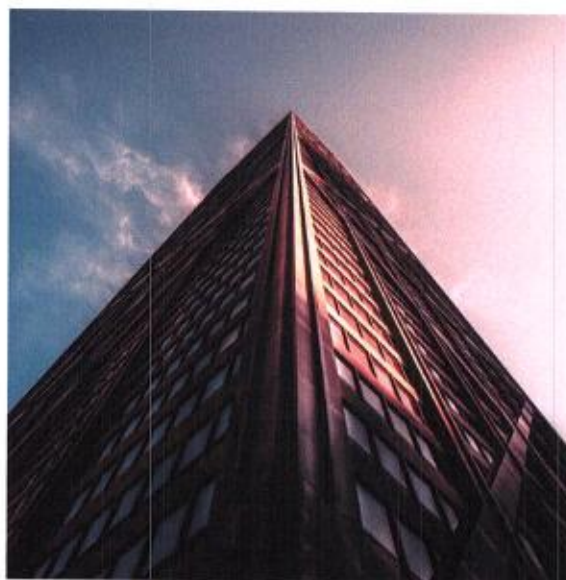


АЙТАУЪР ДИВЕЛОПМЕНТ ЕАД

**ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА,
ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР
И ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**

31 декември 2018



Годишен доклад за дейността

“Айтауър Дивелопмент” ЕАД (Дружеството) е еднолично акционерно дружество регистрирано на 09.05.2016 г. със седалище и адрес на управление: София, ул. Московска 47.

Основният капитал на дружеството е 64 268 573 лв. състоящ се от 64268573 броя поименни акции с право на глас с номинал 1 лев всяка.

Едноличен собственик на дружеството **Finvis – Società Finanziaria a Responsabilità Limitata**, със седалище и адрес на управление: Р. Италия, Рим, ул. „Джузепе Антонио Гуатани“ №8, пощенски код 00161, с номер в Адм. икон. Регистър RM – 633192, вписано в Служба по регистрация на фирми към Камарата на търговията, промишлеността, занаятите и земеделието – Рим с номер на вписване 07886110589 и ДДС №01898081003.

Предметът на дейност на Дружеството е изграждане на сграда със смесено предназначение, преговори, посредничество и сключване на сделки с недвижими имоти, строителна дейност, проектиране, планиране и строителство на сгради и съоръжения, както и поддръжка, обзавеждане и ремонт, стопанисване, експлоатация и управление на недвижими имоти.

1. Основни показатели, характеризиращи резултатите от дейността

1.1 Основните показатели, които характеризират резултатите от дейността на Дружеството са следните:

Показатели	(хил. лв.)	
	2018	2017
Нетна загуба от дейността	(321)	(283)
Сума на активите	64 990	47 178
Собствен капитал	63 396	46 388

Айтауър Дивелопмент ЕАД
Гр. София, ул. Московска 47
ЕИК: 204065200

1.2 Ликвидност

- Ликвидността на компанията количествено се оценява чрез показателите за ликвидност:

<i>Показатели</i>	<i>2018</i>	<i>2017</i>
коэффициент на обща ликвидност = краткотрайни активи/краткосрочни задължения	7.78	6.82
коэффициент на бърза ликвидност = (кр.вземания+кр.инвестиции+пар.ср-ва)/краткосрочни задължения	7.78	6.82
коэффициент на незабавна ликвидност = пар.ср-ва/краткосрочни задължения	6.84	5.47

2. Финансови инструменти и управление на рисковете

Балансовите стойности на финансовите активи и пасиви към 31 декември 2018 по категориите, определени в съответствие с МСФО 9 *Финансови инструменти* са представени в следните таблици:

(BGN'000)

	Към 31.12.2018	Към 31.12.2017
<i>Финансови активи</i>		
Търговски и други вземания	1 420	1 074
Парични средства и парични еквиваленти	10 985	4 318
	<u>12 405</u>	<u>5 392</u>
<i>Финансови пасиви</i>		
Търговски и други задължения	1 607	790
	<u>1 607</u>	<u>790</u>

Използването на финансови инструменти излага Дружеството на пазарен, кредитен и ликвиден риск. В настоящата бележка е представена информация за целите, политиките и процесите по управлението на тези рискове, както и за управлението на капитала.

Пазарен риск

Пазарният риск е рискът справедливата стойност или бъдещите парични потоци на финансовите инструменти да варират поради промяна в пазарните цени, и може да се прояви като валутен, лихвен или друг ценови риск. Сделките в чуждестранна валута, които Дружеството осъществява са в евро, към което е фиксиран българският лев, поради което не е изложено на валутен риск.

Лихвен риск

Дружеството не е изложено на лихвен риск, тъй като няма банкови заеми.

Кредитен риск

Кредитният риск е рискът едната страна по финансовия инструмент да не успее да изпълни задължението си и по този начин да причини загуба на другата. Финансовите активи, които потенциално излагат Дружеството на кредитен риск, са предимно вземания по продажби. Основно Дружеството е изложено на кредитен риск, в случай че клиентите не изплатят своите задължения. Политиката на Дружеството в тази област е насочена към осъществяване на продажби на стоки и услуги на клиенти с подходяща кредитна репутация.

Към 31 декември 2018 Дружеството няма просрочени търговски вземания.

Ликвиден риск

Ликвидният риск е рискът Дружеството да не може да изпълни финансовите си задължения, тогава, когато те станат изискуеми. Политиката в тази област е насочена към гарантиране наличието на достатъчно ликвидни средства, с които да бъдат обслужени задълженията, когато същите станат изискуеми, включително в извънредни и непредвидени ситуации. Целта на Ръководството е да поддържа постоянен баланс между непрекъснатостта и гъвкавостта на финансовите ресурси чрез използване на различни форми на финансиране. Управлението на ликвидния риск се извършва от Ръководството на Дружеството и включва поддържането на достатъчни наличности от парични средства, договаряне на адекватни кредитни линии, изготвяне, анализ и актуализиране на прогнози за паричните потоци.

Айтауър Дивелопмент ЕАД
Гр. София, ул. Московска 47
ЕИК: 204065200

В следващата таблица са представени договорените падежи на финансовите пасиви на база на най-ранната дата, на която Дружеството може да бъде задължено да ги изплати.

(BGN'000)

31 декември 2017	<u>До 1 г.</u>	<u>От 1 г. до 5 г.</u>	<u>Над 5 г.</u>	<u>С неопределен срок</u>	<u>Общо</u>
Търговски и други задължения	790	-	-	-	790
ОБЩО	<u>790</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>790</u>
31 декември 2018	<u>До 1 г.</u>	<u>От 1 г. до 5 г.</u>	<u>Над 5 г.</u>	<u>С неопределен срок</u>	<u>Общо</u>
Търговски и други задължения	1 607	-	-	-	1 607
ОБЩО	<u>1 607</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1 607</u>

3. Важни събития, настъпили след датата, към която е съставен финансовия отчет

Няма такива събития, които са настъпили след датата, към която е съставен финансовия отчет.

4. Насоки за бъдещото развитие на дейността

Строителството на сградата започна през 2017 г. и се очаква да бъде завършено до 2020 г.

5. Научно-изследователска и развойна дейност

Дружеството не развива научно-изследователска и развойна дейност

6. Юридически статут – капитал и управление, в това число и информация изисквана по реда на чл. 187 д и 247 от Търговския закон.

- Към датата на доклада 01.03.2019 г. дружеството е 100% собственост на **Finvis – Società Finanziaria a Responsabilità Limitata**, като се управлява и представлява от Председателя на Борда на директорите Виторио Гори.
- Броят и номиналната стойност на придобитите и прехвърлените през годината собствени акции и облигации – Не са налице придобити и прехвърлени през годината собствени акции и облигации.
- Броят и номиналната стойност на притежаваните собствени акции и облигации – Не са налице притежавани собствени акции и облигации.
- Възнагражденията, получени през годината от членовете на съвета на директорите – През 2018 година членовете на съвета на директорите не са получавали възнаграждение.
- Придобитите, притежаваните и прехвърлените от членовете на съвета на директорите през годината акции на дружеството – членовете на съвета на директорите не са притежавали акции на дружеството.
- Правата на членовете на съвета на директорите да придобиват акции и облигации на дружеството – Не са налице права на членовете на съвета на директорите да придобиват акции и облигации на дружеството.
- Договори по чл. 240б от Търговския закон, сключени през годината – През годината не са сключвани договори по чл. 240б от Търговския закон.

7. Отговорности на ръководството

- Според българското законодателство, ръководството следва да изготвя финансов отчет за всяка финансова година, който да дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Дружеството към края на годината, финансово му представяне и парични му потоци.
- Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватни счетоводни политики при изготвянето на годишния финансов отчет към 31 декември 2018 г. и е направило разумни и предпазливи преценки, предположения и приблизителни оценки.
- Ръководството също потвърждава, че се е придържало към действащите счетоводни стандарти, като финансовият отчет е изготвен на принципа на действащото предприятие.

Айтауър Дивелопмент ЕАД
Гр. София, ул. Московска 47
ЕИК: 204065200

- Ръководството носи отговорност за правилното водене на счетоводните регистри, за целесъобразното управление на активите и за предприемането на необходимите мерки за избягване и разкриване на евентуални злоупотреби и други нередности.

8. Клонове на Дружеството

Към 31 декември 2018 г. Дружеството няма клонове.

9. Информация по въпроси, свързани с опазването на околната среда и служителите

Към 31 декември 2018 г. Дружеството има един служител. Дейността на Дружеството е в съответствие с изискванията за опазване на околната среда.

Дата: 31.03.2019
София

Ръководител:

Витория Сори



ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До едноличния собственик на
„Айтауър Дивелопмент“ ЕАД, ЕИК 204065200
гр. София

Мнение

Ние извършихме одит на финансовия отчет на **„Айтауър Дивелопмент“ ЕАД** („Дружеството“), съдържащ отчет за финансовото състояние към 31 декември 2018 г. и отчет за всеобхватния доход, отчет за промените в собствения капитал и отчет за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и приложение към финансовия отчет, съдържащо обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики и другите пояснителни сведения.

По наше мнение, приложеният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2018 г. и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните Счетоводни Стандарти (МСС), приложими в Европейския Съюз.

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.

Други въпроси

Финансовият отчет на Дружеството за годината, завършваща на 31 декември 2017 г., е одитиран от друг одитор, който е изразил немодифицирано мнение относно този отчет на 29 юни 2018 г.

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 Закона 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 на формата и съдържанието на тази друга информация с цел да ни подпомогнат във формиране на становище относно това дали другата информация включва оповестяванията, 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:

- ✓ Информацията, включена в доклада за дейността за финансовата година, за която е изготвен финансовия отчет, съответства на финансовия отчет.
- ✓ 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 на финансовия отчет в съответствие с МСС, приложими в ЕС и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определи, че е необходима, за да даде възможност за изготвянето на финансови отчети, които да не съдържат съществени отклонения, 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 отклонения, независимо дали дължащи се на измама или грешка, и да издадем одиторски доклад, който да включва нашето мнение. Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че одит, извършен в съответствие със ЗНФО и МОС, винаги ще разкрива съществено отклонение, когато такова съществува. Отклоненията 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, ще 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 отклонения 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 основание за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено отклонение, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено отклонение, 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.
- ✓ Достигаем до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводна база, основаваща се на предположението за действащо предприятие и, въз основа на получените одиторски доказателства, 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 стоящите в основата 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.

19 юни 2019 година
гр. София, Република България



Мирослав Каменов
Дипломиран експерт - счетоводител
Регистриран одитор

АЙТАУЪР ДИВЕЛОПМЕНТ ЕАД

ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД
ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2018

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

	Бележки	Годината, приключваща на 31.12.2018	Годината, приключваща на 31.12.2017
Други приходи		65	4
Разходи за материали и услуги	4	(319)	(253)
Разходи за амортизация	8	(9)	(4)
Разходи за персонала	5	(27)	(14)
Други разходи		(8)	(11)
Финансови разходи (нето)	6	(23)	(5)
ЗАГУБА ПРЕДИ ДАНЪЧНО ОБЛАГАНЕ		(321)	(283)
Данъци	7	-	-
ЗАГУБА ЗА ПЕРИОДА		(321)	(283)
Друг всеобхватен доход за периода		-	-
ОБЩО ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД		(321)	(283)

Финансовият отчет е одобрен от името на АЙТАУЪР ДИВЕЛОПМЕНТ ЕАД на 31.03.2019


Виторио Гори
Изпълнителен директор




Марин Пеев Каличков
Съставител



Приложените бележки са неразделна част от настоящия годишен финансов отчет.

Съгласно одиторски доклад:

Мирослав Каменов
Регистриран одитор
Дата: 19.06.2019г.



АЙТАУЪР ДИВЕЛОПМЕНТ ЕАД

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2018

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

	Бележки	Към 31.12.2018	Към 31.12.2017
НЕТЕКУЩИ АКТИВИ			
Имоти, машини, съоръжения и оборудване	8	52 598	41 786
ОБЩО НЕТЕКУЩИ АКТИВИ		<u>52 598</u>	<u>41 786</u>
ТЕКУЩИ АКТИВИ			
Търговски и други вземания	9	1 420	1 074
Парични средства и парични еквиваленти	10	10 985	4 318
ОБЩО ТЕКУЩИ АКТИВИ		<u>12 405</u>	<u>5 392</u>
ОБЩО АКТИВИ		<u>65 003</u>	<u>47 178</u>
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
Основен капитал	11	64 269	46 940
Натрупана загуба		(873)	(552)
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ		<u>63 396</u>	<u>46 388</u>
ТЕКУЩИ ПАСИВИ			
Търговски и други задължения	12	1 607	790
ОБЩО ТЕКУЩИ ПАСИВИ		<u>1 607</u>	<u>790</u>
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		<u>65 003</u>	<u>47 178</u>

Финансовият отчет е одобрен от името на АЙТАУЪР ДИВЕЛОПМЕНТ ЕАД на 31.03.2019


Виторио Гори
Изпълнителен директор




Марин Пеев Калчински
Съставител



Приложените бележки са неразделна част от настоящия годишен финансов отчет.

Съгласно одиторски доклад:

Мирослав Каменов
Регистриран одитор
Дата: 19.06.2019г.



АЙТАУЪР ДИВЕЛОПМЕНТ ЕАД

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2018

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

Бележки	Годината, приключваща на 31.12.2018	Годината, приключваща на 31.12.2017
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ		
Плащания на доставчици	(1 399)	(3 660)
Плащания, свързани с персонал	(28)	(14)
Платени местни данъци и такси	(184)	(184)
Възстановен ДДС	965	56
Други плащания за оперативна дейност	(7)	(21)
НЕТЕН ПАРИЧЕН ПОТОК, ИЗПОЛЗВАН ЗА ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ	(653)	(3 823)
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ		
Покупка на имоти, машини и оборудване	(9 990)	-
НЕТЕН ПАРИЧЕН ПОТОК ОТ ИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ	(9 990)	-
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ		
Постъпления от емитиране на акции	17 329	7 823
Други плащания за финансова дейност	(19)	(8)
НЕТЕН ПАРИЧЕН ПОТОК ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ	17 310	7 815
НЕТНО УВЕЛИЧЕНИЕ НА ПАРИЧНИТЕ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИТЕ ЕКВИВАЛЕНТИ	6 667	3 991
ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ В НАЧАЛОТО НА ПЕРИОДА	10 4 318	327
ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ В КРАЯ НА ПЕРИОДА	10 10 985	4 318

Финансовият отчет е одобрен от вярта на АЙТАУЪР ДИВЕЛОПМЕНТ ЕАД на 11.03.2019

Виторио Гори
Изпълнителен директор



Марин Пеев Калчишков
Съставител



Приложените бележки са неразделна част от настоящия годишен финансов отчет.

Съгласно одиторски доклад:

Мирослав Каменов
Регистриран одитор

Дата: 19.06.2019г.



АЙТАУЪР ДИВЕЛОПМЕНТ ЕАД

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНЕТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2018

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

	Основен капитал	Натрупана загуба	Общо
САЛДО КЪМ 1 ЯНУАРИ 2017	39 117	(269)	38 848
Увеличение на капитала	7 823	-	7 823
Загуба за периода	-	(283)	(283)
Друг всеобхватен доход за периода	-	-	-
САЛДО КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2017	46 940	(552)	46 388
САЛДО КЪМ 1 ЯНУАРИ 2018	46 940	(552)	46 388
Увеличение на капитала	17 329	-	17 329
Загуба за периода	-	(321)	(321)
Друг всеобхватен доход за периода	-	-	-
САЛДО КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2018	64 269	(873)	63 396

Финансовият отчет е одобрен от името на АЙТАУЪР ДИВЕЛОПМЕНТ ЕАД на 31.03.2019


Виторио Гори
Изпълнителен директор




Марин Пеев Калчишков
Съставител



Приложените бележки са неразделна част от настоящия годишен финансов отчет.

Съгласно одиторски доклад:


Мирослав Каменов
Регистриран одитор
Дата: 19.06.2019г.



АЙТАУЪР ДИВЕЛОПМЕНТ ЕАД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2018

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

1. Общи положения

1.1 Правен статут

АЙТАУЪР ДИВЕЛОПМЕНТ ЕАД (Дружеството), ЕИК 204065200, е еднолично акционерно дружество, учредено през 2016г. Адресът на управление на Дружеството е гр. София, ул. Московска 47.

Дружеството е с основен капитал от 64 269 хил. лв., разпределен в 64 268 573 броя поименни акции с право на глас, с номинална стойност от 1 лв. всяка.

Дружеството е с едностепенна система на управление – Съвет на директорите и е представлявано от Изпълнителния директор – Виторио Гори.

Едноличен собственик на Дружеството е Finvis – Società Finanziaria a Responsabilità Limitata – дружество регистрирано в Република Италия под номер 07886110589 със седалище и адрес на управление улица Джузепе Антонио Гуаттани 8, гр. Рим.

1.2 Предмет на дейност

Предметът на дейност на Дружеството е изграждане на мултифункционална сграда с хотел, търговски и офис части. Изграждането на сградата е започнало през 2017 г. и се очаква да завърши до 2020 г.

2. База за изготвяне на годишния финансов отчет и счетоводни принципи

2.1 Общи положения

Този финансов отчет е изготвен във всички съществени аспекти, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и разясненията за тяхното прилагане, издадени от Комитета за разяснение на МСФО (КРМСФО), приети от Европейския съюз (ЕС) и приложими в Република България.

Промени в МСФО

Нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, които са в сила от 1 януари 2018г.

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:

- **МСФО 15 “Приходи от договори с клиенти”**

МСФО 15 “Приходи от договори с клиенти” и свързаните разяснения към МСФО 15 „Приходи от договори с клиенти“ (наричани по-нататък МСФО 15) установява цялостна рамка за определяне дали, колко и кога се признават приходите. Той замени МСС 18 „Приходи“, МСС 11 „Договори за строителство“, както и няколко разяснения свързани с приходите. Новият стандарт изменя изискванията за признаване на приходи и установява принципи за докладване на информацията относно естеството, размера, времето и несигурността на приходите и паричните потоци, произтичащи от договори с клиенти.

МСФО 15 не оказва съществен ефект върху счетоводните политики на Дружеството по отношение на приходите, които то отчита.

- **МСФО 9 „Финансови инструменти”**

2. База за изготвяне на годишния финансов отчет и счетоводни принципи (продължение)

2.1. Общи положения (продължение)

Промени в МСФО (продължение)

МСФО 9 установява нови принципи, правила и критерии за класификация, оценка и отписване на финансовите активи и пасиви, вкл. хибридните договори и заменя МСС 39 „Финансови инструменти: Признаване и оценяване“.

Няма съществен ефект върху баланса или собствения капитал в резултат от прилагането на изискванията за класификация и оценяване на МСФО 9. Прилагането на новия подход за обезценка на МСФО 9 за търговски вземания от клиенти не оказва съществен ефект.

Дружеството е приело следните нови и ревизирани стандарти и разяснения, които са задължителни за прилагане от 1 януари 2018 г. които не оказват ефект върху финансовото състояние и резултатите от дейността му.

- Промени в МСФО 2 „Плащане на базата на акции
- Промени в МСС 40 „Инвестиционни имоти
- Промени в МСФО 4:
- Изменения на различни стандарти „Подобрения в МСФО (цикъл 2014-2016),
- КРМСФО Разяснение 22 „Сделки с чуждестранна валута и авансови възнаграждения”

Стандарти и изменения на съществуващи стандарти, издадени от СМСС и приети от ЕС, които все още не са влезли в сила

Към датата на одобряване на настоящия финансов отчет следните нови стандарти и изменения на съществуващи стандарти, издадени от СМСС и приети от ЕС, все още не са влезли в сила:

- МСФО 16 Лизинг
- Изменение в МСФО 9 „Финансови инструменти” - Предплащания с негативна компенсация
- КРМСФО 23 „Несигурност, свързана с данъчни третирувания на данъци върху дохода“

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

- МСФО 17 “Застрахователни договори”
- Изменение на МСФО 10 Консолидирани финансови отчети и МСС 28 Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия - Продажба или вноска на активи между инвеститор и негово асоциирано или съвместно предприятие и последващи изменения
- Изменения на МСС 28 “Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия” - Дългосрочни участия в асоциирани и съвместни предприятия
- Изменения на различни стандарти „Подобрения на МСФО (цикъл 2015-2017)”
- Изменения в МСС 19 „Доходи на наети лица” – Изменение, съкращаване или уреждане на плана
- Изменения в МСФО 3 “Бизнес комбинации”

Дружеството очаква приемането на тези нови стандарти, изменения на съществуващи стандарти и нови разяснения да не окаже съществен ефект върху финансовия отчет на Дружеството в периода на първоначалното им прилагане.

База за изготвяне на годишния финансов отчет и счетоводни принципи (продължение)

2 Счетоводни принципи

Дружеството води своето текущо счетоводство в съответствие с изискванията на българското търговско и счетоводно законодателство.

Настоящият годишен финансов отчет е изготвен с общо предназначение, при спазване на принципите за действащо предприятие, текущото начисляване и историческата цена и осигурява информация за финансовото състояние, операциите и паричните потоци на Дружеството за годината, приключваща на 31 декември 2018.

3 Отчетна валута

Дружеството води счетоводство и изготвя годишен финансов отчет в националната парична единица на Република България - български лев, който от 1 януари 1999 е с фиксиран курс към еврото в съотношение 1 евро = 1.95583 лв.

Настоящият годишен финансов отчет е изготвен в хиляди лева (хил. лв.).

4 Операции в чуждестранна валута

Сделките в чуждестранна валута се вписват първоначално като към сумата на чуждестранната валута се прилага централният курс на Българска народна банка (БНБ) към датата на сделката. Курсовите разлики, възникващи при уреждане на валутните парични позиции или при отчитането на тези парични позиции при курсове, различни от тези, по които първоначално са били признати, се отчитат в отчета за всеобхватния доход за съответния период.

Паричните позиции в чуждестранна валута към 31 декември 2017 и 2018 са оценени в настоящия годишен финансов отчет по заключителния курс на БНБ.

5 Предположения от определящо значение и приблизителни оценки

Изготвянето на финансовите отчети в съответствие с МСФО изисква ръководството да направи преценки, прогнози и допускания, които оказват влияние върху отчетените суми на активите, пасивите, приходите и разходите във финансовите отчети на Дружеството. Ръководството счита, че преценките, прогнозите и допусканията, използвани при финансовите отчети на Дружеството са подходящи.

Дефиниция и оценка на елементите на финансовия отчет

1 Имоти, машини, съоръжения и оборудване и нетекущи нематериални активи

Имотите, машините, съоръженията и оборудването и нетекущите нематериални активи се признават като първоначално се оценяват по цена на придобиване, която включва покупната цена, мита и невъзстановими данъци, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно състояние и на мястото за предвидената му от Ръководството употреба. След първоначалното им признаване нетекущите материални и нематериални активи се отчитат по цена на придобиване, намалена с размера на начислената амортизация и евентуални загуби от обезценки.

Дефиниция и оценка на елементите на финансовия отчет (продължение)

1 Имоти, машини, съоръжения и оборудване и нетекущи нематериални активи (продължение)

Последващи разходи, включително извършени за замяна на компонент от актива, се капитализират в стойността на актива, само ако отговарят на критериите за признаване на дълготраен актив. Балансовата стойност на заменените компоненти се отписва от стойността на актива в съответствие с изискванията на МСС 16 *Имоти, машини и съоръжения*. Всички други последващи разходи се признават текущо в годината, през която са направени.

Амортизациите се начисляват на база на определения полезен живот като последователно се прилага линейният метод. Амортизацията се отразява в отчета за всеобхватния доход за текущия период.

2 Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти са имоти, държани от Дружеството основно за получаване на приходи от наем или за увеличение на стойността им, или и за двете, но не с цел продажба в обичайната дейност, използване за производство или доставка на стоки и услуги или за административни цели. Инвестиционните имоти първоначално се оценяват по цена на придобиване, която включва разходите по сделката. Разходите за подмяна на части от инвестиционен имот се включват в неговата балансова стойност, когато тези разходи бъдат извършени и при условие, че отговарят на критериите за признаване на инвестиционен имот. Разходите за текуща поддръжка на инвестиционен имот се признават като разход в периода, в който са извършени.

След първоначално признаване инвестиционните имоти се оценяват от Дружеството по себестойност минус натрупани амортизации и загуби от обезценка.

Прехвърляния от или към инвестиционен имот се правят само ако има промяна в използването, доказана чрез: (а) започване на ползване от страна на собственика, за прехвърляне от инвестиционен имот в собствен дълготраен актив; (б) започване на разработване с цел продажба, за прехвърляне от инвестиционен имот в материални запаси; (в) край на ползването от собственика, за прехвърляне от собствен дълготраен актив в инвестиционен имот; (г) започване на оперативен лизинг към друга страна, за прехвърляне от материален запас в инвестиционен имот.

Закупената земя с намерение върху нея да се изгради инвестиционен имот се отчита като инвестиционен имот от момента на придобиването.

Инвестиционните имоти се отписват при освобождаване или когато инвестиционният имот е трайно изваден от употреба и никакви бъдещи икономически изгоди не се очакват от неговото освобождаване. Печалбите или загубите, произтичащи от изваждането от употреба или освобождаването от инвестиционен имот, се включват в печалбата или загубата в периода на изваждането от употреба или освобождаването.

Амортизация

Амортизацията се начислена на база на линейния метод за срока на полезния живот на инвестиционните имоти. Инвестиционните имоти в процес на изграждане и земята не се амортизират.

В края на всяка финансова година се извършва преглед на полезния живот и прилаганите методи на амортизация на инвестиционните имоти. Промените в очаквания полезен живот или модел на консумиране на бъдещите икономически изгоди от активите се отчитат чрез промяна на амортизационния срок или метод и се третираят като промяна в приблизителните счетоводни оценки.

Дефиниция и оценка на елементите на финансовия отчет (продължение)

2. Инвестиционни имоти (продължение)

Инвестиционни имоти в процес на изграждане

Имотите, които се изграждат или разработват за бъдещо ползване като инвестиционен имот, се представят като инвестиционни имоти в процес на изграждане според изискванията на МСС 40 Инвестиционни имоти. Според възприетата от Дружеството политика, тези имоти се отчитат по цена на придобиване, намалена с натрупаните загуби от обезценка. Цената на придобиване представлява стойността на направените до момента разходи по изграждането им, включващи основно архитектурен и дизайнерски проект, такса управление, разрешително за строеж и изкопни и укрепителни работи, както и стойността на земята.

3. Обезценка на активи

В края на годината се извършва преглед на преносната стойност на нетекущите активи, за да се определи дали има признаци за обезценка. Ако има такива признаци, Дружеството изчислява възстановимата стойност на актива, за да определи размера на загубата от обезценка (ако има такава). Когато не е възможно да се изчисли възстановимата стойност на определен актив, Дружеството изчислява възстановимата стойност на генериращия парични постъпления обект, към който активът принадлежи.

Ако така изчислената възстановима стойност на актива (или генериращия парични постъпления обект) е по-ниска от преносната му стойност, последната се намалява до възстановимата стойност на актива (генериращия парични постъпления обект). Загубата от обезценка се признава като разход веднага.

Когато загубата от обезценка впоследствие се възстанови, преносната стойност на актива (генериращия парични постъпления обект) се увеличава до преизчислената възстановима стойност, така че увеличената преносна стойност да не надвишава стойността, която би била определена, ако не е била призната загуба от обезценка в предходни години.

Възстановяването на загуба от обезценка се признава като приход веднага, освен ако не е свързана с актив, отчитан по преоценена стойност, в който случай възстановяването на загубата се отчита като увеличение от преоценка.

4. Финансови инструменти

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

Финансовите активи и пасиви се признават в отчета за финансовото състояние, когато и само когато Дружеството стане страна по договорните условия на инструмента. Финансовите активи се отписват от отчета за финансовото състояние, след като договорните права за получаването на парични потоци са изтекли или активите са прехвърлени и трансферът им отговаря на изискванията за отписване, съгласно изискванията на МСС 39 *Финансови инструменти: признаване и оценяване*. Финансовите пасиви се отписват от отчета за финансовото състояние, когато и само когато са погасени – т.е. задължението, определено в договора е отпаднало, анулирано или срокът му е изтекъл.

При първоначалното им признаване финансовите активи (пасиви) се оценяват по справедлива стойност и всички разходи по сделката, в резултат на която възникват финансовите активи (пасиви), с изключение на финансовите активи (пасиви), отчитани по справедлива стойност през отчета за всеобхватния доход.

Дефиниция и оценка на елементите на финансовия отчет (продължение)

4 Финансови инструменти (продължение)

За целите на последващото оценяване, в съответствие с изискванията на МСС 39 *Финансови инструменти: признаване и оценяване*, Дружеството класифицира финансовите активи и пасиви в следните категории: финансови активи (пасиви), отчитани по справедлива стойност през отчета за всеобхватния доход; предоставени кредити и вземания; финансови активи на разположение за продажба; финансови пасиви по амортизирана стойност.

Класифицирането в съответната категория зависи от целта и срочността, с която е сключен съответния договор. Дружеството не прилага тази класификация на активите и пасивите за целите на представянето им в отчета за финансовото състояние. Информация за съответните категории финансови инструменти е включена в бел. 13.

Парични средства и парични еквиваленти

За целите на съставянето на отчета за паричния поток, паричните средства и паричните еквиваленти включват налични парични средства в брой и в банки.

Предоставени кредити и вземания

Предоставените кредити и вземанията са недеривативни финансови активи с фиксирани или определими срокове за уреждане, които не се котират на активен пазар. В отчета за финансовото състояние на Дружеството активите от тази категория са представени като вземания по лихвени заеми, търговски и други вземания и парични средства.

Вземания по лихвени заеми, търговски и други вземания

След първоначалното им признаване търговските вземания и вземанията по лихвени заеми се оценяват по амортизирана стойност, изчислена на база метода на ефективния лихвен процент, и намалена с евентуалната загуба от обезценка. Краткосрочните вземания не се амортизират. Загубата от обезценка се начислява в случай, че съществуват обективни доказателства като например значителни финансови затруднения на длъжника, вероятност длъжникът да изпадне в ликвидация и други.

Търговски и други задължения

Търговските и други задължения се отчитат по амортизирана стойност. Поради това, че тези задължения не са лихвени амортизираната им стойност съвпада с тяхната номинална стойност.

Задължения по лихвени заеми

Лихвените заеми се признават първоначално по справедлива цена, формирана от получените парични постъпления, намалени с присъщите разходи по сделката. След първоначалното им признаване, лихвените заеми се оценяват по амортизирана стойност, като всяка разлика между първоначалната стойност и стойността на падеж се отчита в отчета за всеобхватния доход за периода на ползване на заема на база метода на ефективния лихвен процент. Получените лихвени заеми, при възникването на които не са извършени разходи, свързани със сделката, не се амортизират.

Лихвените заеми се класифицират като краткосрочни, когато следва да бъдат уредени в рамките на дванадесет месеца от датата на отчета за финансовото състояние.

Дефиниция и оценка на елементите на годишния финансов отчет (продължение)

5 Основен капитал

Основният капитал е представен по неговата номинална стойност, съгласно съдебното решение за регистрацията му.

6 Признаване на приходите и разходите

Приходи и разходи от договори с клиенти

Приходите и разходите се начисляват в момента на тяхното възникване, независимо от момента на паричните постъпления и плащания. Отчитането им се извършва при спазване на изискването за причинна и следствена връзка между тях.

Приходите се оценяват по справедливата стойност на полученото или подлежащото на получаване възнаграждение, намалено със сумата на всички предоставени отстъпки и включват brutните потоци от икономически ползи, получени от или дължими на Дружеството. Сумите, събрани от името на трети страни, като данъци върху продажбите, какъвто е данъкът върху добавената стойност, се изключват от приходите.

Приходите от продажба на стоки се признават, когато:

- значителните рискове и ползи от собствеността върху стоките са прехвърлени на купувача;
- Дружеството не е запазило продължаващо участие и ефективен контрол върху управлението на продадените стоки;
- вероятно е в резултат на сделката Дружеството да получи икономически изгоди;
- приходите и разходите, пряко свързани със сделката, могат да бъдат надеждно оценени.

Когато резултатът от сделката за предоставяне на услуга може да бъде надеждно оценен, приходът се признава в зависимост от етапа на завършеност на сделката към датата на отчета за финансовото състояние. В случаите, когато резултатът не може да бъде надеждно оценен, приходът се признава само дотолкова, доколкото направените разходи са възстановими.

Когато икономическите изгоди се очаква да възникват през няколко отчетни периода и връзката им с приходите може да бъде определена само най-общо или косвено, разходите се признават в отчета за всеобхватния доход на базата на процедури за систематично и рационално разпределение.

Печалбата (загубата) от продажбата на нетекущи материални и нематериални активи и материали се представя като други приходи (разходи).

Финансови приходи и разходи

Приходите от и разходите за лихви се начисляват в отчета за всеобхватния доход за всички инструменти, оценявани по амортизирана стойност чрез използване метода на ефективния лихвен процент.

Дефиниция и оценка на елементите на годишния финансов отчет (продължение)

6 Признаване на приходите и разходите (продължение)

Методът на ефективния лихвен процент е метод за изчисление на амортизираната стойност на един финансов актив или пасив и за разпределение на прихода от или разхода за лихви през съответния период. Ефективният лихвен процент е този, при който се дисконтират очакваните бъдещи парични плащания или постъпления по време на живота на финансовия инструмент, или при определени случаи за по-кратък период, към нетната балансова стойност на финансовия актив или пасив. При изчислението на ефективния лихвен процент Дружеството преценява паричните потоци, като взема предвид всички договорни условия на финансовия инструмент, но без да включва потенциални бъдещи кредитни загуби от обезценка. Изчислението включва такси, транзакционни разходи, премии или отстъпки, платени или получени между страните на договора, които са неразделна част от ефективния лихвен процент.

7 Провизии

Провизии се признават, когато Дружеството притежава настоящо задължение като резултат от минало събитие и съществува вероятност Дружеството да уреди това задължение. Провизиите се оценяват на основата на най-добрата преценка, която е направена от Ръководството, необходима за погасяване на задължението към датата на изготвяне на финансовия отчет и се дисконтират до настоящата им стойност, когато ефектът е съществен.

8 Данъци

Данъкът върху дохода включва текущия данък върху печалбата и отсрочените данъци.

Текущият данък се определя въз основа на облагаемата (данъчна) печалба за периода като се прилага ефективната данъчна ставка съгласно данъчното законодателство към датата на финансовия отчет. Отсрочените данъци са сумите на дължимите (възстановими) данъци върху печалбата за бъдещи периоди по отношение на облагаемите (приспадащи се) временни разлики. Временните разлики са разликите между балансовата стойност на един актив или пасив и неговата данъчна основа. Отсрочените данъци върху печалбата се изчисляват чрез прилагането на балансовия пасивен метод. Отсрочените данъчни пасиви се изчисляват за всички облагаеми временни разлики, докато отсрочените данъчни активи за приспадащите се временни разлики се признават, само ако има вероятност за тяхното обратно проявление и ако Дружеството ще е в състояние в бъдеще да генерира достатъчно печалба, от която те да могат да бъдат приспаднати.

Отсрочените данъчни активи и пасиви се изчисляват като се прилага предполагаемата данъчна ставка за периода, в който те ще се реализират или погасят, съгласно информацията, с която Дружеството разполага към момента на съставяне на финансовия отчет. Отсрочените данъци се признават в отчета за всеобхватния доход, освен в случаите, когато възникват във връзка с балансово перо, което се отразява директно в собствения капитал на Дружеството. В този случай и отсроченият данък се посочва директно за сметка на това перо (в капитала), без да намира отражение в отчета за всеобхватния доход.

Разходите за текущи данъци представляват сумата на платимия данък според българското законодателство и законните данъчни ставки. Съгласно българското данъчно законодателство за 2018 и 2017 Дружеството дължи корпоративен данък върху облагаемата печалба в размер на 10%.

АЙТАУЪР ДИВЕЛОПМЕНТ ЕАД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2018

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

Разходи за материали и услуги

	Годината, приключваща на 31.12.2018	Годината, приключваща на 31.12.2017
Данък сгради и такса смет	(184)	(184)
Наеми	(21)	(10)
Счетоводни и одиторски услуги	(13)	(7)
Охрана	-	(23)
Ел.енергия	(39)	-
Вода	(27)	-
Други	(23)	(28)
Реклама	(11)	-
Материали	(1)	(1)
ОБЩО	(319)	(253)

Разходи за персонала

	Годината, приключваща на 31.12.2018	Годината, приключваща на 31.12.2017
Разходи за заплати	(23)	(12)
Разходи за социални осигуровки	(4)	(2)
ОБЩО	(27)	(14)

Финансови разходи (нетно)

	Годината, приключваща на 31.12.2018	Годината, приключваща на 31.12.2017
Положителни валутни разлики	-	5
Отрицателни валутни разлики	(7)	(7)
Други финансови разходи	(16)	(3)
ОБЩО	(23)	(5)

Данъци

Изчисленията за ефективния данъчен процент са представени в следната таблица:

	Годината, приключваща на 31.12.2018	Годината, приключваща на 31.12.2017
Загуба преди данъчно облагане	(321)	(283)
Данъчна ставка	10%	10%
Приход от/(разход за) данъци	32	28
Непризнати отсрочени данъчни активи	(32)	(28)
Приход от / (Разход за) данък	-	-
Ефективна данъчна ставка	-	-

Активи по отсрочен данък, свързани с неизползвани данъчни загуби, не са признати към 31 декември 2018 и 2017, тъй като съществува несигурност, че Дружеството ще генерира достатъчно облагаема печалба, срещу която да се реализира неизползваната данъчна загуба.

АЙТАУЪР ДИВЕЛОПМЕНТ ЕАД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2018

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

Данъци (продължение)

Данъчните загуби на разположение за приспадане и непризнати данъчни активи по тях към 31 декември 2018, са както следва:

Възникнали данъчни загуби през	Данъчна загуба	Непризнат отсрочен данъчен актив	Изтичащи през
2017	283	28	2022
2018	321	32	2023
Общо	604	60	

Имоти, машини, съоръжения и оборудване

	Земи	Съоръжения	Оборудване	Разходи за придобиване	Общо
ОТЧЕТНА СТОЙНОСТ					
Салдо към 1 януари 2017	-	-	-	-	-
Прехвърлени от инвестиционни имоти	31 658	-	-	7 047	38 705
Придобити	-	51	1	3 033	3 085
Салдо към 31 декември 2017	31 658	51	1	10 080	41 790
Придобити	-	-	2	10 819	10 821
Салдо към 31 декември 2018	31 658	51	3	20 899	52 611
НАТРУПАНА АМОРТИЗАЦИЯ					
Салдо към 1 януари 2017	-	-	-	-	-
Амортизация за периода	-	(4)	-	-	(4)
Салдо към 31 декември 2017	-	(4)	-	-	(4)
Амортизация за периода	-	(8)	(1)	-	(9)
Салдо към 31 декември 2018	-	(12)	(1)	-	(13)
БАЛАНСОВА СТОЙНОСТ КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2017	31 658	47	1	10 080	41 786
БАЛАНСОВА СТОЙНОСТ КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2018	31 658	39	2	20899	52 598

През 2017 г. е извършена прекласификация на инвестиционните имоти на стойност 38 705 хил.лв. поради промяна в намеренията на Дружеството от отдаване под наем и продажба на сградата в запазването и менажирането ѝ.

Търговски и други вземания

	Към 31.12.2018	Към 31.12.2017
Авансови плащания към доставчици	678	793
ДДС за възстановяване	657	269
Префактурирани разходи	63	-
Други вземания	22	12
ОБЩО	1 420	1 074

АЙТАУЪР ДИВЕЛОПМЕНТ ЕАД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2018

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

0. Парични средства и парични еквиваленти

	Към 31.12.2018	Към 31.12.2017
Парични средства в брой	-	-
Парични средства по банкови сметки	10 985	4 318
ОБЩО	10 985	4 318

1. Основен капитал

Основният капитал е представен по неговата номинална стойност, в размер към 31 декември 2018 на 64 269 хил. лв. (към 31 декември 2017: 46 940 хил. лв.) и е разпределен в акции, всяка с номинална стойност от 1 лев. Към 31 декември 2018 капиталът се притежава от едноличния собственик Finvis – Società Finanziaria a Responsabilità Limitata.

2. Търговски и други задължения

	Към 31.12.2018	Към 31.12.2017
Задължения към доставчици	1 173	675
Задържани гаранции	326	22
Задължения към свързани лица (бел. 14)	108	93
ОБЩО	1 607	790

3. Финансови инструменти и управление на рисковете

Балансовите стойности на финансовите активи и пасиви към 31 декември 2018 по категориите, определени в съответствие с МСФО 9 *Финансови инструменти* са представени в следните таблици:

	Към 31.12.2018	Към 31.12.2017
<i>Финансови активи</i>		
Търговски и други вземания	1 420	1 074
Парични средства и парични еквиваленти	10 985	4 318
	12 405	5 392
<i>Финансови пасиви</i>		
Търговски и други задължения	1 607	790
	1 607	790

Използването на финансови инструменти излага Дружеството на пазарен, кредитен и ликвиден риск. В настоящата бележка е представена информация за целите, политиките и процесите по управлението на тези рискове, както и за управлението на капитала.

Пазарен риск

Пазарният риск е рискът справедливата стойност или бъдещите парични потоци на финансовите инструменти да варират поради промяна в пазарните цени, и може да се прояви като валутен, лихвен или друг ценови риск. Сделките в чуждестранна валута, които

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2018

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

3. Финансови инструменти и управление на рисковете (продължение)

Дружеството осъществява са в евро, към което е фиксиран българският лев, поради което не е изложено на валутен риск.

Лихвен риск

Дружеството не е изложено на лихвен риск, тъй като няма банкови заеми.

Кредитен риск

Кредитният риск е рискът едната страна по финансовия инструмент да не успее да изпълни задължението си и по този начин да причини загуба на другата. Финансовите активи, които потенциално излагат Дружеството на кредитен риск, са предимно вземания по продажби. Основно Дружеството е изложено на кредитен риск, в случай че клиентите не изплатят своите задължения. Политиката на Дружеството в тази област е насочена към осъществяване на продажби на стоки и услуги на клиенти с подходяща кредитна репутация.

Към 31 декември 2018 Дружеството няма просрочени търговски вземания.

Ликвиден риск

Ликвидният риск е рискът Дружеството да не може да изпълни финансовите си задължения, тогава, когато те станат изискуеми. Политиката в тази област е насочена към гарантиране наличието на достатъчно ликвидни средства, с които да бъдат обслужени задълженията, когато същите станат изискуеми, включително в извънредни и непредвидени ситуации. Целта на Ръководството е да поддържа постоянен баланс между непрекъснатостта и гъвкавостта на финансовите ресурси чрез използване на различни форми на финансиране. Управлението на ликвидния риск се извършва от Ръководството на Дружеството и включва поддържането на достатъчни наличности от парични средства, договаряне на адекватни кредитни линии, изготвяне, анализ и актуализиране на прогнози за паричните потоци.

В следващата таблица са представени договорените падежи на финансовите пасиви на база на най-ранната дата, на която Дружеството може да бъде задължено да ги изплати.

31 декември 2017	До 1 г.	От 1 г. до 5 г.	Над 5 г.	С неопределен срок	Общо
Търговски и други задължения	790	-	-	-	790
ОБЩО	790	-	-	-	790
31 декември 2018	До 1 г.	От 1 г. до 5 г.	Над 5 г.	С неопределен срок	Общо
Търговски и други задължения	1 607	-	-	-	1 607
ОБЩО	1 607	-	-	-	1 607

Справедливи стойности

Дружеството няма финансови активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност в отчета за финансовото състояние. МСФО 7 изисква оповестяване на справедливата стойност на всички

АЙТАУЪР ДИВЕЛОПМЕНТ ЕАД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2018

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

3. Финансови инструменти и управление на рисковете (продължение)

Справедливи стойности (продължение)

финансови активи и пасиви, освен в случаите когато балансовата стойност се приближава до справедливата стойност.

Дружеството използва следната йерархия за определяне и оповестяване на справедливата стойност:

- Ниво 1: Обявени (некоригирани) цени на активните пазари за идентични активи или пасиви, до които предприятието може да има достъп към датата на оценяване;
- Ниво 2: Други хипотези освен включените в Ниво 1 обявени цени за актив или пасив, които са наблюдаеми пряко или косвено;
- Ниво 3: Ненаблюдаеми хипотези за актив или пасив.

Ръководството счита, че справедливата стойност на финансовите активи и пасиви се приближава до тяхната балансова стойност, поради краткосрочния им характер.

4. Свързани лица

Свързани лица на Дружеството са акционерите - Finvis – Società Finanziaria a Responsabilità Limitata и свързаните с тях дружества.

Дружеството е извършило сделки със следните свързани лица:

- Core Fin SA – под общ контрол
- Ай Ти Риъл Истейт ООД – под общ контрол
- Studio Tributario Internazionale – под общ контрол

Свързано лице	Сделка	Към 31.12.2018	Към 31.12.2017
Покупки			
Ай Ти Риъл Истейт ООД	Покупка на активи	-	107
Ай Ти Риъл Истейт ООД	Префактуриран разход	32	4
Core Fin SA	Консултантски услуги	235	223
Studio Tributario Internazionale	Консултантски услуги	229	209
ОБЩО		496	543

Неуредените разчети със свързани лица са както следва:

Свързано лице	Вид на задължението	Към 31.12.2018	Към 31.12.2017
Задължения			
Ай Ти Риъл Истейт ООД	краткосрочно	4	4
Core Fin SA	краткосрочно	54	53
Studio Tributario Internazionale	краткосрочно	50	36
ОБЩО		108	93

Събития след датата на отчета за финансовото състояние

Няма съществени събития след датата на баланса, с който следва да бъде извършена корекция на годишния финансов отчет или който да бъдат оповестени в същия.