

ЧАЛЕНДЖЪР ДИВЕЛОПМЪНТ ЕЕООД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

СЪДЪРЖАНИЕ

Стр.

Счетоводен баланс	3
Отчет за всеобхватния доход	4
Отчет за промените в собствения капитал	5
Отчет за паричния поток	6
Приложения към годишния финансов отчет	7 - 33

ЧАЛЕНДЖЪР ДИВЕЛОПМЪНТ ЕООД
СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС
31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

	Прил.	към 31.12.2018	към 31.12.2017
Активи			
Дълготрайни активи			
Дълготрайни материални активи	5	9	10
Инвестиционни имоти	6	1,930	2,054
Предоставени заеми на свързани лица	9	-	298
		1,939	2,362
Краткотрайни активи			
Търговски и други вземания	8	31	27
Парични средства и еквиваленти	10	247	194
		278	221
Общо активи		2,217	2,583
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
Капитал и резерви			
Собствен капитал	11	5	5
Неразпределена печалба (загуба)		516	676
		521	681
Дълготрайни пасиви			
Банкови заеми	12	1,399	1,579
Търговски и други задължения	14	47	18
Отсрочени данъчни пасиви	13	35	35
		1,481	1,632
Краткотрайни пасиви			
Търговски и други задължения	14	34	93
Задължения по корпоративен данък		4	-
Банкови заеми	12	177	177
		215	270
Общо пасиви		1,696	1,902
Общо собствен капитал и пасиви		2,217	2,583

Финансовите отчети на стр. 3-6 са одобрени и подписани съответно от:

Георгиос Ксантопулос – Управител

Филипос Ефстратопулос -Управител
25.01.2019г.
София, България

Съставител на ГФО:
Антон Ризов
„Рацио 4711 Инк“ ЕООД



ЧАЛЕНДЖЪР ДИВЕЛОПМЪНТ ЕООД
ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД
31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

	Прил.	2018 г.	2017 г.
Приходи от наеми		538	554
Други приходи	15	85	53
Разходи за дейността от инвестиционни имоти, генериращи приходи от наеми	16	(229)	(232)
Административни разходи	17	(178)	(166)
Брутна печалба		216	209
Финансови приходи/разходи	18	(63)	(84)
Печалба преди облагане с данъци		153	125
Разход за данъци	19	(15)	(13)
Печалба след облагане с данъци		138	112
Други всеобхватни приходи(разход):			
Хеджирани парични потоци		-	-
Общо всеобхватен доход за годината		138	112

Финансовите отчети на стр. 3-6 са одобрени и подписани съответно от:

Георгиос Ксантапулос - Управител

Филипос Ефстратоулоу - Управител
25.01.2019г.
София, България

Съставител на ЛПО:
Антон Ризов
„Рацио 4711 Инк“ ЕООД

ЧАЛЕНДЖЪР ДИВЕЛОПМЪНТ ЕООД
ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

	Основен капитал	Други резерви	Текущи Печалби	Общо
Салдо към 1 Януари 2017 г.	5	-	564	569
Всеобхватен доход	-	-	112	112
Печалба за годината	-	-	-	-
Разпределени дивиденди	-	-	-	-
Общо всеобхватен доход за годината	-	-	112	112
Салдо на 31 Декември 2017 г.	5	-	676	681
 Салдо към 1 януари 2018 г.	 5	 -	 676	 681
Всеобхватен доход	-	-	138	138
Печалба за годината	-	-	-	-
Разпределени дивиденди	-	-	(298)	(298)
Общо всеобхватен доход за годината	-	-	(160)	(160)
Салдо на 31 Декември 2018 г	5	-	516	521

Финансовите отчети на стр. 3-6 са одобрени и подписани съответно от:

Георгиос Ксантипулос – Управител

Филипос Ефстратиулис - Управител
25.01.2019г.
София, България



Съставител на ГФО:
Антон Ризов
„Рацио 4711 Инк“ ЕООД



ЧАЛЕНДЖЪР ДИВЕЛОПМЪНТ ЕООД
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИЯ ПОТОК
31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

	Прил.	2018 г.	2017 г.
Паричен поток от дейността			
Печалба (загуба) преди данъчно облагане		153	125
Амортизация	5,6	131	127
Приходи от лихви	18	-	(1)
Разходи за лихви	18	63	120
Печалба /загуба на справедлива стойност на нехеджирани финансови инструменти		-	(35)
Парични средства генерирани от дейността		347	336
Изменение на вземанията		(4)	(16)
Изменение на задълженията		(30)	35
Платени данъци		(11)	(9)
Нетен паричен поток от дейността		302	346
Паричен поток от инвестиционна дейност			
Покупка на дълготрайни активи		(6)	(74)
Получена лихва		-	17
Получени данъци		-	-
Постъпления от заеми	22	-	42
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност		(6)	(15)
Парични потоци от финансова дейност			
Получени заеми		-	-
Изплатени заеми		(180)	(199)
Изплатени лихви		(63)	(81)
Плащания по деривативи		-	(46)
Нетни парични потоци от финансова дейност		(243)	(326)
Нетно увеличение на парични средства и парични еквиваленти		53	5
Парични средства и парични еквиваленти в началото на годината		194	189
Парични средства и парични еквиваленти в края на годината	10	247	194

Финансовите отчети на стр. 3-6 са одобрени и подписани съответно от:

Георгиос Ксандопулос – Управител

Филипос Ефстратопулос – Управител
25.01.2019г.

София, България

Съставител на ГФО:
Антон Ризов
„Радио 4711 Инк” ЕООД

ЧАЛЕНДЖЪР ДИВЕЛОПМЪНТ ЕООД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

1 Обща информация

Чаленджър Дивелопмънт ЕООД (Дружеството) е еднолично дружество с ограничена отговорност. Дружеството е учредено със седалище в Република България. Регистрираният адрес и адресът на управление са:

бул. „Цар Освободител” № 10, ет. 3
Район Средец
София, България

Чаленджър Дивелопмънт ЕООД учредено със седалище в България, се занимава с недвижими имоти в България. Дружеството притежава сграда, която се отдава под наем на клиенти.

Всички дялове на Чаленджър Дивелопмънт ЕООД са собственост на Сарон Инвестмънтс ЕООД, Кипър.

2 Счетоводна политика

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

2.1 База за изготвяне на финансовия отчет

Настоящият финансов отчет е изготвен в съответствие с изискванията на Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС). Настоящият финансов отчет е изготвен при спазване на принципа на историческата цена.

Изготвянето на финансовия отчет съгласно МСФО налага използването на приблизителни оценки и предположения. Също така изисква при прилагането на счетоводната политика на Дружеството ръководството да използва преценки и предположения. Елементите на финансовия отчет, чието представяне включва по-висока степен за субективна преценка и сложност, както и тези елементи, за които предположенията и оценките имат значително влияние върху финансовия отчет като цяло, са отделно оповестени в бележка 4.

Принцип за действащо предприятие

Финансовият отчет на Дружеството е изготвен на принципа на действащо предприятие, което предполага, че Дружеството ще продължи оперативното си съществуване в обозримо бъдеще.

През 2018 г. Дружеството е реализирало печалба в размер на 138 хил. лева и печалба 112 хил. лв. през 2017 г. Към 31 декември 2018 г., текущите активи превишават текущите пасиви с 63 хил. лв. (2017: текущите пасиви превишават текущите активи с 49 хил. лв. и това е резултат от банковия заем на Дружеството, който е изцяло дължим през октомври 2018 г.(бел. 12)). Банковият заем е обезпечен с ипотека на имуществото, залог на движимите вещи вземанията, паричните сметки и дяловете на Дружеството.

2 Счетоводна политика (продължение)

2.1 База за изготвяне на финансовия отчет (продължение)

Принцип за действащо предприятие (продължение)

Сарон Лимитид потвърждава, че ще продължи да подкрепя финансово Чаленджър Дивелопмънт ЕЕООД, за да може Дружеството да изпълни ангажиментите си по дългови и капиталови разходи, когато те станат изискуеми.

Сарон Лимитид потвърждава, че е в състояние и ще продължава да предоставя на "Чаленджър Дивелопмънт" ЕЕООД финансовата подкрепа, за да му позволи да продължи да оперира в периода от следващите 12 месеца.

От основаването на Дружеството неговите собственици са предоставяли финансова подкрепа, така че то да е в състояние да продължи оперативната си дейност. Възможността на Дружеството да изплати задълженията си и да продължи да съществува като действащо предприятие зависи до голяма степен от финансирането, осигурено от собствениците. Ако собствениците на Дружеството не предоставят финансова подкрепа на Чаленджър Дивелопмънт ЕЕООД и управлението не съумее да изпълни плановите и действията описани по-горе, и съответно принципът за действащо предприятие не може да бъде приложен, то активите и пасивите на Дружеството следва да се измерват според тяхната нетната реализируема стойност. Тези стойности може да се различават съществено от сумите, представени в настоящия финансов отчет, изготвен на базата на принципа за действащо предприятие.

Собственикът на Дружеството потвърждава, че ще поддържа своята инвестиция в Дружеството и че настоящата му политика е да подсури Чаленджър Дивелопмънт ЕЕООД, така че да е в състояние да посрещне своите дългове и ангажименти по капиталови разходи, когато те станат изискуеми, и че ще осигури подкрепа на Дружеството, за да се гарантира, че то ще има съответните средства за изпълнение на задълженията си, когато те станат изискуеми.

Нови и изменени стандарти приети от Дружеството

Следните изменения към съществуващи стандарти, издадени от Съвета за Международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от ЕС, са влезли в сила за текущия отчетен период:

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

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

ЧАЛЕНДЖЪР ДИВЕЛОПМЪНТ ЕООД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

- 2 Счетоводна политика (продължение)
- 2.1 База за изготвяне на финансовия отчет (продължение)

Стандарти и изменения на съществуващи стандарти, приложими за отчетни периоди след 1 януари 2019

Публикувани са определени нови счетоводни стандарти и разяснения като незадължителни за отчетния период към 31 декември 2018 г. и не са били приети предварително от Дружеството. Оценката на Дружеството върху въздействието на тези нови стандарти и разяснения е изложена по-долу.

МСФО 16 Лизинги

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

Въздействие

Дружеството е създадо екип за управление на проекта, който е прегледал всички лизингови договори на Дружеството активни през последната година, като взима предвид новите правила за счетоводно отчитане на лизинговите договори според МСФО 16. Стандартът ще засегне главно отчитането на оперативните лизинги на Дружеството.

Към датата на отчитане Дружеството няма неотменими оперативни лизингови задължения.

Дружеството ще приложи стандарта от датата на задължителното му приемане от 1 януари 2019 г. Дружеството възнамерява да приложи опростения преходен подход и няма да преизчислява сравнителните данни за годината преди първоначалното признаване. Активите за право на ползване за имоти отдавани под наем ще се оценяват при прехода, все едно, че новите правила винаги са били прилагани. Всички други активи за право на ползване ще бъдат оценявани в размера на лизинговите задължения при приемане (коригиран с всякакви предплатени или начислени разходи по лизинга). Няма други стандарти, които не са все още в сила и които се очаква да имат значително въздействие върху Дружеството през настоящия или бъдещ отчетен период, както и в обозримите бъдещи трансакции.

ЧАЛЕНДЖЪР ДИВЕЛОПМЪНТ ЕООД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

2 Счетоводна политика (продължение)

2.1 База за изготвяне на финансовия отчет (продължение)

Нови стандарти и изменения на съществуващи стандарти, издадени от СМСС, които все още не са приети от ЕС (продължение)

- **МСФО 17 “Застрахователни договори”** (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2021),
- **Изменения на МСС 28 “Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия”** - Дългосрочни участия в асоциирани и съвместни предприятия (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019),
- **Изменения на различни стандарти „Подобрения на МСФО (цикъл 2014-2017)“**, произтичащи от годишния проект за подобрения на МСФО (МСФО 1, МСФО 12 и МСС 28) основно с цел отстраняване на противоречия и изясняване на формулировки (измененията на МСФО 12 са приложими за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018, а измененията на МСФО 1 и МСС 28 са приложими за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019),
- **Изменения на различни стандарти „Подобрения на МСФО (цикъл 2015-2018)“**, произтичащи от годишния проект за подобрения на МСФО (МСФО 3, МСФО 11, МСС 12 и МСС 23) основно с цел отстраняване на противоречия и изясняване на формулировки (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019),

2 Счетоводна политика (продължение)

2.2 Сделки в чуждестранна валута

(а) Функционална валута и валута на представяне

Отделните елементи на финансовите отчети на всички предприятия в Дружеството се оценяват във валутата на основната икономическа среда, в която предприятието извършва дейността си (“функционална валута”). Финансови отчети са представени в български лева, която е функционална валута на Дружеството. Курсът на лева е фиксиран към курса на еврото от 1 Януари 1999 г. в съответствие с изискванията на Валутния Борд. Българският лев е с фиксиран курс към еврото: 1.95583 лева за 1 евро.

(б) Сделки и салда

2.3 Имоти, машини и съоръжения

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

Балансовата стойност също така може да включва трансфер от собствения капитал на печалби/загуби в резултат на хеджиране на паричен поток, отнасящ се за покупка на имоти, машини и съоръжения в чуждестранна валута.

Последващите разходи се прибавят към балансовата стойност на актива или се отчитат като отделен актив, само когато се очаква, че Дружеството ще получи бъдещи икономически изгоди свързани с употребата на този актив и когато отчетната им стойност може да бъде достоверно определена. Балансовата стойност на заменената част се отписва. Всички други разходи за поддръжка и ремонт се отразяват в отчета за всеобхватния доход в периода, в който са извършени.

Амортизацията на други активи се изчислява на базата на линейния метод, с което тяхната стойност се разпределя към остатъчните им стойности за времето на приблизителния им полезен живот от 3 до 6 години.

Остатъчната стойност и полезния живот на активите се преразглеждат, и ако е необходимо, се правят съответни корекции към всяка дата на баланса.

Балансовата стойност на актива се намалява незабавно до възстановимата му стойност в случаите когато балансовата стойност на актива е по-голяма от неговата очаквана възстановима стойност.

Печалбите и загубите от извадените от употреба активи се определят чрез сравнение на получената цена с балансовата им стойност и са представени в „други (загуби)/печалби – нетно”, в отчета за всеобхватния доход.

2 Счетоводна политика (продължение)

2.4 Инвестиционни имоти

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

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

Последващите разходи се прибавят към балансовата стойност на актива или се отчитат като отделен актив, само когато се очаква, че Дружеството ще получи бъдещи икономически изгоди свързани с употребата на този актив и когато отчетната им стойност може да бъде достоверно определена. Балансовата стойност на заменената част се отписва. Всички други разходи за поддръжка и ремонт се отразяват в отчета за всеобхватният доход в периода, в който са извършени.

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

Балансовите стойности на активите и техните полезни животи са прегледани и приспособени подходящо към всяка дата на баланс

Балансовата стойност на актива се намалява незабавно до възстановимата му стойност в случаите когато балансовата стойност на актива е по-голяма от неговата очаквана възстановима стойност (прил. 2.5)

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

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

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

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

2.5 Обезценка на нефинансови активи

Активи, които се амортизират, се преглеждат за наличие на обезценка, когато са на лице събития или има промяна в обстоятелствата, подсказващи, че балансовата стойност на активите не е възстановима. За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност надхвърля възстановимата. Възстановимата стойност е по-високата от нетната продажна стойност и стойността в употреба. За да се определи стойността в употреба, активите, в това число основните стада, се групират в най-малките възможни разграничими единици, генериращи парични потоци. Нефинансовите активи, които са обезценени, се преглеждат за вероятно възстановяване на обезценката към всяка дата на баланса.

2.6 Финансови инструменти

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

Дружеството е приело МСФО 9 Финансови инструменти от 1 януари 2018 г., което е довело до промени в счетоводната политика. В съответствие с преходните разпоредби на МСФО 9, дружеството е възприело новите правила, използвайки модифицирания ретроспективен подход, което означава, че кумулативното въздействие (възлизащо на 0 лева) от приемането е признато в неразпределената печалба от 1 януари 2018 г. и има преизчислени сравнителни данни за финансовата 2017 година. Приемането на новия стандарт не е довело до корекции на сумите, признати във финансовите отчети. Няма отражение върху запазените обеци на дружеството към 1 януари 2018 г. и 1 януари 2017 г.

Класификация

От 1 януари 2018 г. Дружеството класифицира финансовите си активи в следните категории на отчитане:

- такива, които в последствие трябва да бъдат отчитани по справедлива стойност (в Друг всеобхватен доход или Печалбата или загубата), и
- такива, които се оценяват по Амортизирана стойност.

Класификацията зависи от бизнес модела на предприятието за управление на финансовите активи и условията за паричните потоци според договорите.

За активите, оценявани по справедлива стойност, печалбите и загубите се отчитат в печалбата или загубата или в другия всеобхватен доход. За инвестиции в капиталови инструменти, които не се държат за търгуване, ще зависи от това дали Дружеството е направила необратим избор при първоначалното признаване и отчита инвестицията в Собствения капитал по справедлива стойност през друг всеобхватен доход (FVOCI).

Дружеството прекласифицира дълговите инвестиции, само когато се промени бизнес моделът им за управление на тези активи.

2 Счетоводна политика (продължение)

2.6 Финансови инструменти (продължение)

Признаване и отписване

Редовните покупки и продажби на финансови активи се признават на датата на сделката – датата, на която Дружеството се ангажира да закупи или продаде актива. Финансовите активи се отписват, когато правата за получаване на парични потоци от финансовите активи са изтекли или са прехвърлени и Дружеството е прехвърлила всички рискове и ползи от собствеността.

Измерване/Оценяване

При първоначалното признаване Дружеството оценява финансовия актив по неговата справедлива стойност, намалена с разходите пряко свързани с транзакцията за придобиването на финансовия актив, с изключение на случаите на финансовите активи, които се отчита по справедлива стойност в Печалбата или загубата. Разходите свързани с транзакциите на финансови активи, отчитани в печалба или загуба, се отчитат в отчета за Печалбата или загубата.

Финансовите активи с внедрени деривативи се разглеждат в тяхната цялост, като се определя дали техните парични потоци включват единствено плащане на главница и лихви.

Дългови инструменти

Последващото оценяване на дълговите инструменти зависи от бизнес модела на Дружеството за управление на активи и характеристиките на паричните потоци от тези активи. Съществуват три категории за отчитане, в които Дружеството класифицира своите дългови инструменти:

- **Амортизирана стойност:** Активите, които се държат за събиране на договорни парични потоци, когато тези парични потоци представляват единствено плащания на главницата и лихви, се оценяват по амортизирана стойност. Приходите от лихви от тези финансови активи се включват във финансовите приходи като се прилага метода на ефективния лихвен процент. Всяка печалба или загуба, възникваща при отписване, се признава директно в печалбата или загубата и се представя в други печалби/(загуби) заедно с печалбите и загубите от валуните курсови разлики. Загубите от обезценка се представят като отделна позиция в отчета за печалбата или загубата.

- **ССПЗ:** Активи, които не отговарят на критериите за амортизирана стойност или ССДВД, се оценяват по ССПЗ. Печалбата или загубата от дълговата инвестиция, която впоследствие се оценява по ССПЗ, се признава в печалбата или загубата и се представя нетно в други печалби/(загуби) през периода, в който възниква.

2.6 Финансови инструменти (продължение)

Дългови инструменти

ССДВД: Активите, които се държат за събиране на договорни парични потоци и за продажба на финансовите активи, където паричните потоци на активите представляват единствено плащания на главница и лихви, се оценяват по справедлива стойност в Друг всеобхватен доход. Движенията в балансовата стойност се отчитат в Друг всеобхватен доход, с изключение на признаването на печалби или загуби от обезценка, приходи от лихви и валутни печалби и загуби, които се признават в печалбата или загубата. Когато финансовият актив се отписва, натрупаната печалба или загуба, призната преди това в друг всеобхватен доход се прекласифицира от собствения капитал в печалбата или загубата и се признава в други печалби/(загуби). Приходите от лихви от тези финансови активи се включват в финансовия доход чрез метода на ефективния лихвен процент. Печалбите и загубите от курсови разлики се представят в други печалби/(загуби), а разходите за обезценка се представят като отделна позиция в отчета за доходите

Капиталови инструменти

Дружеството в последствие отчита всички капиталови инвестиции по справедлива стойност. Когато ръководството на Дружеството е избрала да представя печалби и загуби от промените в справедливата стойност на капиталови инвестиции в Друг всеобхватен доход, след отписването на инвестициите няма последваща прекласификация на печалбите или загубите от промените на справедлива стойност в Отчета за печалбата или загубата. Дивиденди от такива инвестиции продължават да се признават в печалбата или загубата като други приходи, когато се установи правото на Дружеството да получава плащания.

Промените в справедливата стойност на финансовите активи отчитани по ССПЗ се признават в други печалби/(загуби) в отчета за доходите, в зависимост от случая. Загубите от обезценка (и възстановените обратно загуби от обезценки) на инвестиции в капитала, отчитани по ССДВД, не се отчитат отделно от другите промени в справедливата стойност.

Обезценка

От 1 януари 2018 г. Дружеството оценява кредитните загуби на база бъдещи очаквания, свързани с нейните дългови инструменти, отчитани по амортизирана стойност и ССДВД. Прилаганата методология за обезценка зависи от това дали е налице значително увеличение на кредитния риск.

За търговските вземания Дружеството прилага опростения подход, разрешен от МСФО 9, който изисква да се признаят очаквани загуби за целия живот още от първоначалното признаване на вземанията, виж приложение 12 (в) за повече подробности.

Счетоводни политики, прилагани до 31 декември 2017 г.

Дружеството приложи ретроспективно МСФО 9, но избра да не преизчислява сравнителна информация. В резултат предоставената сравнителна информация продължава да се отчита в съответствие с предишната счетоводна политика на Дружеството.

2.6 Финансови инструменти (продължение)

а) Финансови активи

Дружеството класифицира своите финансови активи в следните категории: финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, заеми и вземания, финансови активи държани до падежа и финансови активи на разположение за продажба. Ръководството определя класификацията на финансовите си активи в момента на придобиването и преглежда тяхната класификация към всяка отчетна дата.

При първоначалното признаване на финансовите активи, те се признават по справедлива стойност плус, в случай на инвестиции, които не се оценяват по справедлива стойност през печалби и загуби, пряко относимите транзакционни разходи.

Финансовите активи се отписват, само когато договорните права за паричните потоци от финансовия актив изтичат или Дружеството прехвърли рисковете и ползите от притежаването им.

Финансовите активи, притежавани от Дружеството представляват заеми и вземания (прил. 2.11). Финансовите активи, включени в търговски и други вземания са класифицирани като заеми и вземания. При придобиването им се признават по справедлива стойност и в последствие се оценят по амортизираната им стойност намалена с обезценка.

Паричните средства и паричните еквиваленти включват пари в брой, по банкови сметки, безсрочни депозити, други високо ликвидни текущи инвестиции с първоначален падеж от 3 месеца и по-малко.

Деривативните финансови активи и пасиви се класифицират като финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата. Дружеството не прилага отчитане на хеджирането, в съответствие с МСС 39.

Дружеството преценява на всяка балансова дата дали са налице обективни доказателства за обезценката на финансов актив или на група от финансови активи. Ако съществуват такива доказателства (като значително финансово затруднение на емитента или на длъжника, нарушаване на условия по договор или просрочие в плащането на лихвата или на главницата; става вероятно, че длъжникът ще бъде обявен в несъстоятелност) предприятието извършва тест за обезценка.

Загубата се оценява като разлика между балансовата стойност на актива и настоящата стойност на очакваните бъдещи парични потоци (с изключение на бъдещите кредитни загуби, които не са възникнали), дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент за финансовия актив (т.е. ефективният лихвен процент, изчислен при първоначалното признаване).

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

По отношение на търговските вземания, провизия за обезценка се прави в случаите, когато има обективни доказателства (значителни финансови затруднения на длъжника), че Дружеството няма да може да събере всички свои вземания при първоначално договорените условия. Обезценените вземания се отписват, в случаите когато се приемат за несъбираеми.

2.6 Финансови инструменти (продължение)

Ако в следващ период сумата на загубата от обезценка намалее и това може по обективен начин да се свърже със събитие, което възниква, след като обезценката е била призната, признатите загуби от обезценка се възстановяват като балансовата стойност на актива следва да не надвишава амортизираната му стойност към датата на възстановяването. Сумата на последващо възстановената обезценка се признава в печалбата или загубата.

б) Финансови пасиви

Задълженията в обхвата на МСС 39 се класифицират като финансови пасиви по справедлива стойност в печалбата и загубата или като други задължения. Финансовите пасиви се отписват, когато задълженията са погасени или изтекли.

Всички заеми се класифицират като други финансови пасиви. Заемите се признават първоначално по справедлива стойност, намалена с направените разходи по извършването на транзакцията. В последствие заемите се отчитат по амортизирана стойност, прилагайки метода на ефективния лихвен процент (Прил. 2.10).

Търговските и други задължения се признават първоначално по справедлива стойност, след което се отчитат по амортизирана стойност. Справедливата стойност на търговските и други задължения е тяхната дисконтирана бъдеща стойност. Когато падежът на търговските и други задължения е по-кратък от една година дисконтиране не е необходимо.

2.7 Търговски вземания

Търговските вземания са дължими суми от клиенти за продажба на стоки и услуги, извършвани в обичайния ход на стопанска дейност. Ако събирането на вземането се очаква да бъде до една година или по-малко (или в нормалния цикъл на стопанската дейност, ако е по-дълъг), те се класифицират като текущи активи. В противен случай, са представени като нетекущи активи.

Търговските вземания се признават първоначално по справедлива цена, а впоследствие по амортизирана стойност (като се използва метода на ефективния лихвен процент), намалена с евентуална провизия за обезценка. Провизия за обезценка се прави в случай, че съществува обективно доказателство, че Дружеството няма да бъде в състояние да събере всички дължими му суми, съгласно първоначалните условия по отношение на съответния разчет. Лошите заеми се отписват през годината, в която бъдат установени. Големи финансови затруднения на длъжника, вероятност, че същият ще бъде обявен в несъстоятелност или финансова реорганизация и забавяне или неизпълнение на плащането се смятат за индикатори, че вземането трябва да бъде отписано.

2 Счетоводна политика (продължение)

2.7 Търговски вземания (продължение)

Сумата на провизията е равна на разликата между балансовата стойност на вземането и сегашната стойност на очакваните бъдещи парични потоци дисконтирани с първоначалният ефективен лихвен процент. Балансовата стойност на актива е намалена чрез използването на корективна сметка, а стойността на загубата се отразява в отчета за всеобхватния доход към други разходи. Когато търговско вземане е несъбираемо, то се отписва от корективната сметка на търговските вземания. Последващо възстановяване на стойността, която е отписана, се отразява в намаление на други разходи в отчета за всеобхватния доход.

2.8 Парични средства и парични еквиваленти

Паричните средства и парични еквиваленти включват пари в брой, пари по банкови сметки.

2.9 Основен капитал

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

2.10 Търговски задължения

Търговските задължения са задължения за заплащане на стоки или услуги, които са били придобити от доставчици в обичайния ход на стопанската дейност. Търговските задължения се класифицират като текущи задължения, ако плащането е дължимо в рамките на една година или по-малко (или в нормалния цикъл на стопанската дейност, ако е по-дълъг), ако случаят не е такъв, те се представят като нетекущи задължения.

Търговските задължения се признават първоначално по справедлива цена, а в последствие по амортизирана стойност като се използва метода на ефективния лихвен процент.

2.11 Заеми

Заемите се признават първоначално по справедлива стойност, намалена с направените разходи по извършването на транзакцията. В последствие заемите се отчитат по амортизируема стойност; всяка разлика между дължимите плащания (нетирани с разходите по извършването на транзакциите) и стойността на заема се признава като разход през периода на заема, като се използва метода на ефективната лихва.

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

2 Счетоводна политика (продължение)

2.12 Осчетоводяване на производни финансови инструменти и дейности по хеджиране

Деривативите се признават първоначално по тяхната справедлива стойност към датата, на която е сключен договор за дериватив и впоследствие се преизчисляват по справедливата им стойност. Методът за признаване на произтичащите печалби и загуби зависи от това дали деривативът се счита за инструмент за хеджиране, и ако е така, от характера на обекта, който се хеджира. Дружеството определя дадени деривативи като хеджинг на бъдещи лихви по плащания на дългосрочните си заеми в съответствие с политика за управление на риска на едноличното дружество-майка.

Дружеството документира при първоначалната транзакция връзката между хеджинг инструментите и хеджинг обектите, както и целите и стратегиите на управление на риска за предприемане на различни хеджингови транзакции. Дружеството също така подкрепя документално своята оценка, както при започването на хеджинга, така и на текуща база, за това дали деривативите, които се използват при хеджинг транзакциите са ефективни при компенсаторни промени в справедливата стойност или в паричните потоци на хеджинг обектите.

Пълната справедлива стойност на хеджинг дериватив се класифицира като нетекущ актив или задължение, ако оставащият хеджинг обект е за повече от 12 месеца, и като текущ актив или задължение, ако оставащият срок на хеджинг обекта е по-малък от 12 месеца. Деривативите за търгуване се класифицират като текущ актив или задължение.

а) Хеджинг при паричен поток

Ефективната част от промените в справедливата стойност на деривативите, които се посочват и определят като паричен поток при хеджинги се признават в основния капитал. Печалбите или загубите, отнасящи се до неефективната част се признават незабавно в отчета за всеобхватният доход.

В капитала се натрупват суми, а не се признават в отчета за всеобхватният доход, в периода в който хеджинга има ефект на печалба или загуба (когато разхода за лихва върху хеджираното задължение се начислява).

Печалбата или загубата свързана с ефективната част на суаповият лихвен процент хеджиран срещу плаващият лихвен процент на задължението се признава в отчета за всеобхватният доход, като „финансов разход”.

2.12 Осчетоводяване на производни финансови инструменти и дейности по хеджиране (продължение)

Когато изтече срока на хеджинг инструмент или бъде продаден, или когато хеджинга повече не отговаря на критериите за счетоводно отразяване на хеджинг, всички натрупани печалби или загуби в основния капитал към този момент остават в основния капитал и се признават, когато прогнозираната транзакция е безусловно призната в отчета за всеобхватният доход. Когато вече не се очаква дадена прогнозирана транзакция да настъпи, натрупаните печалби или загуби, които са били отразени в основния капитал, незабавно се прехвърлят в отчета за всеобхватният доход.

Когато фирмата отменя предназначението и за хеджове на планирани транзакции, кумулативната печалба или загуба по хеджиращия инструмент, която е била призната като друг всеобхватен доход за периода, когато хеджът е бил ефективен, следва да се представи отделно в собствения капитал, дотогава, докато предвидената транзакция се състои или дотогава, докато вече не се очаква да се състои. Наред с това, фирмата прехвърля резерва от хеджирането към печалбата или загубата, (разпределен) върху оставащия срок на кредита.

б) Деривативни инструменти, които не се квалифицират като хеджиращи

Определени деривативни инструменти не се квалифицират като хеджиращи. Промяната в тяхната справедлива стойност незабавно се признава в отчета за всеобхватният доход.

2.13 Текущи и отсрочени данъци върху дохода

Разходите за данъци за периода включват текущи и отсрочени данъци. Данъкът се признава в печалбата или загубата, с изключение на случаите, в които е свързан със статии, признати в другия всеобхватен доход или директно в собствения капитал. В този случай данъкът също се признава в другия всеобхватен доход или директно в собствения капитал.

Текущият данък върху дохода се изчислява на база данъчните закони в сила към датата на баланса в страната, където функционира Дружеството и където се генерират облагаеми доходи. Ръководството периодически преоценява позициите си, отразени в данъчните декларации, по отношение на ситуации, в които приложимата данъчна уредба е обект на интерпретация и установява провизии, където е необходимо, на база на сумите, които се очаква да бъдат заплатени на данъчните служби.

2 Счетоводна политика (продължение)

2.13 Текущи и отсрочени данъци върху дохода (продължение)

Отсрочен данък се начислява по балансовия метод за всички временни разлики, явяващи се между данъчната основа на активите и пасивите и балансовата им стойност във финансовия отчет. Ако обаче, данъчните временни разлики възникват от първоначалното признаване на актив или пасив при различна от бизнес комбинация транзакция, което не е засегнало нито счетоводната, нито данъчната печалба (загуба) по време на транзакцията, то тази разлика не се осчетоводява. При изчисляване на отсрочените данъци се използват данъчните ставки (и нормативна уредба), и действат към датата на съставяне на баланса, които се отнасят за периодите на очакваното обратно проявление на данъчните временни разлики.

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

2.14 Провизии

Провизии се начисляват, когато Дружеството има юридически или конструктивни задължения в резултат на минали събития, за чието погасяване е вероятно да бъдат използвани активи и други ресурси, и които могат да бъдат надлежно оценени. Не се начисляват провизии за бъдеща оперативна загуба.

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

Дружеството няма провизии към датата на баланса.

2.15 Лизингови договори

Лизинговите договори, при които значителната част от рисковете и изгодите се поемат от Дружеството, се класифицират като оперативен лизинг. Плащанията по оперативните лизинги се признават като приход в отчета за всеобхватния доход на равни части за периода на лизинговия договор.

2.16 Признаване на приходи

Приходите включват справедливата цена на продадените стоки и услуги, нетно от данъци върху добавената стойност и предоставени отстъпки.

Приходите от предоставени услуги се признават в отчетния период, в който са извършени, на базата на степента на изпълнение, определена като процент на извършените услуги до момента от всички услуги, които трябва да бъдат предоставени.

Приходите от лихви се признават пропорционално на времето, като се използва метода на ефективната лихва. При обезценка на вземане, Дружеството намалява балансовата му стойност до възстановимата му стойност, която представлява очакваните бъдещи парични потоци, дисконтирани на база на първоначалната ефективен лихва. Приходите от лихви по обезценените заеми се признават в зависимост от преценката на ръководството за тяхната събираемост.

2.17 Разпределение на дивиденди

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

3 Управление на финансовия риск

3.1 Фактори на финансовия риск

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

Активи и пасиви	Заеми и вземания	Деривативи	Търговски задължения	Заеми
Към 31 Декември 2018				
Търговски вземания (прил.8)	31	-	-	-
Вземания от свързани лица (прил.22)	-	-	-	-
Деривативи (прил.7)	-	-	-	-
Парични средства и еквиваленти (прил.10)	247	-	-	-
Заеми (прил.12)	-	-	-	(1,576)
Търговски задължения (прил.14)	-	-	(76)	-
	278	(-)	(76)	(1,576)
Към 31 Декември 2017				
Търговски вземания (прил.8)	27	-	-	-
Вземания от свързани лица (прил.22)	298	-	-	-
Деривативи (прил.7)	-	-	-	-
Парични средства и еквиваленти (прил.10)	194	-	-	-
Заеми (прил.12)	-	-	-	(1,756)
Търговски задължения (прил.14)	-	-	(86)	-
	519	(-)	(86)	(1,756)

(a) *Пазарен риск*

(i) *Валутен риск*

Дружеството не оперира на международните пазари и не е изложено на валутен риск, произтичащ от експозиции в различни валути, най-вече по отношение на щатски долари и британски лири.

3 Управление на финансовия риск

3.1 Фактори на финансовия риск (продължение)

(ii) Ценови риск

Дружеството е изложено на риск от промяна на цената на имотите.

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

Приходите на Дружеството и паричните потоци от дейността му са в голяма степен независими от измененията на пазарните лихвени проценти. Лихвоносните активи са малка част от общите активи на Дружеството и са с фиксиран лихвен процент.

(б) Кредитен риск

Кредитен риск произтича от пари и парични еквиваленти, деривативни финансови инструменти и депозити в банки и финансови институции, както и от кредитни експозиции на кредитополучатели, включително неуредени вземания и осъществени сделки. Като страни по сделки се приемат само банкови и финансови институции с висок кредитен рейтинг. За други лица, мениджмънта на Дружеството оценява кредитните качества на даденото лице, като взема под внимание финансовите му позиции, минал опит и други фактори. От кредитополучателите се изискват гаранционни депозити или банкови гаранции, когато се сметне за необходимо да се намали кредитния риск. Плащанията от страна на кредитополучателите се изискват предварително.

До датата на баланса всички финансови активи не са нито дължими нито обезценени и мениджмънта не очаква никакви загуби от неизпълнение от страна на насрещната страна. Максималният кредитен риск е преносната стойност на финансовите активи, показани в таблицата по-горе. Кредитното качество на финансовите активи може да бъде определено чрез съпоставяне с външните кредитни рейтинги на насрещните страни.

Пари в банки и банкови депозити (прил. 10)	31/12/2018	31/12/2017
Кредитен рейтинг BBB (Standard and Poor's)	247	194
	247	194
Деривативни финансови инструменти	31/12/2018	31/12/2017
Кредитен рейтинг "BB" (Fitch) (прил. 7)	-	-
	-	-

3 Управление на финансовия риск

3.1 Фактори на финансовия риск (продължение)

(в) Ликвиден риск

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

Таблицата по-долу показва финансовите задължения на Дружеството групирани в зависимост от падежа им. Показаните суми представляват договорените недисконтирани парични потоци:

Към 31 Декември 2018	С падеж до 1 год.	С падеж м/у 1 и 2 г.	С падеж м/у 2 и 5 г.	С падеж над 5 г.
Заеми (прил. 12)				
- погашения на главницата	180	180	1,219	-
- лихвени плащания	53	47	66	-
Лихвен суап – хеджиране на паричен поток (нето)(прил. 7)	-	-	-	-
Търговски и други задължения (прил. 8)	28	-	47	-
	261	227	1,332	-

Към 31 Декември 2017	С падеж до 1 год.	С падеж м/у 1 и 2 г.	С падеж м/у 2 и 5 г.	С падеж над 5 г.
Заеми(прил. 12)				
- погашения на главницата	180	180	1,399	-
- лихвени плащания	61	54	116	-
Лихвен суап – хеджиране на паричен поток (нето)(прил. 7)	-	-	-	-
Търговски и други задължения (прил. 8)	78	-	18	-
	319	234	1,533	-

3 Управление на финансовия риск

3.2 Управление на капиталовия риск

Целите на Дружеството при управление на капитала са да защитят правото на Дружеството да продължи като действащо предприятие с цел доходност за съдружниците и поддържане на оптимална капиталова структура, за да се намали цената на капитала.

За да поддържа или изменя капиталовата структура, Дружеството може да коригира сумата на изплатените дивиденди и възстановения капитал на акционерите, да емитира нови дялове или да продаде активи, за да покрие дългове.

Предвид на същността на дружеството, Дружеството наблюдава и управлява капитала на Дружеството вследствие на неговата доходност и ликвидност.

3.3 Оценка на справедливата стойност

Предполага се, че номиналната стойност на търговските вземания, намалена с провизията за тяхната обезценка, и на задълженията се доближават до техните справедливи стойности. Справедливите стойности на финансовите задължения за целите на оповестяването се оценява чрез дисконтиране на бъдещата договорна стойност на паричните потоци на база текущия лихвен процент, с който Дружеството разполага за подобни финансови инструменти.

Номиналната стойност след обезпечаване на търговските вземания и задължения приема приблизително техните справедливи стойности. Справедливата стойност на финансовите инструменти при открити цени е приблизителна според дисконтираните бъдещи договорени парични потоци с текущия лихвен процент, използван от Дружеството за подобни финансови инструменти.

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

4 Критични счетоводни оценки и преценки

Дружеството осъществява оценки и преценки, касаещи бъдещето. Крайните счетоводни оценки по принцип рядко съвпадат със съответните действителни резултати. Оценките и преценките, които представляват съществен риск за значителни корекции на приравняване на стойностите на активи и задължения, които се пренасят в следващата финансова година, са посочени по-долу.

(а) Справедлива стойност на инвестиционните имоти

Пазарът в страната за много видове недвижимо имущество беше тежко повлиян от непостоянството на международните финансови пазари напоследък. Ръководството на дружеството счита, че справедливата стойност на инвестиционните имоти, се доближава максимално до балансовата стойност и същата не е актуализирана към датата на отчета.

4 Критични счетоводни оценки и преценки (продължение)

(б) Данъчни задължения.

Дружеството е данъчен субект, попадащ под юрисдикцията на българската данъчна администрация. Дружеството признава пасиви за очаквани данъчни задължения при бъдещи данъчни ревизии на база на преценка на ръководството дали ще бъдат дължими допълнителни данъци. Когато окончателно дължимите данъци в резултат от подобни събития е различен от първоначално отчетените задължения, тези разлики ще бъдат отразени в краткосрочните задължения за корпоративен данък и ще имат ефект върху отсрочени данъци в периода, в който е направено това уточнение.

В допълнение - В края на всяка година Общината определя таксата за следващата година. Това обстоятелство би повлияло върху размера на оперативните разходи за следващата година.

в) Текуща несигурност на световния и на местния финансов пазар

Текущата глобална финансова и икономическа криза, произтичаща от тежкото намаляване на глобалната ликвидност, която започна в средата на 2008 г. (често наричана „Кредитна криза“) предизвика, освен всичко останало по ниско ниво на финансовите средства на капиталовите пазари, по-ниски нива на ликвидността между банковия сектор и масовата икономика, както и – от време на време - по-високи курсове на междубанковите кредити и много висока изменчивост на стоковите и валутните пазари. Несигурността на световните финансови пазари доведе до несъстоятелност и фалит на банки и в същото време до спасяването на банки със средства на държавните бюджети в САЩ, Западна Европа, Русия и др. Всъщност степента на влияние на финансовата криза се оказа невъзможно да бъде предвидена или да бъдат взети съответните защитни мерки.

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

Ефект върху ликвидността:

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

Ефект върху клиентите:

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

ЧАЛЕНДЖЪР ДИВЕЛОПМЪНТ ЕООД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

(Сумите по всички приложения са посочени в хиляди лева, освен ако изрично не е упоменато друго)

5 Дълготрайни материални активи

	Офис оборудване	Компютри	Други	Общо
1-ви януари 2018 г.				
Отчетна стойност	23	2	9	34
Натрупана амортизация	(21)	(2)	(1)	(24)
Балансова сума	2	-	8	10
2018 г.				
Балансова стойност към 1-ви януари 2018 г.	2	-	8	10
Новопридобити	-	-	-	-
Отчисления за амортизация	(1)	-	-	(1)
Излезли от употреба	-	-	-	-
Отписана амортизация	-	-	-	-
Салдо към 31.12.2018 г.	1	-	8	9
31-и декември 2018 г.				
Отчетна стойност	23	2	9	34
Натрупана амортизация	(22)	(2)	(1)	(25)
Балансова сума	1	-	8	9

6 Инвестиционни имоти

1-ви януари 2018 г.	
Отчетна стойност	3,495
Натрупана амортизация	(1,441)
Балансова сума	2,054
2018 г.	
Балансова стойност към 1-ви януари 2018 г.	2,054
Новопридобити	6
Излезли от употреба	-
Отчисления за амортизация	(130)
Салдо към 31.12.2018 г.	1,930
31-и декември 2018 г.	
Отчетна стойност	3,494
Натрупана амортизация	(1,564)
Балансова сума	1,930

ЧАЛЕНДЖЪР ДИВЕЛОПМЪНТ ЕООД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

(Сумите по всички приложения са посочени в хиляди лева, освен ако изрично не е упоменато друго)

6 Инвестиционни имоти (продължение)

Справедливата стойност на инвестиционния имот към 31 декември 2018 г. е 31,880 хил. лв. (31 декември 2017 г.: 5,893 хил. лв.).

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

7 Деривативни финансови инструменти **31/12/2018** **31/12/2017**

Лихвен СУАП

- текущи пасиви	-	-
- нетекущи пасиви	-	-
	-	-

През август 2012 г. Дружеството е сключило договор за лихвен суап за размяна на плаващ годишен лихвен процент равен на тримесечен EURIBOR срещу фиксиран годишен лихвен процент от 1.80% с УниКредит Булбанк АД, който влиза в сила от 01.01.2013 г. (Дружеството е плавец на фиксиран лихвен процент). Срокът на договора за лихвен суап е до 31.10.2018 г. Към 31 декември 2018 г. главницата по договора възлиза на 0 хил. лв. (2017: 0 хил. лв.).

Деривативите се класифицират в баланса като финансов актив или пасив по справедлива стойност в печалбата или загубата. Справедливата стойност на инструмента към 31 декември 2018 г. е в размер на 0 хил. лв. (2017: 0 хил. лв.)

8 Търговски и други вземания

	31/12/2018	31/12/2017
Клиенти	21	24
Аванси	7	1
Разходи за бъдещи периоди	3	2
	31	27

Справедливата стойност на търговските и другите вземания е приблизително равна на справедливата им стойност.

Вземанията от наеми по настоящи и бъдещи договори за наем служат като залог по получени банкови заеми.

ЧАЛЕНДЖЪР ДИВЕЛОПМЪНТ ЕООД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

(Сумите по всички приложения са посочени в хиляди лева, освен ако изрично не е упоменато друго)

9 Предоставени заеми

	31/12/2018	31/12/2017
Предоставени заеми на свързани лица (Прил. 22)	-	-
Лихви по предоставени заеми на свързани лица (Прил. 22)	-	298
	<u>-</u>	<u>298</u>

10 Парични средства и парични еквиваленти

	31/12/2018	31/12/2017
Парични средства в банка	247	194
	<u>247</u>	<u>194</u>

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

	31/12/2018	31/12/2017
Парични средства в банка	247	194
	<u>247</u>	<u>194</u>

Парични средства по видове валути:

	31/12/2018	31/12/2017
Валута		
Български лев	90	37
Евро	157	157
	<u>247</u>	<u>194</u>

11 Дялов капитал

	Брой дялове	Капитал BGN '000
към 1 януари 2018 г.	50	5
Издаване на дялов капитал		
Към 31 декември 2018 г.	<u>50</u>	<u>5</u>

Всички дялове дават равни права на притежателя и са напълно изплатени. Общия регистриран брой дялове е 50 (2017: 50) с номинална стойност 100 лева всяка.

Собственикът на Чаленджър Дивелопмънт ЕООД към 31 декември 2018 г. е Сарон Инвестмънтс Лтд., Кипър. (2017: Сарон Инвестмънтс Лтд., Кипър)

ЧАЛЕНДЖЪР ДИВЕЛОПМЪНТ ЕООД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

(Сумите по всички приложения са посочени в хиляди лева, освен ако изрично не е упоменато друго)

12 Заеми

	31/12/2018	31/12/2017
Краткосрочни заеми		
Краткосрочен дял от банкови заеми	177	177
	<u>177</u>	<u>177</u>
Дългосрочни заеми		
Банкови заеми		
- между 1 и 2 години	180	180
- между 2 и 5 години	1,219	1,399
- над 5 години	-	-
	<u>1,399</u>	<u>1,579</u>
Общо	<u>1,576</u>	<u>1,756</u>

Банковият заем от Уникредит Булбанк е получен през октомври 2012 г. Той е обезпечен с имотите, държани от Дружество, със залог на действащото предприятие на Дружеството, залог на дяловете на Дружеството и залог на вземанията на Дружеството. Заемът е с плаващ лихвен процент, определен за всеки тримесечен период на базата на тримесечен EURIBOR. Ефективният лихвен процент за 2018 г. е 3.5% (2017: 3.6%).
 През текущата година заемът е предоговорен като е деноминиран в лева и срокът му е удължен до септември 2022 г.

	31/12/2018	31/12/2017
Общо заеми:		
- при фиксирани лихви	-	-
- при плаващи лихви	1,576	1,756
	<u>1,576</u>	<u>1,756</u>

13 Отсрочени данъци върху доходите

Отсрочените данъчни активи и пасиви са изчислени по метода за оценка на активите и пасивите при действаща данъчна ставка от 10 %.

Отсрочените данъчни активи и пасиви, възникнали при оценката на справедливата стойност на деривативите и измененията, отразени в отчета за всеобхватният доход и Отчета за промени в собствения капитал са както следва:

ЧАЛЕНДЖЪР ДИВЕЛОПМЪНТ ЕООД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

(Сумите по всички приложения са посочени в хиляди лева, освен ако изрично не е упоменато друго)

13 Отсрочени данъци върху доходите (продължение)

Отсрочен данъчен актив (пасив) в началото на 2017 година	(31)
Кредит според Отчета за промени в собствения капитал поради промяна във временните разлики	(1)
Доход според отчета за всеобхватният доход поради промяна във временните разлики (прил.19)	(3)
Отсрочен данъчен актив (пасив) в края на 2017 година	(35)
Отсрочен данъчен актив (пасив) в началото на 2018 година	(35)
Кредит според Отчета за промени в собствения капитал поради промяна във временните разлики	(-)
Доход според отчета за всеобхватният доход поради промяна във временните разлики (прил.19)	(-)
Отсрочен данъчен актив (пасив) в края на 2018 година	(35)

14 Търговски и други задължения

	31/12/2018	31/12/2017
Търговски и други задължения	28	46
Данъчни задължения	6	10
Депозити от наематели	47	40
Предплатени наеми	-	15
	81	111

15 Други приходи

	31/12/2018	31/12/2017
Други приходи свързани с инвестиционни имоти	85	53
	85	53

16 Оперативни разходи свързани с инвестиционните имоти, генериращи доход от наем	31/12/2018	31/12/2017
Амортизация (прил. 5)	131	127
Данък недв.имот, такса битови отпадъци	16	23
Поддръжка и ремонт	3	12
Консумативи	75	67
Други	4	3
Общо разходи	229	232

ЧАЛЕНДЖЪР ДИВЕЛОПМЪНТ ЕООД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

(Сумите по всички приложения са посочени в хиляди лева, освен ако изрично не е упоменато друго)

17 Административни разходи	31/12/2018	31/12/2017
Администриране сграда	150	134
Консултантски и юридически услуги	26	27
Други	2	5
Общо административни разходи	178	166

18 Финансови разходи	31/12/2018	31/12/2017
Разходи за лихви	(63)	(120)
Приходи от лихви	-	1
Приходи(разходи) от нехеджирани деривативи	-	-
Справедлива стойност на нехеджирани деривативи	-	35
Други финансови разходи	-	-
	(63)	(84)

19 Разходи за данъци	31/12/2018	31/12/2017
Текущи данъци	15	9
Отсрочен данък (Прил. 13)	-	4
	15	13

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

	31/12/2018	31/12/2017
Печалба (загуба) преди данъчно облагане	153	125
Данък, изчислен при дан. ставка от 10 %	15	13
Непризнати разходи за данъчни цели	-	-
Неразпознат отсрочен данъчен актив	-	-
Данъчни начисления	15	13

ЧАЛЕНДЖЪР ДИВЕЛОПМЪНТ ЕООД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

(Сумите по всички приложения са посочени в хиляди лева, освен ако изрично не е упоменато друго)

20 Оперативни наемни задължения

Бъдещите минимални вземания от наемни плащания съгласно неотменяемите наемни периоди са както следва:

	31/12/2018	31/12/2017
Не по-късно от 1 година	427	202
По-късно от 1 година, но не по-късно от 5 години	743	371
	<u>1,170</u>	<u>573</u>

21 Събития възникнали след изготвянето на баланса

Няма събития, възникнали след изготвянето на баланса, които да изискват оповестяване или коригиране към докладваните в настоящия финансов отчет цифри.

22 Сделки със свързани лица

Вземания по предоставени заеми

Сарон Инвестмънт ЕООД

Главница

Лихва

31/12/2018 31/12/2017

- -
 - 298

Общо

- 298

В договора няма специална погасителна таблица за заема. Лихвата по заема е фиксирана – 6.3%.

Ръководството на Дружеството не е получавало възнаграждения през 2018 г. (2017: 0 хил. лв.).