

**ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР**

**ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА**

**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ  
ИЗГОТВЕН В СЪОТВЕТСТВИЕ С  
МЕЖДУНАРОДНИТЕ СТАНДАРТИ  
ЗА ФИНАНСОВО ОТЧИТАНЕ**

**31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.**

| <b>СЪДЪРЖАНИЕ</b>                       | <b>Стр.</b> |
|-----------------------------------------|-------------|
| Доклад на независимия одитор            |             |
| Годишен доклад за дейността             | 1-3         |
| Отчет за финансовото състояние          | 4           |
| Отчет за всеобхватния доход             | 5           |
| Отчет за паричните потоци               | 6           |
| Отчет за промяната в собствения капитал | 7           |
| Бележки към годишния финансов отчет     | 8-23        |

## *Доклад на независимия одитор*

*До акционера на „ИЙСТ ГОЛФ ПРОПЪРТИС“ ЕАД*

### *Мнение*

Ние извършихме одит на финансовия отчет на „Ийст Голф Пропъртис“ ЕАД („Дружеството“), съдържащ отчета за финансовото състояние към 31 декември 2018 г. и отчета за всеобхватния доход, отчета за промените в собствения капитал и отчета за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към финансовия отчет, съдържащи и обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики.

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 стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС).

### *База за изразяване на мнение*

Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“.

Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.

### *Независимост*

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.

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

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

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

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

Нямаме какво да докладваме в това отношение.



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

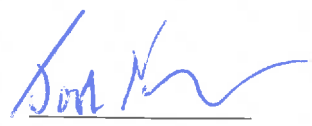


- идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени неправилни отчитания във финансовия отчет, независимо дали дължащи се на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено неправилно отчитане, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено неправилно отчитане, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол.
- получаваме разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Дружеството.
- оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството.
- достигаем до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства, относно това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания във финансовия отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Дружеството да преустанови функционирането си като действащо предприятие.
- оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на финансовия отчет, включително оповестяванията, и дали финансовият отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.

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



Росица Ботева  
Регистриран одитор



Джок Нюнан  
„ПрайсуотърхаусКупърс Одит” ООД

Дата: 31 май 2019 г.  
София, България





**„ИЙСТ ГОЛФ ПРОПЪРТИС“ ЕАД**  
**ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2018 Г.**

---

**Описание на дейността**

„Ийст Голф Пропъртис“ ЕАД е вписано в агенция по вписванията с удостоверение № 20161208084854 от 08.12.2016г., със седалище и адрес на управление: гр. София, община Красно село, ул.Тунджа 12А, ЕИК 204365831.

Дружеството е с регистриран капитал от 12 146 365 лв., изцяло записан от едноличния собственик, чрез апортна вноска. Капиталът на Дружеството е разпределен в 12 146 365 акции с номинална стойност 1 лв. за една акция.

Дружеството осъществява дейност по управление на недвижими имоти. Дружеството не осъществява дейност чрез клонове в страната.

**Анализ на резултата от дейността**

През 2018 година Дружеството е реализирало приходи от отдаване под наем, продажби и управление на недвижими имоти нетно в размер на 238 хил. лв

**Оперативни разходи**

Най-голям относителен дял в оперативните разходи на Дружеството заемат разходите за амортизации от 98% от всички оперативни разходи.

Дружеството няма персонал през 2018г.

**Резултат на Дружеството**

Резултатът на Дружеството за 2018г. е загуба от 162 хил. лв.

**Оборотен капитал**

Краткосрочните активи на Дружеството към датата на годишния финансов отчет са в размер на 936 хил. лв., а краткосрочните пасиви са 20 хил.лв.

**Управление на рисковете**

Валутният риск е свързан с риск стойността на активите и пасивите да се промени поради изменение на валутния курс. Всички сделки на Дружеството се извършват в лева или евро, респективно вземанията и задълженията са в лева или евро. Дружеството не счита, че е изложено на валутен риск.

Финансовите активи, които потенциално излагат Дружеството на кредитен риск, са предимно вземания по продажби. Дружеството счита, че кредитният риск е минимален, тъй като прехвърлянето на имотите се извършва след получаване на договореното възнаграждение. Наемателят по договор за наем на имотите, към датата на изготвяне на настоящия отчет спазва ангажиментите си по договора.

### **Показатели за финансово състояние**

- Възвращаемост на капитала и рентабилност - печалба преди лихви и данъци.

Това е печалбата на Дружеството преди изплащане на лихвите по заеми с падеж повече от една година и данъка за съответната година.

През 2018г. Дружеството е реализирало загуба от (162) хил. лв. и показателите за възвращаемост не са приложими.

- Ликвидност и оборотен капитал

Ликвидността е паричната сума, която Дружеството може да акумулира, за да погаси всичките си краткосрочни задължения.

$$\text{Текуща ликвидност} = \frac{\text{Краткотрайни активи}}{\text{Краткосрочни задължения}} = 19$$

$$\text{Бърза ликвидност} = \frac{\text{Парични средства}}{\text{Краткосрочни задължения}} = 19$$

Дружеството няма финансови задължения и не е изложено на риск от финансова задлъжнялост.

### **Отговорност 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, както и за получения финансов резултат и промяната в паричните потоци за годината в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО).

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователна счетоводна политика и че при изготвянето на финансовия отчет към 31 декември 2018 г. е спазен принципът на предпазливостта при оценката на активите, пасивите, приходите и разходите.

Ръководството също така потвърждава, че се е придържало към действащите счетоводни стандарти (МСФО), като финансовите отчети са изготвени на принципа на действащото предприятие.

### **Отговорност на ръководството (продължение)**

Ръководството е отговорно за коректното водене на счетоводните регистри, за целесъобразното управление на активите и пасивите и за предприемането на необходимите мерки за избягването и откриването на евентуални злоупотреби и други нередности.

Ръководството смята, че оборотният капитал на Дружеството е достатъчен за обслужване на дейността. Дружеството не е ползвало заемни средства през отчетния период.

Намерението на Ръководството за развитието на Дружеството през 2019 г. е да се увеличи обема на продажбите на имоти.

### **Управление**

Дружеството има Съвет на директорите, който се състои от следните членове:

1. Франк Тео Жилберт Мари Янсен
2. Стоян Петров Инджев
3. Христина Атанасова Филипова
4. Илияна Кръстева Атанасова

Представляващи Дружеството са Илияна Кръстева Атанасова и Стоян Петров Инджев.

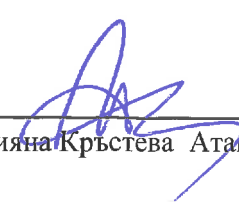
### **Събития след края на отчетния период**

Ръководството на Дружеството е предприело стъпки за преобразуване чрез промяна на правната форма от ЕАД в ЕООД съгласно чл.261 от Търговския Закон. Към датата на приемане на финансовия отчет промяната все още не е вписана в Търговския регистър.

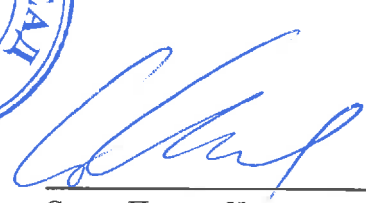
След приключване на финансовата година е извършена промяна в състава на Съвета на директорите – през месец януари на мястото на Франк Янсен е вписана Десислава Симеонова.

Няма други събития, след края на отчетния период, които биха наложили оповестяване или корекция на финансовите резултати, представени в него.

Представляващи :

  
Илияна Кръстева Атанасова



  
Стоян Петров Инджев

Дата: 30.05.2019г.

**„ИЙСТ ГОЛФ ПРОПЪРТИС“ ЕАД**  
**ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ**  
**КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2018 Г.**

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

|                                       |            | Към           | Към           |
|---------------------------------------|------------|---------------|---------------|
|                                       | Приложение | 31.12.2018 г. | 31.12.2017 г. |
| <b>АКТИВИ</b>                         |            |               |               |
| <b>Дълготрайни активи</b>             |            |               |               |
| Инвестиционни имоти                   | 1          | 10 846        | 11 571        |
|                                       |            | <b>10 846</b> | <b>11 571</b> |
| <b>Краткотрайни активи</b>            |            |               |               |
| Парични средства                      | 2          | 936           | 373           |
| <b>ОБЩО АКТИВИ</b>                    |            | <b>11 782</b> | <b>11 944</b> |
| <b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>      |            |               |               |
| <b>Собствен капитал</b>               |            |               |               |
| Основен капитал                       | 3          | 12 146        | 12 146        |
| Загуба от минали години               |            | (222)         | (222)         |
| Текуща печалба/(загуба)               |            | (162)         | -             |
| <b>Общо собствен капитал</b>          |            | <b>11 762</b> | <b>11 924</b> |
| <b>Пасиви</b>                         |            |               |               |
| Търговски и други задължения          | 4          | 4             | 4             |
| Разчети за ДДС задължения             | 5          | 16            | 16            |
| <b>Общо пасиви</b>                    |            | <b>20</b>     | <b>20</b>     |
| <b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b> |            | <b>11 782</b> | <b>11 944</b> |

Финансовият отчет е одобрен от Ръководството на „Ийст Голф Пропъртис“ ЕАД.

Дата: 30.05.2019г.

Представяващи:

Илияна Атанасова

Съставител:

Дима Иванова

Представяващи:

Стоян Петров Инджев

Заверил съгласно одиторския доклад:

Росица Ботева

Регистриран одитор  
 31 май 2019 г.

Джок Нюнан

„ПрайсуотърхаусКупърс Одит“ ООД  
 31 май 2019 г.

**„ИЙСТ ГОЛФ ПРОПЪРТИС“ ЕАД**  
**ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД**  
**ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2018 Г.**

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

|                                                            |   | <u>31.12.2018 г.</u> | <u>31.12.2017 г.</u> |
|------------------------------------------------------------|---|----------------------|----------------------|
| <b>Приходи от дейността</b>                                |   |                      |                      |
| Приходи от наеми                                           | 7 | 247                  | 205                  |
| Други приходи/(Загуба) от продажби на имоти                | 7 | (9)                  | (21)                 |
|                                                            |   | <u>238</u>           | <u>184</u>           |
| <b>Разходи за дейността</b>                                |   |                      |                      |
| Разходи за външни услуги                                   | 6 | (8)                  | (8)                  |
| Разходи за амортизация                                     |   | (392)                | (398)                |
|                                                            |   | <u>(400)</u>         | <u>(406)</u>         |
| <b>Оперативна печалба</b>                                  |   | <u>(162)</u>         | <u>(222)</u>         |
| <b>(Загуба) преди данъци</b>                               | 8 | <u>(162)</u>         | <u>(222)</u>         |
| <b>(Загуба) за годината</b>                                |   | <u>(162)</u>         | <u>(222)</u>         |
| <b>Друг всеобхватен доход за годината, нетно от данъци</b> |   | <u>-</u>             | <u>-</u>             |
| <b>Общо всеобхватен доход за годината, нетно от данъци</b> |   | <u>(162)</u>         | <u>(222)</u>         |

Финансовият отчет е одобрен от Ръководството на „Ийст Голф Пропъртис“ ЕАД.

Дата: 30.05.2019г.

Представяващи:

Илияна Атанасова

Съставител:

Дима Иванова

Представяващи:

Стоян Петров Инджев

Заверил съгласно одиторския доклад:

Росица Ботева  
 Регистриран одитор

31. май 2019г.

Джок Нюнан

„ПрайсуотърхаусКупърс Одит“ ООД

31. май 2019 г.

**„ИЙСТ ГОЛФ ПРОПЪРТИС“ ЕАД**  
**ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ**  
**ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2018 Г.**

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

|                                                             | 2018 г.    | 2017 г.    |
|-------------------------------------------------------------|------------|------------|
| <b>Парични потоци от основната дейност</b>                  |            |            |
| Постъпления от клиенти                                      | 708        | 458        |
| Плащания към доставчици                                     | (28)       | (29)       |
| Други парични потоци от основната дейност                   | (117)      | (56)       |
| <b>Нетни парични потоци от основната дейност</b>            | <b>563</b> | <b>373</b> |
| <b>Нетно увеличение на паричните средства през годината</b> | <b>563</b> | <b>373</b> |
| <b>Парични средства в началото на годината</b>              | <b>373</b> | <b>-</b>   |
| <b>Парични средства в края на годината</b>                  | <b>936</b> | <b>373</b> |

Финансовият отчет е одобрен от Ръководството на на „Ийст Голф Пропъртис“ ЕАД.

Дата: 30.05.2019г.

Представяващи:

Илияна Атанасова

Съставител:

Дима Иванова

Представяващи:

Стоян Петров Инджев

Заверил съгласно одиторския доклад:

Росица Ботева  
 Регистриран одитор  
 30 май 2019 г.

Джон Нюнан  
 „ПрайсуотърхаусКупърс Одит“ ООД  
 30 май 2019 г.

**„ИЙСТ ГОЛФ ПРОПЪРТИС“ ЕАД**  
**ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ**  
**КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2018 Г.**

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

|                               | Основен капитал | Натрупана загуба | Общо          |
|-------------------------------|-----------------|------------------|---------------|
| <b>На 1 януари 2017 г.</b>    | <b>12 146</b>   | <b>(222)</b>     | <b>11 924</b> |
| (Загуба) за годината          | -               | (222)            | (222)         |
| Друг всеобхватен доход        | -               | -                | -             |
| Общо всеобхватен доход        | 12 146          | (222)            | 11 924        |
| <b>На 31 декември 2017 г.</b> | <b>12 146</b>   | <b>(222)</b>     | <b>11 924</b> |
| <b>На 1 януари 2018 г.</b>    | <b>12 146</b>   | <b>(222)</b>     | <b>11 924</b> |
| (Загуба) за годината          | -               | (162)            | (162)         |
| Друг всеобхватен доход        | -               | -                | -             |
| Общо всеобхватен доход        | 12 146          | (384)            | 11 762        |
| <b>На 31 декември 2018 г.</b> | <b>12 146</b>   | <b>(384)</b>     | <b>11 762</b> |

Финансовият отчет е одобрен от Ръководството на „Ийст Голф Пропъртис“ ЕАД.

Дата: 30.05.2019г.

Представяващи:

Илияна Атанасова

Съставител:

Дима Иванова

Представяващи:

Стоян Петров Инджев



Заверил съгласно одиторския доклад:

Росица Ботева  
 Регистриран одитор  
 31 май 2019 г.



Джок Нюнан  
 „ПрайсуотърхаусКупърс Одит“ ООД  
 31 май 2019 г.

## **1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО**

„Ийст Голф Пропъртис“ ЕАД („Дружеството“) е акционерно дружество с основна дейност отдаване под наем на притежаван инвестиционен имот и продажби на имоти в текущото им състояние с цел реализиране на печалби.

Към 31 декември 2018 г., акционер в Дружеството е „Обединена Българска Банка“ АД, като Банката притежава 100 % от акциите.

Крайната компания - майка е Кей Би Си Груп, НВ, Белгия.

## **2. СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА**

### **2.1 База за изготвяне**

#### **(i) Съответствие с МСФО, приети в ЕС**

Финансовият отчет на Дружеството е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО) и разяснения, издадени от Комитета за разяснения на МСФО (КРМСФО), приложими за дружества, които се отчитат по МСФО, приети в ЕС.

#### **(ii) Историческа стойност**

Настоящият финансов отчет е изготвен на принципа на историческата стойност, с изключение на:

- финансови активи, налични за продажба, финансови активи и пасиви (включително деривативни инструменти), определени класове имоти, машини и съоръжения и инвестиционни имоти – отчитани по справедлива стойност;
- активи, налични за продажба – отчитани по справедлива стойност, намалена с разходите по продажба;
- пенсионни планове с дефинирани доходи – активи по плана по справедлива стойност.

#### **(iii) Нови и изменени стандарти, приети от Дружеството**

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.

#### **МСФО 15 Приходи от договори с клиенти**

Дружеството е приело МСФО 15 "Приходи от договори с клиенти" с дата на първоначално прилагане от 1 януари 2018 г. Счетоводната политика на Дружеството е актуализирана, за да отрази терминологията в новия стандарт. Прилагането на МСФО 15 не води до влияние върху финансовата информация, отчетена през текущия или сравнителния период от Дружеството.



**СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)**

**2.1 База за изготвяне (продължение)**

**(iii) Нови и изменени стандарти, приети от Дружеството (продължение)**

**Признаване на приходи**

Дружеството признава приходи, когато сумата на прихода може да бъде надеждно определена, когато е възможно Дружеството да получи бъдещи икономически изгоди, и отговаря на критериите за всяка дейност на Дружеството.

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.

Ръководството на Дружеството е направило анализ, който е показал, че преминаването към новия стандарт няма ефект за финансовият отчет на Дружеството и съответно такъв не е признаван в неразпределената печалба от минали години към 1 януари 2018 г.

**МСФО 9 Финансови инструменти**

МСФО 9 адресира класификацията, оценяването и отписването на финансови активи и пасиви, въвежда нови правила за отчитане на хеджирането и нов модел за обезценка на финансовите активи.

**Въздействие**

Дружеството е приело МСФО 9 Финансови инструменти на 1 януари 2018 г., което доведе до промени в счетоводните политики. В съответствие с преходните разпоредби в МСФО 15, Дружеството е приело новите правила използвайки модифицирания ретроспективен подход. Това означава, че евентуалният кумулативен ефект от присмането на новия стандарт би следвало да се признае в неразпределената печалба от минали години към 1 януари 2018 г., без да се коригират сравнителните данни за 2017 година.

Ръководството на Дружеството е направило анализ, който е показал, че преминаването към новия стандарт няма ефект за финансовият отчет на Дружеството и съответно такъв не е признаван в неразпределената печалба от минали години към 1 януари 2018 г.

**(iv) Нови стандарти и разяснения, които влизат в сила от 1 януари 2019 г. и не са приети по-рано от Дружеството**

Определени нови счетоводни стандарти и разяснения са публикувани, но не са задължителни за отчетния период към 31 декември 2018 г. и не са приети по-рано 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 наем в баланса, тъй като разграничението между оперативните и финансови лизинги е премахнато. Според новия стандарт, актив (право на ползване на наетия обект) и финансово задължение по лизингови вноски се признават, с изключение на краткосрочните лизинги и такива с ниска стойност. Отчитането при лизингодателя не се променя значително.

## **2 СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)**

### **2.1 База за изготвяне (продължение)**

(iv) **Нови стандарти и разяснения, които влизат в сила от 1 януари 2019 г. и не са приети предварително от Дружеството (продължение)**

#### ***Въздействие***

Предвид факта, че Дружеството е лизингодател не се очаква МСФО 16 да има ефект върху финансовия отчет на Дружеството.

Няма други стандарти, които все още не са ефективно в сила и които се очаква да имат значително въздействие върху Дружеството през настоящия или бъдещи отчетни периоди, както и върху транзакции в обозримо бъдеще.

(v) **Нови стандарти, разяснения и изменения още неприети от ЕС**

**МСФО 17 Застрахователни договори (издаден на 18 май 2017 г.) - СМСС влиза в сила на 1 януари 2021 г.**

**Годишни подобрения на МСФО - Цикъл 2015 г. - 2017 г. (издадени на 12 декември 2017 г.) влизат в сила на 1 януари 2019 г. и се очаква да бъдат одобрени през 2019 г.**

**Изменения на МСС 19: Изменение на плана, ограничаване или сетълмент (издадени на 7 февруари 2018 г.) влизат в сила от 1 януари 2019 г. и се очаква да бъдат одобрени през 2019 г.**

**Изменения на позоваванията на концептуалната рамка в стандартите на МСФО (издадени на 29 март 2018 г.) влизат в сила от 1 януари 2020 г. и се очаква да бъдат одобрени през 2019 г.**

**Изменение на МСФО 3 Бизнес комбинации (издадено на 22 октомври 2018 г.) влиза в сила от 1 януари 2020 г. и се очаква да бъде одобрено през 2019 г.**

**Изменения на МСС 1 и МСС 8 Дефиниране на материали влизат в сила от 1 януари 2020 г. и се очаква да бъдат одобрени през 2019 г.**

### **2.2. ФУНКЦИОНАЛНА ВАЛУТА И ВАЛУТА НА ПРЕДСТАВЯНЕ**

Съгласно изискванията на българското законодателство счетоводните регистри са изготвени в лева. Функционалната валута на Дружеството е български лева. Данните във финансовите отчети са представени в хиляди лева.

### **2.3. СЧЕТОВОДНИ ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ И ПРИБЛИЗИТЕЛНИ СЧЕТОВОДНИ ПРЕЦЕНКИ**

Прилагането на МСФО изисква от ръководството да приложи някои счетоводни предположения и приблизителни счетоводни преценки при изготвяне на годишния финансов отчет и при определяне на стойността на някои от активите, пасивите, приходите и разходите, въпреки че те са извършени на основата на най-добрата преценка, която е направена от ръководството към датата на изготвяне на финансовия отчет, същинските резултати може да се различават от прогнозните оценки.

Основните счетоводни предположения и приблизителни счетоводни преценки приложени в годишния финансов отчет са свързани с определяне на справедливата стойност на инвестиционните имоти оповестена в Приложение 1 и определяне на полезния срок на използване на тези имоти.

## **2 СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)**

### **2.3. СЧЕТОВОДНИ ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ И ПРИБЛИЗИТЕЛНИ СЧЕТОВОДНИ ПРЕЦЕНКИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)**

Определянето на справедливата стойност на инвестиционните имоти изисква използването на приблизителни оценки като например бъдещите парични потоци от активите и нормите на дисконтиране, приложими към тези активи. Тези приблизителни оценки се базират на условията на местния пазар, съществуващи към датата на придобиването и към датата на отчета за финансовото състояние.

Полезният живот на инвестиционните имоти се определя на база очаквания период за бъдещи икономически ползи и се преразглежда в края на отчетния период, като се полезният живот се променя ако е необходимо.

### **2.4. Приходи**

#### *Приходи от наеми*

Приходите от наем на инвестиционен имот се признават на база на линейния метод за целия срок на лизинговия договор. Стимулите договорени в лизинговия договор на нов или подновен оперативен лизинг се представят като отсрочени разходи в отчета за финансовото състояние и се отчитат в печалбата или загубата като намаление на прихода от наем на база на линейния метод за целия срок на лизинговия договор.

#### *Приходи от други услуги*

Приходите от други услуги се признават до степента, в която е вероятно икономически ползи да бъдат получени от Дружеството и сумата на прихода може да бъде надеждно оценена, независимо от това кога е получено плащането.

#### *Приходи за бъдещи периоди*

Към приходите за бъдещи периоди се отнасят тези приходи, които са получени през отчетния период, но са свързани с извършването на услуги през следващи отчетни периоди.

Съответстващата част от сумата за оказаната през съответния период услуги се отразява като текущ приход. Приходът се разсрочва за периода, през който се очаква да бъдат оказвани услугите.

### **2.5. Разходи**

Разходите в Дружеството се признават в момента на тяхното възникване и на база принципите на начисляване и съпоставимост.

Разходите за бъдещи периоди се отлагат за признаване като текущ разход за периода, през който договорите за които се отнасят, се изпълняват.

Финансовите приходи и разходи се включват в отчета за всеобхватния доход и се състоят от лихвени приходи и разходи, курсови разлики от валутни операции, банкови такси и комисиони.

През 2018 година в Дружеството няма назначен персонал. Всички услуги се извършват от подизпълнители.

## **2 СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)**

### **2.6. ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ**

#### **Счетоводни политики, прилагани от 1 януари 2018 г.**

##### **Класификация**

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

- такива, които впоследствие 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.

##### **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 прехвърлило 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 включат единствено плащане на главница и лихви.

## **2 СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)**

### **2.6. ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)**

#### **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.

- **Справедлива стойност в друг всеобхватен доход (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.

- **Справедлива стойност в печалбата или загубата (ССПЗ):** Активи, които не отговарят на критериите за амортизирана стойност или справедлива стойност в друг всеобхватен доход (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.

#### **Капиталови инструменти**

Дружеството отчита всички капиталови инвестиции по справедлива стойност. Когато ръководството на Дружеството е избрало 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.

## **2 СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)**

### **2.6. ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)**

#### **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.

#### Счетоводни политики, прилагани до 31 декември 2017 г.

Финансовите инструменти, посочени в отчета за финансовото състояние, включват парични средства в брой и по банкови сметки, вземания и задължения. Методите за тяхното отчитане са оповестени в счетоводната политика, изготвена за всеки отделен елемент.

### **2.7. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ**

Инвестиционните имоти са получени в резултат на непарична вноска в капитала през 2016. Стойността на непаричната вноска е определена от тройна техническа експертиза, проведена от определени от Съда вещи лица, като същата възлиза на 12 146 хил. лв.

Инвестиционните имоти (с изключение на земята) се амортизират по линейния метод през техния полезен срок, като отчетната стойност се намалява до размера на остатъчната им стойност със следните годишни амортизационни норми:

|                    |                   |
|--------------------|-------------------|
| Сгради             | 3% (33.3 години)  |
| Стопански инвентар | 15% (6.66 години) |

Когато остатъчната стойност на амортизируемия актив е незначителна по размер или като процент спрямо отчетната му стойност, тя може да се пренебрегне. Дружеството е приело при изчисление на амортизациите на активите си, че нямат остатъчна стойност. Амортизируемата стойност на актива е равна на отчетната му стойност. Земите не се амортизират, т.к. имат неограничен полезен живот. Инвестиционните имоти се държат от Дружеството за реализиране на доходи от наем.

Инвестиционните имоти се отчитат по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и натрупаните загуби от обезценка, ако има такива. При извършване на разходи за основен ремонт на сгради и други подобрения, които водят до увеличение на икономическите ползи, те се капитализират в балансовата стойност на съответния актив, при условие че отговарят на критериите за признаване на актив. Всички други разходи за ремонт и поддръжка се признават като текущи разходи - в печалбата и загубата в периода, в който са извършени.

Инвестиционен имот се отписва при продажба или когато не се очакват никакви бъдещи икономически изгоди от неговото използване. Печалбите или загубите, възникващи при отписването на актива (представляващи разликата между нетните постъпления от продажбата, ако има такива, и балансовата стойност на актива) се включват във финансовия резултат за периода на отписване на актива.

## **2 СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)**

### **2.7. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ**

В края на всяка финансова година се извършва преглед на остатъчните стойности, полезния живот и прилаганите методи на амортизация на активите и ако очакванията се различават от предходните приблизителни оценки, последните се променят проспективно.

#### **Обезценка на инвестиционни имоти**

Към всяка отчетна дата, Дружеството оценява дали съществуват индикации за обезценка. Ежегодно Дружеството извършва тест за обезценка на инвестиционните имоти, при който отчетната стойност на имота се сравнява със справедливата стойност, намалена с разходи по продажба, на база независима пазарна оценка. В резултат на извършена през 2018 г. оценка на инвестиционните имоти, в Отчета за доходите не е призната обезценка.

Справедливата стойност, намалена с разходите за продажбата се определя чрез използването на подходящ модел за оценка и се извършва от лицензиран оценител. Възстановяването на загуба от обезценка е ограничено така, че балансовата стойност на актива да не надвишава неговата възстановима стойност. Възстановяването на загуба от обезценка се признава в печалбата или загубата.

### **2.8. КРАТКОСТРОЧНИ ВЗЕМАНИЯ**

#### **Счетоводни политики, прилагани до 31 декември 2017 г.**

Вземанията от продажби се отчитат по тяхната справедлива стойност. Към края на отчетния период, след като се направи преглед на всички вземания, се определят дните просрочие и се признават загуби от обезценка.

#### ***Обезценка и несъбираемост на вземания***

Финансовите активи на дружеството представляват търговски и други вземания (основно от договори за наем), които се тестват за обезценка индивидуално на ежегодна база. Един от основните индикатори за обезценка е просрочие над 90 дни.

При просрочие на вземания по договор за наем над 90 дни, признаването на приход се преустановява, тъй като се счита, че не е вероятно да има икономически ползи за Дружеството. Сумата, която следва да се признае на приход се осчетоводява по отделна корективна сметка за неплатени фактури и и се признава като приход на базата на паричния поток след получаване на постъпление от клиента.

Всички вземания с просрочени суми над 90 дни се провизират с 50%, а тези над 180 дни просрочие със 100%. Размерът на провизията се изчислява на нетна база, т.е. след приспадане на салдата по корективната сметка за неплатени фактури. Провизиите се осчетоводяват по корективна сметка за провизии.

Загубите, възникващи от обезценка, се признават в отчета за всеобхватния доход като разходи за обезценка. Намаляването на обезценката за загуби се отразява в Отчета за доходите като приход от реинтегрирани провизии за съответния период. Корективните сметки за провизии и за неплатени фактури се представят във финансовия отчет като намаление на стойността на вземанията.



## **2 СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)**

### **2.8. КРАТКОСРОЧНИ ВЗЕМАНИЯ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)**

#### *Отписване*

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

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

Счетоводните политики, прилагани след 1 януари 2018 г. са описани в бележка 2.6.

### **2.9. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ**

#### Счетоводни политики, прилагани до 31 декември 2017 г.

За целите на отчета за паричните потоци, паричните средства и паричните еквиваленти включват наличните парични средства по банкови сметки.

Паричните средства и еквиваленти в лева са оценени по номинална стойност, а паричните средства и еквиваленти в чуждестранна валута по заключителния курс на Българска народна банка към 31 декември 2018 г. и 2017 г.

Счетоводните политики, прилагани след 1 януари 2018 г. са описани в бележка 2.6.

### **2.10. ЗАДЪЛЖЕНИЯ**

Търговските и други задължения са към доставчици и са възникнали в резултат на получени услуги. Задълженията са краткосрочни и не се дисконтират.



## **2 СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)**

### **2.11. ДАНЪЦИ ВЪРХУ ПЕЧАЛБАТА**

#### **Признаване на текущи данъчни пасиви**

Данъците върху печалбата за текущия период се признават като задължение до размера, до който не са платени.

Текущият данъчен разход се определя по данъчните ставки, които се прилагат към датата на съставянето на годишния финансов отчет. Към 31 декември 2018 г. данъчната ставка е в размер на 10 % (2017г.: 10 %).

#### **Активи и пасиви по отсрочени данъци**

Активи по отсрочени данъци са сумите на възстановимите данъци върху дохода за бъдещи периоди по отношение на:

- приспадаемите временни разлики;
- преноса на нереализирани данъчни загуби;
- преноса на неизползвани данъчни кредити.

Отсрочените данъчни активи се признават за всички данъчни временни разлики, които подлежат на приспадане до размера, за който е вероятно наличие на облагаема печалба, срещу която могат да бъдат приспаднати.

Икономията от данъци, свързана с данъчна загуба, която може да бъде пренесена за покриване през следващи периоди, се признава като отсрочен данъчен актив, с който ще се намалява текущия данък в следващите периоди.

Пасиви по отсрочени данъци са сумите на дължимите данъци върху дохода за бъдещи периоди във връзка с облагаемите временни разлики.

Активите и пасивите по отсрочени данъци се оценяват по данъчните ставки, които се очаква да бъдат в сила за периода, в който активът се реализира или пасивът се уреди въз основа на данъчните ставки (и данъчното законодателство), действащи към датата на отчета за финансовото състояние.

Отсрочените данъци се признават като приход или разход и се включват в нетната печалба или загуба за периода освен до степента, до която възникват от:

- операция или събитие, което е признато през същия или различен отчетен период директно в капитала; или
- бизнес комбинация, представляваща придобиване

**„ИЙСТ ГОЛФ ПРОПЪРТИС“ ЕАД**  
**ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2018 Г.**

**1. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ**

|                                                          | <u>Сгради</u>        | <u>Стопански<br/>инвентар</u> | <u>Общо</u>          |
|----------------------------------------------------------|----------------------|-------------------------------|----------------------|
| <b>Отчетна стойност:</b>                                 |                      |                               |                      |
| На 1 януари 2018 г.                                      | 11 669               | 296                           | 11 966               |
| Придобити                                                | -                    | -                             | -                    |
| Отписани                                                 | (341)                | (15)                          | (355)                |
| Обезценка                                                | -                    | -                             | -                    |
| Отписана стойност за сметка на амортизация при обезценка | 0                    | 0                             | 0                    |
| На 31 декември 2018 г.                                   | <u>11 329</u>        | <u>281</u>                    | <u>11 610</u>        |
| Придобити                                                | 0                    | 0                             | 0                    |
| Отписани                                                 | (341)                | (15)                          | (355)                |
| <b>На 31 декември 2018 г.</b>                            | <u><b>11 329</b></u> | <u><b>281</b></u>             | <u><b>11 610</b></u> |
| <b>Амортизация:</b>                                      |                      |                               |                      |
| На 1 януари 2018 г.                                      | 358                  | 36                            | 395                  |
| Начислена амортизация за периода                         | 350                  | 42                            | 392                  |
| Отписана                                                 | (18)                 | (4)                           | (22)                 |
| На 31 декември 2018 г.                                   | <u>690</u>           | <u>75</u>                     | <u>765</u>           |
| Начислена амортизация за периода                         | 350                  | 42                            | 392                  |
| Отписана                                                 | (18)                 | (4)                           | (22)                 |
| <b>На 31 декември 2018 г.</b>                            | <u><b>690</b></u>    | <u><b>75</b></u>              | <u><b>765</b></u>    |
| <b>Балансова стойност:</b>                               |                      |                               |                      |
| На 01 януари 2018г.                                      | 11 669               | 296                           | 11 966               |
| На 31 декември 2018 г.                                   | <u>10 639</u>        | <u>207</u>                    | <u>10 845</u>        |
| На 31 декември 2018 г.                                   | <u>10 639</u>        | <u>207</u>                    | <u>10 845</u>        |

Съгласно последния оценителски доклад, изготвен от независим оценител към 31 декември 2018г., справедливата стойност на инвестиционните имоти е 11 553 хил. лв.

Справедливата стойност е определена като са използвани метода на амортизираната възстановителна стойност и на пазарните аналози. Най-голяма тежест при определяне на справедливата стойност има методът на пазарните аналози.

В резултат на направения тест за обезценка, Дружеството е преценило, че не е необходима да се начислява обезценка в отчета за всеобхватния доход за 2018 г. и 2017 г.

## **ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)**

Възстановимата стойност е определена чрез изчисление на справедливата стойност, намалена с разходите за продажба на актива, като е използван лицензиран независим оценител.

Оповестената справедлива стойност е подкрепена с доказателства от пазара на имоти и представлява сумата, срещу която активите могат да бъдат разменени между информирани и желаещи да сключат сделката купувач и продавач в независима и справедлива сделка на датата на оценката, в съответствие със стандартите публикувани от Комитета по Международни оценителски стандарти.

Оценителските методи и ключовите входящи данни при определянето на справедливата стойност на инвестиционните имоти, са както следва:

| <b>Вид инвестиционни имоти</b> | <b>Оценителски метод</b> | <b>Значителни ненаблюдавани входящи данни</b> | <b>Интервал (средно претеглено)</b> |
|--------------------------------|--------------------------|-----------------------------------------------|-------------------------------------|
|                                |                          |                                               | <b>2018г.</b>                       |
| Гаражи, апартаменти и магазини | МОСВ                     | Стойност на кв.м.                             | € 120 - 304                         |
|                                | МПА                      | Цена на кв.м. за хотелска част                | € 340 – 1,240                       |

**Методът на осъвременената възстановителна стойност (МОСВ)** е основен при определяне на справедливата стойност на сгради, *„които са в процес на строеж, не са в експлоатация и/или се нуждаят от строително-ремонтни работи, за да могат да бъдат използвани по предназначение“*. Методът се базира на калкулиране на възстановителната стойност на сградата към момента на оценката. За целта се използва единична цена на квадратен метър разгъната застроена площ или цена на кубичен метър застроен обем на ново изградени обекти с аналогично функционално предназначение, конструкция, особености на изпълнение на допълнителните, довършителни, инсталационни и други работи. Единичната цена включва разходите по проектиране и всичките разходи по изграждането на обекта. За единични цени се ползват публикуваните еталонни строителни цени, средни за страната. Пазарната стойност на имота е неговата осъвременена възстановителна стойност, при която са отразени влиянието на обезценяването от възраст, строителни недостатъци и повреди (разходи за завършване, ако е ново строителство), функционално и икономическо обезценяване. Към така определената стойност на сградата се прибавя пазарната стойност на правото на строеж/прилежащия парцел. Строителните недостатъци и повреди и икономическото обезценяване се определят в проценти от възстановителната стойност на обекта, на базата на експертен оглед и налична информация на оценителя.

## **1. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)**

При метода на пазарните аналози (МПА) се извежда индикативна стойност, като се сравнява имота - предмет на оценката, с идентични или сходни имоти, за които е налична информация за пазарна цена от реална сделка или за офертна цена. Ако към датата на оценката, липсват актуални сделки с аналогични имоти, методът се основава на приети допускания. Използваната информация се взема от обяви и информация за подобни обекти от агенции за недвижими имоти и публикации на оферти в специализирани сайтове. Правят се допълнителни корекции за функционалност, големина, местоположение и др. Използват се актуални за периода на оценката пазарни аналози. Допълнително се прави корекция в случаите на офертни цени. При определянето на крайната справедлива стойност на имота, се взема осреднена от използваните коригирани аналози единична стойност, която се умножава по общата площ на оценявания имот.

При метода на капитализиране на бъдещите парични приходи (МКБПП), справедливата стойност произтича от естеството и възможността на обекта, сега и в бъдеще, собствениците му да извличат приходи от него, чрез отдаването му под наем, по пазарни цени, актуални към датата на оценката. Месечният наем се прогнозира след направено проучване на пазара на наемните отношения при подобни обекти в съответния район. Необходимите оперативни разходи, разходи за стопанисване, данъци и такси, се определят експертно като процент от brutния приход и са обичайните разходи за поддръжката на сгради на аналогична възраст и сходна големина.

Рискът от неотдаване под наем или отпадане на наема също се определя експертно и се основава на направени проучвания на заетостта на подобни обекти. Нормата на капитализация се определя от пазара и е индикатор за степента на развитие и ликвидност на пазара, както и за риска при инвестиция в съответния вид имоти. Тя се определя след задълбочено проучване и анализ на пазарни свидетелства за наеми на подобни имоти, в рамките на един разумен период от време, преди датата на експертната оценка. Коефициентът на капитализация е в пряка зависимост от възвръщаемостта на инвестицията в подобни имоти, изчислена на базата на капиталните стойности от сравнителни пазарни аналози. При наличие на съпоставима и надеждна информация се правят собствени проучвания за търсената доходност на пазара на съответния вид имоти, чрез съпоставка на офертни пазарни и наемни цени на едни и същи имоти. Справедливата стойност се определя на база нетен годишен приход от отдаване под наем и множител, зависещ от нормата на капитализация и остатъчния експлоатационен срок на сградата, в която се намира обектът, предмет на оценката. Когато е необходимо, от така определната справедлива стойност, се приспадат разходи за отстраняване на дефекти по обекта.

Ръководството на Дружеството счита, че към 31.12.2018 г. няма основания за обезценка на инвестиционните имоти.

## **2. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ**

Паричните средства в банки включват салдо по разплащателни сметки към 31 декември 2018г. и 31 декември 2017г. в размер съответно на 936 хил. лв. и 373 хил.лв. Паричните средства се състоят само от пари в сметки в „ОББ“ АД. Рейтинг на „ОББ“ АД за 2018 г. определен от БАКР е дългосрочен BBB - със стабилна перспектива.

**„ИЙСТ ГОЛФ ПРОПЪРТИС“ ЕАД**  
**ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2018 Г.**

**3. СОБСТВЕН КАПИТАЛ**

|                 | <u>31.12.2018 г.</u> | <u>31.12.2017 г.</u> |
|-----------------|----------------------|----------------------|
| Основен капитал | 12 146               | 12 146               |
| <b>Общо</b>     | <b>12 146</b>        | <b>12 146</b>        |

Дружеството е с регистриран капитал от 12 146 хил. лв., изцяло записан от едноличния собственик, чрез апортна вноска. Капиталът на Дружеството е разпределен в 12 146 365 акции с номинална стойност 1 лв. за една акция.

При учредяване на Дружеството, едноличният собственик е направил непарична вноска на право на собственост върху недвижим имот, находящ се на адрес : с.Божурец, община Каварна, област Добрич, п.к. 9656, ж.к. „Трейшън Клифс Голф енд Спа Резорт“

**4. ТЪРГОВСКИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ**

|                           | <u>31.12.2018 г.</u> | <u>31.12.2017 г.</u> |
|---------------------------|----------------------|----------------------|
| Задължения към доставчици | 4                    | 4                    |
| <b>Общо</b>               | <b>4</b>             | <b>4</b>             |

Търговските задължения са деноминирани в български лев и са дължими със срок на плащане до 30 дни.

**5. ВЗЕМАНИЯ И ЗАДЪЛЖЕНИЯ ЗА ДАНЪЦИ**

Към 31 декември 2018г. и 2017г. Дружеството има задължение за внасяне на данък добавена стойност за месец декември 2018г. в размер на както следва:

|                         | <u>31.12.2018 г.</u> | <u>31.12.2017 г.</u> |
|-------------------------|----------------------|----------------------|
| Данък добавена стойност | 16                   | 16                   |
| <b>Общо</b>             | <b>16</b>            | <b>16</b>            |

**6. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ**

|                                  | <u>31.12.2018 г.</u> | <u>31.12.2017 г.</u> |
|----------------------------------|----------------------|----------------------|
| Счетоводни, правни и одит услуги | 7                    | 7                    |
| Други разходи                    | 1                    | 1                    |
| <b>Общо</b>                      | <b>8</b>             | <b>8</b>             |

**„ИЙСТ ГОЛФ ПРОПЪРТИС“ ЕАД**  
**ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2018 Г.**

**7. ПРИХОДИ ОТ ДЕЙНОСТТА**

През 2018г. Дружеството е реализирало приходи от отдаване под наем от 247 хил.лв. и загуба от продажба на недвижими имоти от 9 хил.лв.

| Приходи от дейността                        | 31.12.2018 г. | 31.12.2017г. |
|---------------------------------------------|---------------|--------------|
| Приходи от наем                             | 247           | 205          |
| Други приходи/(Загуба от продажба на имоти) | (9)           | (21)         |
| <b>Общо</b>                                 | <b>238</b>    | <b>184</b>   |

**8. РАЗХОДИ ЗА ДАНЪЦИ**

Основните компоненти на начислените данъци върху дохода, както и връзката между данъчните разходи и счетоводния резултат са, както следва:

|                                                                | 31.12.2018 г. | 31.12.2017 г. |
|----------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Счетоводна загуба преди данъци                                 | (162)         | (222)         |
| Данък при приложима данъчна ставка 10% (2016 г.: 10%)          | (16)          | (22)          |
| Ефект от непризнат отсрочен данъчен актив върху данъчна загуба | 16            | 22            |
| <b>Разход за данък</b>                                         | <b>-</b>      | <b>-</b>      |
| Ефективна данъчна ставка                                       | 0%            | 0%            |

Към 31 декември 2018 г. Дружеството не отчита отсрочен данъчен актив върху данъчната загуба за приспадане, тъй като съществува несигурност по отношение на бъдещите облагаеми печалби, срещу които тя може да бъде усвоена.

Към 31 декември 2018 г. натрупаната данъчна загуба, по която не е признат отсрочен данъчен актив е както следва:

| Загуба възникнала през | Сума       | Данъчен ефект<br>(10% ставка) | Изтичаща през |
|------------------------|------------|-------------------------------|---------------|
| 2017 г.                | 338        | 34                            | 2022 г.       |
| 2018 г.                | 52         | 5                             | 2023 г.       |
| <b>ОБЩО</b>            | <b>390</b> | <b>39</b>                     |               |

**9. ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ И УПРАВЛЕНИЕ НА РИСКОВЕТЕ**

**Категории финансови инструменти**

Към 31 декември 2018г. и 2017г. финансовите инструменти на Дружеството са както следва:

**Управление на рисковете**

В хода на обичайната си стопанска дейност Дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове, най-важните от които са: валутен риск, лихвен, кредитен риск и ликвиден риск. Общото управление на риска е фокусирано върху ограничаването на позиции, които могат да изложат Дружеството на финансови рискове.

## **9. ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ И УПРАВЛЕНИЕ НА РИСКОВЕТЕ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)**

### *Валутен риск*

Валутният риск е свързан с риска стойността на активите и пасивите да се промени поради изменение на валутния курс. Всички сделки на Дружеството се извършват в лева или евро, респективно вземанията и задълженията са в лева или евро. Дружеството не счита, че е изложено на валутен риск.

### *Кредитен риск*

Балансовата стойност на финансовите активи представлява максималната експозиция на Дружеството на кредитен риск.

Политиката на Дружеството е да ограничи кредитния риск като изисква авансово плащане на наеми и гаранционен депозит от наемателите, които не са свързани лица.

Паричните средства са по банкови сметки при свързано лице.

### *Ликвиден риск*

Дружеството няма заемаен капитал и съществени финансови пасиви и по тази причина не е изложено на ликвиден риск.

### *Управление на капитала*

Дружеството управлява своя капитал, за да осигури възможността то да се развива в съответствие с принципа на действащото предприятие. Дружеството няма дългов капитал.

## **10. СВЪРЗАНИ ЛИЦА**

Към 31 декември 2018г. дружеството няма вземания от и задължения към свързани лица. Дружеството няма вътрешно групови трансакции със свързани лица през 2018г.

Паричните средства на Дружеството към 31 декември 2018 г. в размер на 936 хил. лв. са депозирани в „ОББ“ АД – дружеството майка.

### *Сливане между „ОББ“ АД и „СИБАНК“ ЕАД:*

На 5 февруари 2018г. в Търговския регистър е регистрирано сливане между „Обединена българска банка“ АД (ОББ) и „СИБАНК“ ЕАД. Придобиващата банка носи името „Обединена българска банка“ АД, ЕИК 000694959, а седалището и адресът на управление се променят на бул. "Витоша" 89Б, район Триадница, София 1463.

## **11. СЪБИТИЯ СЛЕД КРАЯ НА ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД**

Ръководството на Дружеството е предприело стъпки за преобразуване чрез промяна на правната форма от ЕАД в ЕООД съгласно чл.261 от Търговския Закон. Към датата на приемане на финансовия отчет промяната все още не е вписана в Търговския регистър.

След приключване на финансовата година е извършена промяна в състава на Съвета на директорите – през месец януари на мястото на Франк Янсен е вписана Десислава Симеонова.

Няма други събития, след края на отчетния период, които биха наложили оповестяване или корекция на финансовите резултати, представени в него.

