба или отдаване под



наем. Страната се е стабилизирила след глобалната финансова криза от 2008 г. През 2018 има значителен ръст в секторът на недвижимите имоти. Офис сградата е почти изцяло отдадена под наем. Относно логистичните площи тук пазарът продължава да е силен и някои ключови наематели разшириха дейността си.

### **Рискове, свързани с ликвидността**

Обикновено ликвидните рискове се свързват с възможността дадено дружество да не може да погаси в договорения размер или въобще финансов пасив, както и възможността дружеството да погаси в пълен размер финансов пасив, но на по-късна дата от уговорената. Ново споразумението за заем с RBI бе подписано през м. февруари 2016, с което датата за издължаване бе отсрочена до 2026 г. През 2018 София Еърпорт Център не е изпитвала затруднение с ликвидността. Всички задължения към финансиращата банка и доставчици на стоки и услуги са погасени и платени в срок.

#### **2. Валутен риск**

От 1998 година България е с валутен борд, при което българският лев е фиксиран към еврото. Преобладаващата част на трансакциите на Дружеството са в лева и Евро, в следствие на което Дружеството не е изложено на значителен валутен риск.

### **III. Текущи резултати от дейността и анализ на ликвидността**

#### **1. Кредит и ликвидност**

##### **Кредитен риск**

Кредитния риск е риск от финансови загуби за дружеството, ако клиент или контрагент по финансов инструмент не спази договорните си задължения, и произтича основно от вземанията на дружеството от клиентите.

Пренасяната стойност на финансовите активи представлява максималното кредитно изложение. Максималното излагане на кредитен риск към отчетната дата е:

<i>В хиляди лв.</i>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Търговски и други вземания	1,904	1,941
Парични средства и еквиваленти	1,991	935
	<u><b>3,895</b></u>	<u><b>2,876</b></u>

Структурата на остаряването на търговските вземания към края на отчетния период е следната:

<i>В хиляди лв.</i>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Непросрочени	1,778	1,642
В просрочие 0-30 дни	37	251
В просрочие 30-180 дни	75	21
В просрочие 180-360 дни	1	19
В просрочие над една година	13	8
	<u><b>1,904</b></u>	<u><b>1,941</b></u>

Не е начислявана обезценка за 2018 и 2017г.

### Ликвиден риск

Ликвиден риск възниква при положение, че Дружеството не изпълни своите задължения когато те станат изискуеми.

По-долу са представени договорните падежи на финансови задължения, включително очакваните плащания на лихви като е изключен ефекта от договорени ангажименти за взаимно прихващане:

<b>31 декември 2018 г.</b> <i>В хиляди лева</i>	Балансо- ва стойност	Договорени парични потоци	6 месеца или по-малко	6-12 месеца	1-2 години	2-5 години	Повече от 5 години
Задължения към банки	77,403	91,949	1,740	1,743	11,261	10,002	67,203
Задължения към свързани лица	38,513	45,473	467	-	1,315	22,198	21,493
Търговски задължения	303	303	303	-	-	-	-
Други задължения	1,515	1,515	828	379	197	111	-
<b>117,734</b>	<b>139,240</b>	<b>139,240</b>	<b>3,338</b>	<b>2,122</b>	<b>12,773</b>	<b>32,311</b>	<b>88,696</b>

<b>31 декември 2017 г.</b> <i>В хиляди лева</i>	Балансо- ва стойност	Договорени парични потоци	6 месеца или по-малко	6-12 месеца	1-2 години	2-5 години	Повече от 5 години
Задължения към банки	78,493	95,477	1,760	1,768	3,483	17,979	70,487
Задължения към свързани лица	38,683	45,599	493	1,495	20,078	2,208	21,328
Търговски задължения	207	207	207	-	-	-	-
Други задължения	1,494	1,494	537	-	687	270	-
<b>118,877</b>	<b>142,777</b>	<b>142,777</b>	<b>2,997</b>	<b>3,263</b>	<b>24,248</b>	<b>20,457</b>	<b>91,815</b>

### Коефициент на обща ликвидност

Този коефициент е изчислен като съотношение между краткотрайни активи и краткосрочни пасиви.

<b>2018</b>	<b>2017</b>
1.0.38	1.046

### Коефициент на бърза ликвидност

Този коефициент е изчислен като съотношение между краткотрайните активи минус материалните запаси и разходите за бъдещи периоди към краткосрочните пасиви

<b>2018</b>	<b>2017</b>
0.898	0.842



## 2. Капиталови ресурси

Структурата на пасива на баланса към 31.12.2018г. е както следва:

ПОКАЗАТЕЛИ	2018 хил. лв.	2017 хил. лв.
1. Собствен капитал	39	(1,729)
2. Дългосрочни задължения	114,104	116,000
3. Краткосрочни задължения	3,630	2,877
Общо собствен капитал и пасиви	117,773	117,148

Към 31-ви декември 2018 г. дружеството има задължения по следните заеми, използвани като оборотни средства:

- Към Quartz Properties S.a.r.l. – съгласно договор от юни 2017 за цедиране на заем от RTS L.P. към Quartz Properties S.a.r.l. в размер на 18,385 хил. лева и годишна лихва 3%. Заемът е с падеж 16 април 2026. Неизплатената лихва към 31.12.2018г. е в размер на 221 хил. лева.
- Към Quartz Properties S.a.r.l. – съгласно договор от 17 март 2016 за сумата от 17,769 хил. лв. със срок на издължаване 6 години, последен анекс от 31.12.2018, и с лихва от 4%. Непогасената главница към 31.12.2018г. е 16,937 хил. лева с неизплатена лихва в размер на 199 хил. лева.
- Към Quartz Properties S.a.r.l. – съгласно договор от 01 ноември 2016 за сумата от 2,933 хил. лева, от която е усвоена през 2016 и 2017. С анекс от 31.12.2018 срокът на договора е удължен до април 2026. Към 31.12.2018 непогасената главница е в размер на 2,152 хил. лева и неизплатена лихва за 152 хил. лева.

### Получен банков заем

На 01-ви февруари 2008 г. е пописан договор за заем с Raiffeisen Zentralbank Osterreich AG („Райфайзен Централбанк Остерайх“ АГ) – Австрия, за сума в размер на 58 809 390 евро. Заемът е използван за инвестиране в проекта „София Еърпорт Център“. Усвояването на кредита е обвързано с етапите на строителството на отделните сгради. Падежът съгласно погасителния план на първоначалния заем е бил в края на 2014 година. След продажбата на акциите на София Еърпорт Център на Quartz Properties, Дружеството сключва променен и преизчислен договор за заем с Raiffeisen Bank International AG който е ефективен от 2 март 2016.

Според Изменения и Преизчислен Договор: общата неизплатена главница към 18 декември 2015 е 52 млн. евро. Заемът е реструктуриран и включва частично изплащане чрез получен заем от собственика и изплащане на такса прекратяване според Договорът за такса прекратяване. Договорът за заем е сключен в евро като заемът ще бъде изплащан на вноски (от 0.625% от оригиналната главница) на всяко тримесечие. Лихвата по този заем е 3М EURIBOR, а срокът му е до 31 март 2026.

Заемополучателят се съгласява да изплати такса за прекратяване като тази такса ще се бъде в размер до 9.4 млн. евро и ще е платима в период от 4-10 години след влизане в сила на изменения и преизчислен договор. Върху тази такса няма да се дължи лихва и сумата няма да бъде обезпечена. Таксата е дискотирана на 3.75%.

На 14 април 2016 Дружеството сключва рефинансиращ необезпечен заем с Raiffeisen Bank International AG за сумата от 9,4 млн. евра, които се използват за частично изплащане на главницата по основния заем. Заемът е с падеж на 31.03.2026 и лихва от 3%.

Като част от договора от 2 март 2016, на 22.11.2016г. Raiffeisen Bank International AG цедира към RTS L.P. дълг в размер на 9.4 млн. Евро.

4



### 3. Резултати от дейността:

През последните няколко години Дружеството е било на отрицателен финансов резултат, поради това, че през тези години Дружеството е инвестирало в строителството на проект „София Еърпорт Център“, който се състои от офис сгради, складове и хотел в близост до Летището. Вече има сключени договори за наем за всички сгради и вече има наематели обитаващи както складовете, така и офисите. През 2017 г., Дружеството е реализирало приходи от наеми, като Логистичния Център към момента на подписване на отчета е нает на 89%, а Сграда А02 е наета на 99%.

Резултатите от дейността са както следва:

2018	2017
1,768 хил. лв.	3,582 хил. лв.

Разходите за дейността са съответно:

<i>В хил. лв.</i>	2018	2017
Разходи по инвестиционни дейности	4,014	3,535
Амортизации на инвестиционни имоти	4,138	4,078
Административни разходи, в т.ч.:	2,287	1,900
<i>Разходи за материали</i>	25	30
<i>Разходи за външни услуги</i>	1,037	959
<i>Разходи за амортизации</i>	58	113
<i>Други разходи</i>	1,167	798
Обезценка на вземания от клиенти	30	
Нетни финансови разходи	3,824	3,829
<b><i>Всичко</i></b>	<b>14,293</b>	<b>13,342</b>

Разходите свързани с изграждане на сградите по проекта се капитализират в стойността на сградите, а тези от тях които са текущи се отнасят към текущия резултат на Дружеството за периода.

<i>В хил. лв.</i>	2018	2017
<b>Приходи от дейността</b>		
Други приходи	316	118
Приходи от наем и свързани услуги	11,646	11,153
<b><i>Всичко</i></b>	<b>11,962</b>	<b>11,271</b>

През 2018 г. е имало постоянни постъпления от наем, тъй като Дружеството има сключени договори за наем на складовете и офисите.

#### **4. Инвестиции**

##### **4.1. Цел на инвестициите**

„София Еърпорт Център“ е проект с търговско предназначение, предвиждащ изграждането на търговски площи на етапи в зависимост от развитието на пазара. Проектът включва бази за Логистика и Складове, Офис, Парк и Хотел.

Целта на инвестицията е след завършването на проекта собствеността да се управлява като актив носещ доходност с намерение тя да бъде продадена частично или изцяло, когато пазарните условия станат най-благоприятни за продажбата.

##### **4.2. Инвестиционен план**

Три висококачествени логистични сгради са вече изградени. Те обхващат приблизително 28,000 м<sup>2</sup> застроена площ от тях 16,000 складове и 12,000 офиси.

Офис сградата А02 със 17,312м<sup>2</sup> отдаваема площ (надземна) бе завършена през м. октомври 2012 г.

Планирани са две следващи фази на развитие:

Фаза II включва офис сграда с приблизителна отдаваема площ 18,000 м<sup>2</sup> и търговска сграда с площ приблизително 2,500 м<sup>2</sup>.

Фаза III включва четири офис сгради с приблизителна площ от 73,000 м<sup>2</sup>.

##### **4.3. Източници на финансиране**

Има намерение около 35 % от финансирането на проекта ще бъдат осигурени от акционерите на „София Еърпорт Център“ ЕАД. Останалите 65% ще бъдат осигурени под формата на банков заем.

##### **4.4. Икономическо влияние на проекта**

При завършването на проекта ще бъде осигурена нова работна среда за над 10 000 човека. Поради насочеността на маркетинговата и лизингова политика към чуждестранни компании поне 30% от бъдещите наематели в „София Еърпорт Център“ ще бъдат или нови компании за българския пазар или такива разширяващи дейността си. По този начин ще бъдат разкрити приблизително 3 500 нови работни места.

Освен по отношение на работните места, икономическият „верижен ефект“, резултат от разширяването на дейността на фирмите, се очаква да бъде значителен. Офис базата ще подпомогне международните фирми да изберат София и България като център за техните балкански и източно-европейски операции.

#### **5. Събития, настъпили след датата на съставяне на отчета:**

Няма съществени събития, настъпили след съставянето на отчета.

### **III. Допълнителни оповестявания**

#### **1. Важни научни изследвания и разработки**

Не се осъществява изследователска и развойна дейност.

#### **2. Предвиждано развитие на дружеството**

Започнаха проучвателни и строителни работи по изграждане на административни сгради върху земята, собственост на дружеството. Стойността на предвижданата инвестиция ще е в размер на 250 милиона Евро, от които по-голяма част ще са от привлечени средства. Целта на проекта е отдаване под наем на помещенията и сградите, а също така продажба.

#### **3. Информация, изисквана по реда на чл. 187д от Търговския закон**

Няма промени в структурата на дружеството през 2018г.

През 2018 г. Дружеството не е придобивало и не е прехвърляло собствени акции.

Към 31 декември 2018 регистрираният капитал е в размер на 6,452,172 лева състоящ се от 6,452,172 броя обикновени, поименни, безналични акции с номинална стойност от 1 (един) лев. Към датата на настоящия годишен доклад, Дружеството не притежава акции на други дружества.

#### **4. Случаи, приравнени на придобиване на собствени акции**

Акциите на Дружеството не са придобивани и не се притежават от едно лице за сметка на Дружеството през 2018 г.

Акциите на Дружеството не са придобивани и не се притежавани от друго дружество, в което Дружеството пряко или непряко притежава мнозинство от правото на глас или върху което може пряко или непряко да упражнява контрол.

С изключение на продължаващия залог на акции в полза на RBI, Дружеството не се е съгласявало негови акции или акции на други дружества съгласно предходното изречение да се предоставят като залог.

#### **5. Информация, изисквана по реда на чл. 247, ал. 2 от Търговския закон**

През 2018 год. съветът на директорите на компанията се състои от:

- г-н Филип Уелш
- г-жа Ивета Добруджалиева
- г-жа Боряна Стоянова

членовете на Съвета на директорите към датата на тези финансови отчети не са получили възнаграждение от дружеството по време на докладваните периоди.

Членовете на Съвета на директорите към 31 декември 2018 г. не притежават акции или облигации на компанията и нямат право да придобиват акции в компанията.

Членовете на Управителния съвет не са мажоритарни акционери в други компании.

Членовете на Съвета на директорите притежават над 25 % от акциите в други дружества както следва:

**Филип Уелш:** Прайм Падс ООД (Prime Pads OOD) ЕИК 131409544; Долна Баня Голф и спа Дивелъпмънт ООД (Dolna Banya Golf and Spa Development OOD) ЕИК 175417133, Уелш Файненшъл ЕООД (Welsh Financial EOOD) ЕИК 175378196, Бистрица Гардънс А37 ЕООД (Bistritsa Gardens A37) ЕИК 201768752.

Боряна Стоянова: Акрукс инвестмънтс АД (Acrux Investments AD) ЕИК 202402074

Членовете на Съвета на директорите са членове на управителните органи на други дружества, както следва:

**Филип Уелш:** Акила Инвестмънтс ЕООД (Aquila Investments EOOD ) ЕИК 205656487, Аурига ЕАД (Auriga EAD) ЕИК 175043365, Балканс Комодитис енд Сървисис ЕООД (Balkans Commodities & Services EOOD ) ЕИК 203738366, Бистрица Гардънс А37 ЕООД (Bistritsa Gardens A37 EOOD) ЕИК 201768752, Бушидо Кънсалтинг ООД (Bushido Consulting OOD) ЕИК 203743751, Карре дьо финанс Юрп ООД (Carre De Finance Europe LTD) ЕИК 203620492, Клопе ЕООД в ликвидация (Clope EOOD) ЕИК 202795528, Декрукс инвестмънтс ЕООД (Decrux Investments EOOD) ЕИК 201555829, Джи Ти Граунд Енджиниъринг Енд Кънстръкшън Сървисис ЕООД в ликвидация (GT Ground Engineering & Construction Services EOOD in liquidation) ЕИК 203664827, Лимекс Солюшънс ЕАД (Limex Solutions EAD) ЕИК 17545736, Медико Ей Си Ди ЕООД в ликвидация (Medico ACD EOOD in liquidation) ЕИК 203134088, Меропи Инвестмънтс ЕООД (Merope Investments EOOD) ЕИК 205658716, Мезарим Инвестмънтс ЕООД (Mezarim Investments EOOD) ЕИК 205656334, Мидгард ЕООД (MidGuard EOOD) ЕИК 203447282, Мизия Оперейшънс (България) ООД в ликвидация (Moesia Operations (Bulgaria) OOD in liquidation) ЕИК 201696413, Мизия Ойл енд Газ (България) ЕООД (Moesia Oil and Gas Bulgaria EOOD in liquidation) UIC 201696438, Ойл енд Газ. Енджиниъринг Кънсалтантс АД ( Oil & Gas Engineering Consultants AD) ЕИК 201694469, Оксфорд Ленд Фънд ЕАД (Oxford Land Fund EAD) ЕИК 175259772, Стамфорд Ленд Фънд ЕАД (Stamford Land Fund EAD) ЕИК 175236624, Траянгъл Инвест ООД (Triangle Invest OOD) ЕИК 204100929, Вистра Корпорейт Сървисис ЕООД (Vistra Corporate Services EOOD) ЕИК 200304069, Вистра Профешънъл Сървисис ЕООД (Vistra Professional Services EOOD) ЕИК 200369412, Вистра Шелф Компанийс ЕООД (Vistra Shelf Companies EOOD) ЕИК 200315012, Уелш файненшъл ЕООД (Welsh Financial EOOD) ЕИК 175378196, Уинслоу пропъртис ЕАД (Winslow Properties EAD) ЕИК 131436308

Ивета Добруджалиева: Аурига ЕАД (Auriga EAD) ЕИК 175043365, Ойл енд Газ. Енджиниъринг Кънсалтантс АД (Oil & Gas Engineering Consultants AD) ЕИК 201694469

Боряна Стоянова: Акрукс инвестмънтс АД (Acrux Investments AD) ЕИК 202402074, Аурига ЕАД (Auriga EAD) ЕИК 175043365, Ойл енд Газ. Енджиниъринг Кънсалтантс” АД (Oil & Gas Engineering Consultants AD) ЕИК 201694469,.

## 6. Наличие на клонове

През 2018 г. и 2017 г. Дружеството няма клонове.

**7. Изпълнение на програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление**

Изготвената програма, приложена към Годишния Финансов Отчет – 2017 г. се спазваше и през 2018 г. Управителните органи при изпълнение на задълженията си са спазвали заложените параметри в програмата.

Не е налице несъответствие между дейността на управителните органи и изготвената програма.

Управителните органи не предвиждат да променят програмата за добро корпоративно управление.

**8. Друга информация**

Управителните органи на Дружеството смятат, че представената в този документ информация отразява обективно и изчерпателно дейността, състоянието и перспективите за развитие на Дружеството. Към датата на изготвяне на настоящия документ на управителните органи на Дружеството не е известна друга информация от съществено значение, която да бъде предоставена на неговите акционери.

Директор:



Боряна Стоянова Стоянова

Директор:



Филип Уелш

Дата 28.06 2019