

Годишен доклад за дейността
Доклад на независимия одитор
Индивидуален финансов отчет

ИМОТИ - С АД

31 декември 2018 г.

Съдържание

	Страница
Годишен индивидуален доклад за дейността	-
Доклад на независимия одитор	-
Индивидуален отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	1
Индивидуален отчет за финансовото състояние	2
Индивидуален отчет за промените в собствения капитал	3
Индивидуален отчет за паричните потоци	4
Пояснения към индивидуалния финансов отчет	5

„Имоти-С“ АД

**Годишен индивидуален доклад за
дейността**

за периода, приключващ на

31 декември 2018 г.

8 Април 2019г.

I. Преглед на развитието и резултатите от дейността на дружеството, както и неговото състояние, описание на основните рискове, пред които е изправено то.

1. Развитие

"Имоти-С" АД е акционерно дружество, регистрирано в Република България по фирмено дело 387 от 2002г. от Окръжен съд Габрово с ЕИК 825256773 Дейността на дружеството не е обвързана със срок или друго прекратително условие. През 2016г. бе осъществено реструктуриране в рамките на групата на "Северкооп-Гъмза Холдинг" АД, а именно вливането на "Блатца" АД и "Перун" АД с основна дейност операции с недвижими имоти в "Имоти-С" АД.

Основният предмет на дейност на дружеството е Покупка, строеж или обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба, вътрешно-търговска и външно-търговска дейност, търговско представителство, посредничество и агентство на местни и чуждестранни физически и юридически лица, производство на бичени дървени материали, амбалажи и опаковки, изделия от дървесина, както и всяка друга търговска дейност, незабранена от законодателството на Република България. Седалището и адреса на "Имоти-С" АД е гр. София, бул. „Симеоновско шосе“ 85з.

"Имоти-С" АД е с едностепенна система на управление. Органът за управление на Дружеството е Съвет на директорите. На 21 януари 2018г. в Търговски регистър, са публикувани следните промени в Съвета на директорите на дружеството.

Освободени от длъжност са лицата:

- Деян Величков Борисов
- Господин Стоянов Динев
- Северкооп – Гъмза Холдинг АД

Новоназначения съвет се състои от:

- Десислава Будьонова Чакърова
- Северкооп – Гъмза Холдинг АД
- Явор Венциславов Ангелов

Мандата с който е избран съвета на директорите е 5(пет) календарни години. Дружеството се представлява от Явор Венциславов Ангелов (изпълнителен директор).

Индивидуалният финансов отчет на "Имоти С" АД е изготвен във всички съществени аспекти в съответствие с всички Международни стандарти за финансови отчети (МСФО), издадени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС), които се състоят от стандарти за финансови отчети и от тълкувания на Комитета за разясненията на МСФО (КРМСФО),

2. Резултати и анализ на дейността

Систематизирана финансова информация

АКТИВИ

Нетекущи активи

Нетекущите активи на Дружеството към 31.12.2018 г. са в размер на 15 080 хил. лв.

Структурата на нетекущите активи е следната:

Имоти – 1 881 хил.лв.

Инвестиции в дъщерни предприятия – 2 024хил. лв.

Инвестиционни имоти - 11 173 хил. лв.

Актив по отсрочен данък – 2 хил. лв.

Текущи активи

Текущите активи на Дружеството към 31.12.2018 г. са в размер на 3 422 хил. лв.

Структурата на текущите активи е следната:

Търговски и други вземания - 3 420 хил. лв.

Пари и парични еквиваленти - 2 хил. лв.

Общо активи – 18 502 хил. лв.

СОБСТВЕН КАПИТАЛ

Собствения капитал на Дружеството към 31.12.2018 г. е в размер на 5 772 хил. лв.

Структурата на собствения капитал е следната:

Акционерен капитал - 7 194 хил. лв.

Резерви – (640) хил. лв.

Натрупана печалба – (832) хил. лв.

„Имоти - С” АД приключва финансовата 2018 г. с Печалба в размер на 300 хил. лв.

3. Рискове пред които е изправено дружеството

Основните рискове, пред които е изправено дружеството са:

- **Кредитен риск** - дружеството е слабо изложено на кредитен риск. Основните финансови активи на дружеството са пари в банкови сметки;

- **Ликвиден риск** - дружеството не е изложено на ликвиден риск, който се изразява в невъзможността да посрещне безусловно всички свои задължения. То провежда консервативна политика по управление на ликвидността, чрез която постоянно поддържа оптимален ликвиден запас парични средства и добра способност за финансиране на стопанската си дейност.

- **Валутен риск** - дружеството не е изложено на валутен риск, всички и негови операции, сделки и банкови депозити са български лева.

Годишен доклад за дейността на „ИМОТИ-С“ АД

- **Оперативен риск** - основният риск, пред който е изправено дружеството са проблемите в дейността на наемателите му, а именно рецесия в икономиката и цялостно намаляване на икономическата активност и доходите на населението, в резултат на което дружеството няма да е в състояние да получава възнагражденията по договорите за наеми за собствените недвижими имоти отдавани под наем. Към 31.12.2017 г. дружеството е прекратило оперативната си дейност по отдаване под наем на недвижими имоти и не се влияе от оперативен риск.

II. Важни и събития, които са настъпили след датата, към която е съставен индивидуалният Финансов отчет

След датата на съставяне на индивидуалния финансов отчет не са настъпили важни събития, които да променят или влияят на финансовите показатели и резултати за 2018 г.

III. Бъдещо развитие на дружеството

През 2019 г. Имоти- С" АД ще продължи да осъществява дейност си по управление на недвижими имоти, като инвестира в нови проекти и свързани с тях операции. При наличието на перспективни инвестиционни проекти и необходимостта от допълнително финансиране на дейността, освен емитираните акции и облигации, Дружеството може да увеличава парични потоци и чрез договарянето на банкови заеми. Изборът на допълнително финансиране за дружеството ще зависи от конюнктурата на капиталовия пазар

IV. Действия в областта на научноизследователската и развойната дейност

През периода не е извършвана научноизследователска и развойна дейност.

V. Информация, изисквана по реда на чл. 187д от търговския закон

"Имоти - С" АД не притежава собствени акции и през 2018г. не е извършвало придобиване и прехвърляне на собствени акции.

Съвет на директорите:

Дружеството е с едностепенна система на управление със Съвет на директорите в състав към 31.12.2018 г.: "Северкооп - Гъмза Холдинг" АД председател, Явор Ангелов и Десислава Чакъррова. Възнагражденията от Съвета директорите получени общо през 2018 г. са брутно 10 хил. лв.

"Северкооп-Гъмза Холдинг" АД - председател на Съвета на директорите- притежава 6 886 139 броя акции на дружеството и през 2018 г. не са придобивани акции на дружеството. "Северкооп- Гъмза Холдинг" АД към 31.12.2018 г. участва в Съвета на директорите на "Имоти - С" АД, гр. София.

Явор Ангелов - член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор на "Имоти - С" АД не притежава акции на дружеството и през 2018 г. не е придобивала или прехвърляла акции на дружеството.

Десислава Чакъррова - член на Съвета на директорите на "Имоти - С" АД не притежава акции на дружеството и през 2018 г. не е придобивала или прехвърляла акции на дружеството.

В действащия устав на дружеството няма ограничения относно придобиването на акции на дружеството от членовете на Съвета на директорите.

През 2018 г. няма сключени договори с "Имоти - С" АД от членовете на Съвета на директорите или свързани с тях лица, който излизат извън обичайната му дейност или

съществено се отклоняват от пазарните условия.

VI. Наличие на клонове на дружеството

Дружеството няма клонове.

VII. Използвани от дружеството финансови инструменти

Дружеството не използва финансови инструменти.

Финансови активи

Дружеството класифицира своите финансови активи в няколко категории вземания. Класификацията е в зависимост от същността и целите (предназначението) на финансовите активи към датата на тяхното придобиване. Ръководството определя класификацията на финансовите активи на дружеството към датата на първоначалното им признаване в Баланса. Обичайно дружеството признава в Баланса финансовите активи на датата на търгуване датата, на която то се е обвързало (поело е окончателен ангажимент) да закупи съответните финансови активи. Финансовите активи се отписват от Баланса на дружеството, когато правата за получаване на парични средства (потоци) от тези активи са изтекли, или са прехвърлени и дружеството е прехвърлило съществената част от рисковете и ползите от собствеността върху актива на друго дружество (лице). Ако дружеството продължава да държи съществената част от рисковете и ползите, асоциирани със собствеността на даден трансфериран финансов актив, то продължава да признава този актива в индивидуалния отчет за финансовото състояние, но признава също и обезпечено задължение (заем) за получените средства.

Кредити и вземания

Кредити и вземания са недеривативни финансови активи с фиксирани или установим плащания, които не се котират на активен пазар. Те се оценяват в Баланса по тяхната амортизируема стойност при използването на метода на ефективната лихва, намалена с направена обезценка. Тези активи се включват в групата на текущите активи, когато матуритетът им е в рамките на 12 месеца или в един обичаен оперативен цикъл на дружеството, а останалите като нетекущи. Тази група финансови активи включва: предоставен и заеми, търговски вземания, други вземания от контрагенти и трети лица, парични средства и парични еквиваленти. Лихвеният доход по кредитите и вземанията се признава на база ефективна лихва, освен при краткосрочните вземания под 12 месеца, където признаването на такава лихва е неоснователно като несъществено и в рамките на обичайните кредитни условия.

Финансови пасиви и инструменти на собствения капитал

Дружеството класифицира дългови инструменти и инструменти на собствен капитал или като финансови задължения или като собствен капитал в зависимост от същността и условията в договор със съответния контрагент относно тези инструменти.

Финансовите пасиви включват задължения към доставчици и други контрагенти. Те се признават в Баланса по справедлива стойност, нетно от преките разходи по транзакцията.

Индивидуалният финансов отчет е одобрен от Съвета на директорите на 08 Април 2019 г.

Изпълнителен директор

/ Явор Ангелов/



ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До акционерите на
Имоти – С АД

Адрес: гр. София, п.к 1700.
бул. Симеоновско шосе №85з

Мнение

Ние извършихме одит на Индивидуалния финансов отчет на Имоти – С АД („Дружеството“), съдържащ Индивидуалния отчет за финансовото състояние към 31 декември 2018 г. и Индивидуалния отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, Индивидуалния отчет за промените в собствения капитал и Индивидуалния отчет за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към Индивидуалния финансов отчет, съдържащи и обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики.

По наше мнение, приложеният Индивидуален финансов отчет дава вярна и честна представа за 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 Индивидуалния финансов 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 Индивидуалния финансов отчет в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с изискванията на ЗНФО и Кодекса на СМСЕС. Ние считаме,

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

Друга информация, различна от Индивидуалния финансов 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 Индивидуалния финансов отчет и нашия одиторски доклад върху него.

Нашето мнение относно Индивидуалния финансов 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 Индивидуалния финансов 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 Индивидуалния финансов отчет или с нашите познания, придобити по време на одита, или по друг начин изглежда да съдържа съществено неправилно докладване. В случай че на базата на работата, която сме извършили, ние достигнем до заключение, че е налице съществено неправилно докладване в тази друга информация, от нас се изисква да докладваме този факт.

Нямаме какво да докладваме в това отношение.

Допълнителни въпроси, които поставя за докладване Законът за счетоводството

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

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

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

- а) Информацията, включена в доклада за дейността за финансовата година, за която е изготвен Индивидуалният финансов отчет, съответства на Индивидуалния финансов отчет.

- б) Докладът за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството.

Отговорности на ръководството и лицата, натоварени с общо управление за Индивидуалния финансов отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този Индивидуален 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 Индивидуалния финансов 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.

Лицата, натоварени с общо управление, носят отговорност за осъществяването на надзор над процеса по финансово отчитане на Дружеството.

Отговорности на одитора за одита на Индивидуалния финансов отчет

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали Индивидуалният финансов 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 Индивидуалния 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 в Индивидуалния финансов 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.
- достигаме 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 в Индивидуалния финансов 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 Индивидуалния финансов отчет, включително оповестяванията, и дали Индивидуалният финансов отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.

Ние комуникираме с лицата, натоварени с общо управление, 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.

За Кроу България Одит ЕООД
Одиторско дружество
Георги Калоянов
Управител, Регистриран одитор отговорен за одита



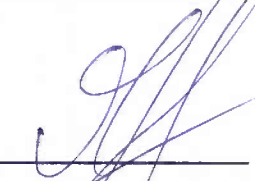
22 април 2019 г.

Индивидуален отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за годината, приключваща на 31 декември

	Пояснение	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Финансови приходи и разходи в т.ч.			
Печалба от операции с инвестиции	5	880	1 337
Финансови приходи/ (разходи), нетно	6	(546)	(1 060)
Печалба от финансова дейност		334	277
Други доходи, нетно	7	-	192
Разходи за материали		-	(9)
Разходи за външни услуги	8	(5)	(90)
Разходи за амортизации	12, 13	(10)	(61)
Разходи за персонал	9	(18)	(51)
Други разходи		(3)	(11)
Печалба преди данъци		298	247
Приход от данъци върху дохода	18	-	3
Приход от отсрочен данък	18	2	-
Печалба за годината		300	250
Общо всеобхватен доход		300	250
Доход на акция в лв.	10	0,04 лв.	0,03 лв.

Съставил: 
/Евгения Пеева/



Изпълнителен директор: 
/Явор Ангелов/

Дата: 08.04.2019 г.

Заверил съгласно одиторски доклад от дата : 22.04.2019 г.

За Кроу България Одит ЕООД, Одиторско Дружество
Георги Калоянов, Регистриран одитор отговорен за одита, Управител



Индивидуален отчет за финансовото състояние

	Пояснение	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Активи			
Нетекущи активи			
Имоти	12	1 881	-
Инвестиции в дъщерни предприятия	11	2 024	2 024
Инвестиционни имоти	13	11 173	-
Актив по отсрочен данък	17	2	-
Нетекущи активи		15 080	2 024
Текущи активи			
Търговски и други вземания	14	3 420	6
Вземания от свързани предприятия	22	-	220
Пари и парични еквиваленти	15	2	3 178
Текущи активи		3 422	3 404
ОБЩО АКТИВИ		18 502	5 428
Собствен капитал и пасиви			
Собствен капитал			
Акционерен капитал	16.1	7 194	7 194
Резерви	16.2	(640)	(640)
Натрупана загуба		(832)	(1 128)
Общо собствен капитал		5 722	5 426
Пасиви			
Текущи пасиви			
Заеми	19,20	1 677	-
Търговски и други задължения	21	6 010	2
Задължения към свързани лица	22	5 093	-
Текущи пасиви		12 780	2
Общо пасиви		12 780	2
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		18 502	5 428

Съставил:

/Евгения Пеева/



Изпълнителен директор:

/Явор Ангелов/

Дата: 08.04.2019 г.

Заверил съгласно одиторски доклад от дата : 22.04.2019 г.

За Кроу България Одит ЕООД, Одиторско Дружество

Георги Калоянов, Регистриран одитор отговорен за одита, Управител



Индивидуален отчет за промените в собствения капитал за годината, приключваща на 31 декември

Всички суми са представени в '000 лв.	Акционерен капитал	Резерв от емисия на акции	Законови резерви	Други резерви	Натрупана загуба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2018 г.	7 194	(1 418)	32	746	(1 128)	5 426
Ефект от прилагане на МСФО 9	-	-	-	-	(4)	(4)
Коригирано салдо към 1 януари 2018 г.	7 194	(1 418)	32	746	(1 132)	5 422
Печалба за годината	-	-	-	-	300	300
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	-	-	300	300
Салдо към 31 декември 2018 г.	7 194	(1 418)	32	746	(832)	5 722

Всички суми са представени в '000 лв.

Салдо към 1 януари 2017 г.

Печалба за годината

Общо всеобхватен доход за периода

Други изменения

Салдо към 31 декември 2017 г.

Акционерен капитал	Резерв от емисия на акции	Законови резерви	Други резерви	Натрупана загуба	Общо собствен капитал
7 194	(1 418)	32	746	(1 377)	5 177
-	-	-	-	250	250
-	-	-	-	250	250
-	-	-	-	(1)	(1)
7 194	(1 418)	32	746	(1 128)	5 426

Съставил:

Изпълнителен директор:

/Евгения Пеева/

/Явор Ангелов/

Дата: 08.04.2019 г.

Заверил съгласно одиторски доклад от дата : 22.04.2019 г.

За Кроу България Одит ЕООД, Одиторско Дружество

Георги Калоянов, Регистриран одитор отговорен за одита, Управител

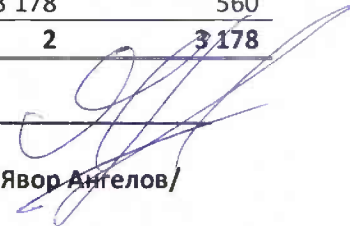


Индивидуален отчет за паричните потоци за годината, приключваща на 31 декември

Пояснение	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Оперативна дейност		
Постъпления по заеми, предоставени на други предприятия	3 409	22
Заеми, предоставени на други предприятия	(3 173)	(22)
Постъпления по краткосрочни заеми	2 973	-
Постъпления от продажба на финансови инструменти	3 780	4 954
Плащания за придобиване на финансови инструменти	(3 173)	(2 100)
Получени лихви	48	1
Постъпления от клиенти	14	331
Плащания на доставчици	(34)	(199)
Парични потоци, свързани с възнаграждения	(16)	(26)
Плащания или възстановявания на данъци върху дохода	-	(35)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	3 828	2 926
Инвестиционна дейност		
Плащания за придобиване на дълготрайни активи	(7 000)	(308)
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	(7 000)	(308)
Финансова дейност		
Платени лихви	(3)	-
Други парични потоци от финансова дейност	(1)	-
Нетен паричен поток от финансова дейност	(4)	-
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	(3 176)	2 618
Пари и парични еквиваленти в началото на годината	3 178	560
Пари и парични еквиваленти в края на годината	15 2	3 178

Съставил: 
/Евгения Пеева/



Изпълнителен директор: 
/Явор Ангелов/

Дата: 08.04.2019 г.

Заверил съгласно одиторски доклад от дата : 22.04.2019 г.

Георги Калоянов, Регистриран одитор отговорен за одита, управител,
Кроу България Одит ЕООД, Одиторско Дружество



Поясненията към Индивидуалния финансов отчет от стр. 5 до стр. 31 представляват неразделна част от него.

Пояснения към Индивидуалния финансов отчет

1. Информация за дружеството

"Имоти - С" АД (Дружеството) е акционерно дружество, регистрирано в Република България по фирмено дело 387 от 2002 г. на Софийски градски съд със седалище и адрес на управление в гр. София, бул. "Симеоновско шосе" N 85з, вх. А, офис 9.

Дейността на дружеството не е обвързана със срок или друго прекратително условие.

Основният предмет на дейност на дружеството е: Покупка, строеж или обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба, вътрешнотърговска и външнотърговска дейност, търговско представителство, посредничество и агентство на местни и чуждестранни физически и юридически лица, производство на бичени дървени материали, амбалажи и опаковки, изделия от дървесина, както и всяка друга търговска дейност, незабранена от законодателството на Република България.

Към датата на настоящия Индивидуален финансов отчет капиталът на "Имоти - С" АД е в размер на 7 194 495 лева, разпределен в 7 194 495 броя поименни акции с номинал 1 (един) лева.

Дружеството е с едностепенна система на управление със Съвет на директорите, който към 31 декември 2018 г. е в състав:

Явор Венциславов Ангелов

Десислава Будьонова Чакърова

Северкооп – Гъмза Холдинг АД

Дружеството се представлява от изпълнителния директор Явор Венциславов Ангелов.

Акционери, притежаващи над 5 % от капитала на дружеството към 31 декември 2018 г.:

Северкооп - Гъмза Холдинг АД	95,71 %
------------------------------	---------

Крайният собственик на капитала е Северкооп – Гъмза Холдинг АД, чиито инструменти на собствения капитал се търгуват на Българската фондова борса.

2. Описание на приложимата счетоводна политика

2.1. База за изготвяне на годишния Индивидуален финансов отчет

Индивидуалният финансов отчет на Дружеството е съставен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (МСФО, приети от ЕС). По смисъла на параграф 1, точка 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството, приложим в България, терминът „МСФО, приети от ЕС“ представляват Международните счетоводни стандарти (МСС), приети в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета.

Индивидуалният финансов отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди лева (хил. лв.) (включително сравнителната информация за 2017 г.), освен ако не е посочено друго.

Ръководството носи отговорност за съставянето и достоверното представяне на информацията в настоящия Индивидуален финансов отчет.

Финансовият отчет е индивидуален, тъй като Дружеството е използвало освобождаването от консолидация съгласно МСФО 10 „Консолидирани финансови отчети“, параграф 4 и чл. 32 от Закона за счетоводството. Крайният собственик „Северкооп – Гъмза Холдинг“ АД изготвя консолидирани финансови отчети за публично ползване, отговарящи на изискванията на Международните стандарти за финансово отчитане. Адресът, на който тези консолидирани финансови отчети могат да бъдат получени, е гр. София, бул.Симеоновско шосе №85з вх.А ап.офис 9.

Финансовият отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие.

Към 31 декември 2018 г. текущите пасиви на Дружеството надвишават текущите активи с 9 338 хил. лв. Ръководството е в процес на реструктуриране на задълженията и собствениците са изразили своята продължаваща финансова подкрепа. Тези обстоятелства значително ще подобрят ликвидността и Дружеството ще успее да продължи своята дейност и да погасява своите задължения, без да се продават активи и без да се предприемат съществени промени в неговата дейност.

3. Промени в счетоводната политика

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

Дружеството прилага следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които имат ефект върху Индивидуалния финансов отчет на Дружеството и са задължителни за прилагане от годишния период, започващ на 1 януари 2018 г.:

МСФО 9 „Финансови инструменти“ в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС. МСФО 9 „Финансови инструменти“ заменя МСС 39 „Финансови инструменти: признаване и оценяване“. Новият стандарт въвежда значителни промени в класификацията и оценяването на финансови активи и нов модел на очакваната кредитна загуба за обезценка на финансови активи. МСФО 9 включва и ново ръководство за отчитане на хеджирането.

Прилагането на МСФО 9 е засегнало следните области:

- класификацията и оценяването на финансовите активи на Дружеството следва да бъдат прегледани на базата на новите критерии, които взимат под внимание договорените парични потоци за активите и бизнес модела, по който те са управлявани. Ръководството държи повечето финансови активи, за да събира съответните парични потоци и оценява видовете парични потоци, за да класифицира правилно финансовите активи.

След направен анализ на очакваните парични потоци и очакваните загуби, дружеството е избрало следната база за класификация и оценяване на финансовите активи:

- Краткосрочни финансови активи - за тях се прилага модела на продажба и следва да бъдат оценявани по справедлива стойност през печалбата и загубата и другия всеобхватен доход;
- Вземания от свързани лица - прилага се модел, чиято цел е да събира договорни парични потоци, и следва да бъдат отчитани по амортизирана стойност като се използва метода на ефективната лихва;

- Търговски вземания - прилага се модел, чиято цел е да събира договорни парични потоци, и следва да бъдат отчитани по амортизирана стойност като се използва метода на ефективната лихва;
- Пари и парични еквиваленти - прилага се модел, чиято цел е да събира договорни парични потоци, и следва да бъдат отчитани по амортизирана стойност като се използва метода на ефективната лихва.

Печалби или загуби, реализирани при продажбата на финансови активи по справедлива стойност в другия всеобхватен доход няма да бъдат отчитани в печалбата или загубата, а прехвърлени от резерви в неразпределената печалба.

- Обезценка на финансови активи по модела на очакваните кредитни загуби – обект на обезценка съгласно МСФО 9 са финансови активи, които се отчитат по амортизирана стойност, които са предоставените заеми, търговски вземания и вземанията от свързани лица. За тези финансови активи Дружеството признава очаквани кредитни загуби за целия срок съобразно кредитния риск съгласно изискванията на МСФО 9.

Оценъчна категория			Ефекти от прилагане на МСФО 9		
Финансови активи съгласно МСС 39	Финансови активи съгласно МСФО 9	31 декември 2017 г. МСС 39	Рекласификации	Очаквани кредитни загуби	Салдо 1 януари 2018 г. МСФО 9
Текущи финансови активи					
Кредити и вземания от клиенти	Кредити и вземания	Амортизирана стойност			
		226	-	(4)	222
		226	-	(4)	222

Ефектът върху неразпределената печалба към 1 януари 2018 г. е в размер на 4 хил.лв., и е показан в индивидуалния отчет за собствения капитал на ред „Ефект от прилагане на МСФО 9“.

- МСФО 7 (променен) Финансови инструменти: Оповестявания относно облекчението за преизчислението на сравнителни периоди и свързаните с тях оповестявания при прилагането на МСФО 9 (в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г.- приет от ЕК).
- МСФО 15 Приходи по договори с клиенти (в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г. -приет от ЕС). Този стандарт е изцяло нов стандарт. Той въвежда цялостен комплекс от принципи, правила и подходи за признаването, отчитането и оповестяването на информацията относно вида, сумата, периода и несигурностите във връзка с приходите и паричните потоци, произхождащи от договори с контрагенти. Стандартът ще замени действащите до този момент стандарти свързани с признаването на приходи, основно МСС 18 и МСС 11 и свързаните с тях тълкувания. Водещият принцип на новият стандарт е в създаването на модел от стъпки, чрез който определянето на параметрите и времето на прихода са съизмерими спрямо задължението на всяка от страните по сделката помежду им.

Ключовите компоненти са:

- а) договори с клиенти с търговска същност и оценка на вероятността за събиране на договорените суми от страна на предприятието съгласно условията на дадения договор;
- б) идентифициране на отделните задължения за изпълнение по договора за стоки или услуги - отграничаемост от останалите поети ангажименти по договора, от които клиентът би черпил

изгоди;

в) определяне на цена на сделката- сумата, която предприятието очаква, че има право да получи срещу прехвърлянето на съответната стока или услуга към клиента - особено внимание се отделя на променливия компонент в цената, финансовия компонент, както и на компонента, получаван в натура;

г) разпределение на цената на операцията между отделните задължения за изпълнение по договора - обичайно на база самостоятелната (индивидуалната) продажна цена на всеки компонент; и

д) моментът или периодът на признаване на прихода - при успешното изпълнение на задължение по договор чрез трансфериране на контрола върху обещаната стока или услуга, било то в даден момент или за определен период във времето.

- Направени са пояснения: а) за идентифициране на задължения за изпълнение на базата на конкретни обещания за доставката на стоки или услуги; б) за идентифициране дали дружеството е принципал или агент при предоставянето на стоки или услуги и в) при трансфера на лицензии. Въвеждането на този стандарт може да доведе до по-съществени следните промени: а) при комплексни договори, с обвързани продажби на стоки и услуги - ще е необходимо ясно разграничаване между стоките и услугите на всеки компонент и условие по договора; б) вероятност за промяна на момента на признаване на продажбата; в) увеличаване на оповестяванията; и г) въвеждане на допълнителни правила за признаването на приходи от определен тип договори - лицензии; консигнации; еднократно събирани предварителни такси; гаранции и др.;

- МСФО 10 (променен) Консолидирани финансови отчети и МСС 28 (променен) Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия - относно продажба или вноска на активи между инвеститор и негово асоциирано или съвместно предприятие (не е определена дата за влизане в сила, но ще се счита, че прилагането на тази редакция е в съответствие с МСФО).

3.2. Стандарти, изменения и разяснения, които все още не са влезли в сила и не се прилагат от по-ранна дата от Дружеството

Към датата на одобрение на този Индивидуален финансов отчет са публикувани нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2018 г., и не са били приложени от по-ранна дата от Дружеството. Не се очаква те да имат съществен ефект върху финансовите отчети на Дружеството. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Дружеството през първия период, започващ след датата на влизането им в сила.

Промените са свързани със следните стандарти:

- МСФО 9 „Финансови инструменти“ (изменен) – Предплащания с отрицателно компенсиране, в сила от 1 януари 2019 г., приет от ЕС
- МСФО 14 „Отсрочени сметки при регулирани цени“ в сила от 1 януари 2016 г., все още не е приет от ЕС
- МСФО 16 „Лизинг“ в сила от 1 януари 2019 г., приет от ЕС
- МСФО 17 „Застрахователни договори“ в сила от 1 януари 2021 г., все още не е приет от ЕС

- МСС 19 „Доходи на наети лица“ (изменен) – Промяна в плана, съкращаване или уреждане - в сила от 1 януари 2019 г., все още не е приет от ЕС
- МСС 28 „Инвестиции в асоциирани предприятия и съвместни предприятия“ (изменен) – Дългосрочни участия в асоциирани и съвместни предприятия в сила от 1 януари 2019 г., все още не е приет от ЕС
- КРМСФО 23 „Несигурност относно отчитането на данък върху дохода“ в сила от 1 януари 2019 г., все още не е приет от ЕС

Годишни подобрения на МСФО 2015-2017 г., в сила от 1 януари 2019 г., все още не са приети от ЕС.

4. Счетоводна политика

4.1. Общи приложения

Най-значимите счетоводни политики, прилагани при изготвянето на този Индивидуален финансов отчет, са представени по-долу.

Индивидуалният финансов отчет е изготвен при спазване на принципите за оценяване на всички видове активи, пасиви, приходи и разходи съгласно МСФО. Базите за оценка са оповестени подробно по-нататък в счетоводната политика към индивидуалния Индивидуален финансов отчет.

Следва да се отбележи, че при изготвянето на представения Индивидуален финансов отчет са използвани счетоводни оценки и допускания. Въпреки че те са базирани на информация, предоставена на ръководството към датата на изготвяне на Индивидуалния финансов отчет, реалните резултати могат да се различават от направените оценки и допускания.

4.2. Представяне на индивидуалния финансов отчет

Индивидуалният финансов отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети“. Дружеството представя Индивидуалния отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в единен отчет.

В Индивидуалния отчет за финансовото състояние се представят два сравнителни периода, когато Дружеството прилага счетоводна политика ретроспективно, преизчислява ретроспективно позиции във финансовия отчет; или прекласифицира позиции във финансовия отчет и това има съществен ефект върху информацията в Индивидуалния отчет за финансовото състояние към началото на предходния период.

4.3. Счетоводни предположения и приблизителни счетоводни оценки

Прилагането на МСС изисква от ръководството на дружеството да направи някои счетоводни предположения и приблизителни счетоводни оценки при изготвяне на годишния индивидуален финансов отчет и при определяне на стойността на някои от активите, пасивите, приходите, разходите и условните активи и пасиви. Всички те са извършени на основата на най-добрата преценка, която е направена от ръководството към датата на изготвяне на индивидуалния финансов отчет.

Функционална валута и валута на представяне

Функционалната валута на дружеството е валутата, в която се извършват основно сделките в страната, в която то е регистрирано. Това е българският лев, който съгласно местното

законодателство е с фиксиран курс към еврото при съотношение 1 евро = 1.95583 лв. При първоначално признаване, сделка в чуждестранна валута се записва във функционалната валута като към сумата в чуждестранна валута се прилага обменният курс към момента на сделката или събитието. Паричните средства, вземанията и задълженията, деноминирани в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута като се прилага обменния курс, публикуван от БНБ за всеки работен ден. Към 31 декември те се оценяват в български лева, като се използва заключителния обменен курс на БНБ към датата на Индивидуалния финансов отчет. Ефектите от курсовите разлики, свързани с уреждането на сделки в чуждестранна валута, или отчитането на сделки в чуждестранна валута по курсове, които са различни, от тези, по които първоначално са били признати, се включват в Индивидуалния отчет за всеобхватния доход в периода на възникването им. Валутата на представяне във финансовите отчети на дружеството също е българският лев.

4.4. Дефиниция и оценка на елементите на Индивидуалния отчет за финансовото състояние

4.4.1. Дълготрайни материални активи

Дълготрайните материални активи се оценяват първоначално по себестойност, включваща цената на придобиване, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно състояние.

Последващото оценяване на дълготрайните материални активи се извършва по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в индивидуалния отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за съответния период.

Последващите разходи, свързани с определен актив, се прибавят към балансовата сума на актива, когато е вероятно Дружеството да има икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената ефективност на съществуващия актив. Всички други последващи разходи се признават за разход за периода, в който са направени.

Остатъчната стойност и полезният живот на имоти, машини и съоръжения се преценяват от ръководството към всяка отчетна дата.

Амортизацията на дълготрайните материални активи се изчислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен живот на отделните групи активи, както следва:

- Сгради - 25 г.

Печалбата или загубата от продажбата на имоти, машини и съоръжения се определя като разлика между постъпленията от продажбата и балансовата стойност на актива и се признава в индивидуалния отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Печалба/ (Загуба) от продажба на нетекущи активи”.

4.4.2. Инвестиции в дъщерни дружества

Дъщерни предприятия са всички предприятия, които се намират под контрола на Дружеството. Налице е контрол, когато Дружеството е изложено на, или има права върху, променливата възвръщаемост от своето участие в предприятието, в което е инвестирано, и има възможност да окаже въздействие върху тази възвръщаемост посредством своите правомощия върху предприятието, в което е инвестирано. В индивидуалния финансов отчет на Дружеството, инвестициите в дъщерни предприятия се отчитат по себестойност.

Дружеството признава дивидент от дъщерно предприятие в печалбата или загубата в своите индивидуални финансови отчети, когато бъде установено правото да получи дивидента.

4.4.3. Инвестиции в асоциирани предприятия

Асоциирани са тези предприятия, върху които Дружеството е в състояние да оказва значително влияние, но които не са нито дъщерни предприятия, нито съвместно контролирани предприятия. Инвестициите в асоциирани предприятия се отчитат по цена на придобиване или в съответствие с МСФО 9 или като използват метода на собствения капитал, както е описан в МСС 28. Дружеството признава дивидент от асоциирано предприятие в печалбата или загубата в своите индивидуални финансови отчети, когато бъде установено правото му да получи дивидента

4.4.4. Парични средства и еквиваленти

Паричните средства и еквиваленти включват касовите наличности, разплащателните сметки и депозитите в банки. Паричните средства в лева са оценени по номиналната им стойност, на паричните средства, деноминирани в чуждестранна валута- по заключителния курс на БНБ към 31 декември на съответната година.

За целите на съставянето на Индивидуалния отчет за паричните потоци:

- паричните постъпления от клиенти и паричните плащания към доставчици са представени брутно, с включен ДДС (20%);
- лихвите по предоставени кредити на дъщерно дружество се включват като постъпления от оперативна дейност;
- платеният ДДС по покупки на дълготрайни активи от чуждестранни доставчици се посочва на ред "платени данъци", а при доставка на дълготрайни активи от страната се посочва на ред "плащания към доставчици" към паричните потоци от оперативна дейност, доколкото той участва- и се възстановява заедно и в оперативните потоци на дружеството за съответния период.

4.4.5. Акционерен капитал

Акционерният капитал се представя по неговата номинална стойност и съответства на актуалната му съдебна регистрация.

4.4.6. Резерви

Резервите на дружеството се образуват от разпределяне на финансовите му резултати за съответния период, след облагането им с данък върху печалбата, както и премии получени при първоначалното емитиране на собствен капитал. Резервите на дружеството могат да се използват само с решение на Общото събрание на акционерите, съгласно Търговския закон и Устава на дружеството..

4.4.7. Задължения към наети лица

Платен годишен отпуск

Съгласно Кодекса на труда правото на ползване на определения полагаем годишен отпуск се запазва и в случаите, когато не е използван в годината, за която се отнася. В съответствие с МСС 19 "Доходи на наети лица" разхода за отпуски се начислява като разход и се признава като задължение към служителите в годината, за която се отнася.

Дефинирани доходи при пенсиониране

В съответствие с изискванията на Кодекса на труда, при прекратяване на трудовия договор на служител, придобил право на пенсия за осигурителен стаж и възраст, холдингът му изплаща обезщетение в двукратен размер на brutното трудово възнаграждение, ако натрупаният трудов стаж в дружеството е по-малък от десет години, или в шесткратен размер на brutното трудово възнаграждение, при натрупан трудов стаж в дружеството над десет последователни години.

4.4.8. Приходи

За да определи дали и как да признае приходи, Дружеството използва следните 5 стъпки:

1. Идентифициране на договора с клиент
2. Идентифициране на задълженията за изпълнение
3. Определяне на цената на сделката
4. Разпределение на цената на сделката към задълженията за изпълнение
5. Признаване на приходите, когато са удовлетворени задълженията за изпълнение.

Приходите се признават или в даден момент или с течение на времето, когато или докато Дружеството удовлетвори задълженията за изпълнение.

Дружеството признава като задължения по договор възнаграждение, получено по отношение на неудовлетворени задължения за изпълнение и ги представя като други задължения в Индивидуалния отчет за финансовото състояние. По същия начин, ако Дружеството удовлетвори задължение за изпълнение, преди да получи възнаграждението, то признава в Индивидуалния отчет за финансовото състояние или актив по договора, или вземане, в зависимост от това дали се изисква нещо друго освен определено време за получаване на възнаграждението.

Дружеството не отчита приходи, които се признават с течение на времето, и не е сключвало многокомпонентни сделки обхващащи няколко продукти и услуги.

4.4.9. Приходи от лихви и дивиденди

Приходите от лихви са свързани с предоставени заеми на други Дружества и договори за цесия. Те се отчитат текущо по метода на ефективната лихва.

Приходите от дивиденди се признават в момента на възникване на правото за получаване на плащането.

4.4.10. Оперативни разходи

Оперативните разходи се признават в печалбата или загубата при ползването на услугите или на датата на възникването им.

Дружеството отчита един вид разход, свързани с изпълнението на договорите за доставка на услуги с клиенти: разходи за сключване/постигане на договора. Когато разходите не отговарят на условията за разсрочване съгласно изискванията на МСФО 15, същите се признават като текущи в момента на възникването им като например не се очаква да бъдат възстановени или периодът на разсрочването им е до една година.

Следните оперативни разходи винаги се отразяват като текущ разход в момента на възникването им:

- Общи и административни разходи (освен ако не са за сметка на клиента);

- Разходи, свързани с изпълнение на задължението;
- Разходи, за които предприятието не може да определи, дали са свързани с удовлетворено или неудовлетворено задължение за изпълнение.

4.4.11. Разходи за лихви и разходи по заеми

Разходите за лихви се отчитат текущо по метода на ефективната лихва.

Разходите по заеми основно представляват лихви по заемите на Дружеството. Всички разходи по заеми, които директно могат да бъдат отнесени към закупуването, строителството или производството на един отговарящ на условията актив, се капитализират през периода, в който се очаква активът да бъде завършен и приведен в готовност за използване или продажба. Останалите разходи по заеми следва да се признават като разход за периода, в който са възникнали, в Индивидуалния отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Финансови разходи“.

4.5. Данъчно облагане

Разходите за данъци, признати в печалбата или загубата, включват сумата на отсрочените и текущи данъци, които не са признати в другия всеобхватен доход или директно в собствения капитал.

Текущите данъчни активи и/или пасиви представляват тези задължения към или вземания от данъчните институции, отнасящи се за текущи или предходни отчетни периоди, които не са платени към датата на Индивидуалния финансов отчет. Текущият данък е дължим върху облагаемия доход, който се различава от печалбата или загубата във финансовите отчети. Изчисляването на текущия данък е базиран на данъчните ставки и на данъчните закони, които са в сила към края на отчетния период.

Отсрочените данъци се изчисляват по пасивния метод за всички временни разлики между балансовата стойност на активите и пасивите и тяхната данъчна основа. Отсрочен данък не се предвижда при първоначалното признаване на актив или пасив, освен ако съответната транзакция не засяга данъчната или счетоводната печалба.

Отсрочените данъчни активи и пасиви не се дисконтират. При тяхното изчисление се използват данъчни ставки, които се очаква да бъдат приложими за периода на реализацията им, при условие че те са влезли в сила или е сигурно, че ще влезнат в сила, към края на отчетния период.

Отсрочените данъчни пасиви се признават в пълен размер.

Отсрочени данъчни активи се признават, само ако съществува вероятност те да бъдат усвоени чрез бъдещи облагаеми доходи. Относно преценката на ръководството за вероятността за възникване на бъдещи облагаеми доходи, чрез които да се усвоят отсрочени данъчни активи, вижте пояснение 4.12.

Отсрочени данъчни активи и пасиви се компенсират, само когато Дружеството има право и намерение да компенсира текущите данъчни активи или пасиви от същата данъчна институция.

Промяната в отсрочените данъчни активи или пасиви се признава като компонент от данъчния приход или разход в печалбата или загубата, освен ако те не са свързани с позиции, признати в другия всеобхватен доход (напр. преоценка на земя) или директно в собствения капитал, при което съответният отсрочен данък се признава в другия всеобхватен доход или в собствения капитал.

4.6. Дивиденди

Дивидентите се признават като намаление на нетните активи на дружеството и текущо задължение към собствениците на акционерния капитал в периода, в който е възникнало правото за получаване.

През текущия период не е вземано решение за разпределение на дивидент.

4.7. Доход на акция

Доходът на една акция се изчислява на основата на нетната печалба за периода и средно-претегления общия брой на обикновените поименни акции на дружеството.

4.8. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по себестойност, включваща покупната цена и всякакви разходи, които са пряко свързани с инвестиционния имот, например хонорари за правни услуги, данъци по прехвърляне на имота и други разходи по сделката.

Модел на справедливата стойност

Към 31.12.2018 г. Дружеството отчита като инвестиционни имоти земя и сгради, които се държат за получаване на приходи от наем и /или за увеличение на капитала, по модела на справедливата стойност.

Инвестиционните имоти се преоценяват на годишна база и се включват в Индивидуалния отчет за финансовото състояние по пазарните им стойности. Те се определят от независими оценители с професионална квалификация и значителен професионален опит в зависимост от характера и местонахождението на инвестиционните имоти, базирайки се на доказателства за пазарните условия.

Всяка печалба или загуба от промяна в справедливата стойност или от продажба на даден инвестиционен имот се признава незабавно в печалбата или загубата на ред „Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти“.

Към 31.12.2017 г. Дружеството отчита инвестиционните си имоти по модела на цената на придобиване. Балансовата стойност на инвестиционните имоти към тази дата е 0 хил.лв. (вж. Пояснителна бележка 13).

4.9. Финансови инструменти съгласно МСФО 9 , считано от 01.01.2018 г.

4.9.1. Признаване и отписване

Финансовите активи и финансовите пасиви се признават, когато Дружеството стане страна по договорните условия на финансовия инструмент.

Финансовите активи се отписват, когато договорните права върху паричните потоци от финансовия актив изтичат или когато финансовият актив и по същество всички рискове и изгоди се прехвърлят.

Финансовите пасиви се отписват, когато задължението, посочено в договора, е изпълнено, е отменено или срокът му е изтекъл.

4.9.2. Класификация и първоначално оценяване на финансовите активи

Първоначално финансовите активи се отчитат по справедлива стойност, коригирана с разходите по сделката, с изключение на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или

загубата и търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент. Първоначалната оценка на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата не се коригира с разходите по сделката, които се отчитат като текущи разходи. Първоначалната оценка на търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент представлява цената на сделката съгласно МСФО 15.

В зависимост от начина на последващо отчитане, финансовите активи се класифицират в една от следните категории:

- дългови инструменти по амортизирана стойност;
- финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата;
- финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход с или без рекласификация в печалбата или загубата в зависимост дали са дългови или капиталови инструменти.

Класификацията на финансовите активи се определя на базата на следните две условия:

- бизнес моделът на Дружеството за управление на финансовите активи;
- характеристиките на договорните парични потоци на финансовия актив.

Всички приходи и разходи, свързани с финансовите активи, които са признати в печалбата и загубата, се включват във финансови разходи, финансови приходи с изключение на обезценката на търговските вземания, която се представя на ред „Печалби / (Загуби) от обезценка, нетно в Индивидуалния отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

4.9.3. Последващо оценяване на финансовите активи

Дългови инструменти по амортизирана стойност

Финансовите активи се оценяват по амортизирана стойност, ако активите изпълняват следните критерии и не са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата и загубата:

- дружеството управлява активите в рамките на бизнес модел, чиято цел е да държи финансовите активи и да събира техните договорни парични потоци;
- съгласно договорните условия на финансовия актив на конкретни дати възникват парични потоци, които са единствено плащания по главница и лихва върху непогасената сума на главницата.

Тази категория включва недеривативни финансови активи като заеми и вземания с фиксирани или определими плащания, които не се котират на активен пазар. След първоначалното признаване те се оценяват по амортизирана стойност с използване на метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен. Дружеството класифицира в тази категория паричните средства, търговските и други вземания, които преди са били класифицирали като финансови активи, държани до падеж в съответствие с МСС 39.

Търговски вземания

Търговските вземания са суми, дължими от клиенти за продадени стоки или услуги, извършени в обичайния ход на стопанската дейност. Обикновено те се дължат за уреждане в кратък срок и следователно са класифицирани като текущи. Търговските вземания се признават първоначално в размер на безусловното възнаграждение, освен ако съдържат значителни компоненти на финансиране. Дружеството държи търговските вземания с цел събиране на договорните парични

потоци и следователно ги оценява по амортизирана стойност, като използва метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен.

Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата

Финансови активи, за които не е приложим бизнес модел „държани за събиране на договорните парични потоци“ или бизнес модел „държани за събиране и продажба“, както и финансови активи, чиито договорни парични потоци не са единствено плащания на главница и лихви, се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата.

Тази категория съдържа също така инвестиции в капиталови инструменти. Дружеството отчита тези инвестиции по справедлива стойност през печалбата или загубата и не е направила неотменим избор да ги отчита по справедлива стойност през друг всеобхватен доход. Промените в справедливата стойност на активите в тази категория се отразяват в печалбата и загубата. Справедливата стойност на финансовите активи в тази категория се определя чрез котираните цени на активен пазар или чрез използване на техники за оценяване, в случай че няма активен пазар.

4.9.4. Обезценка на финансови активи

Новите изисквания за обезценка съгласно МСФО 9, използват повече информация, ориентирана към бъдещето, за да признаят очакваните кредитни загуби – моделът за „очакваните кредитни загуби“, който замества „модела на понесените загуби“, представен в МСС 39.

Инструментите, които попадат в обхвата на новите изисквания, включват заеми, търговски вземания и други дългови финансови активи, оценявани по амортизирана стойност.

Дружеството начислява обезценка на търговските вземания, които не са обезпечени със залог на акции. Като индикатори за потенциална обезценка на търговските вземания дружеството счита настъпили значителни финансови затруднения на дебитора, вероятността дебиторът да встъпи в процедура по несъстоятелност или неизпълнение на договорените ангажменти от страна на контрагента и забава на плащанията и степента на обслужването им.

Обезценката се представя в Индивидуалния отчет за финансово състояние като намаление на отчетната стойност на вземанията, а разходите от обезценката и приходите от върнати обезценки се представят в Индивидуалния отчет печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в перото „Печалба / (загуба) от обезценка, нетно“.

Изчисляването на очакваните кредитни загуби се определя на базата на вероятностно претеглената приблизителна оценка на кредитните загуби през очаквания срок на финансовите инструменти.

4.9.5. Класификация и оценяване на финансовите пасиви

Финансовите пасиви на Дружеството включват търговски и други финансови задължения.

Финансовите пасиви се оценяват първоначално по справедлива стойност и, където е приложимо, се коригират по отношение на разходите по сделката, освен ако Дружеството не е определило даден финансов пасив като оценяван по справедлива стойност през печалбата и загубата.

Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, използвайки метода на ефективната лихва, с изключение на деривативи и финансови пасиви, които са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата или загубата (с изключение на деривативни финансови инструменти, които са определени и ефективни като хеджиращ инструмент).

Всички разходи свързани с лихви и, ако е приложимо, промени в справедливата стойност на инструмента, които се отчитат в печалбата или загубата, се включват във финансовите разходи или финансовите приходи.

4.10. Финансови инструменти съгласно МСС 39, до 31.12.2017 г.

Финансовите активи и пасиви се признават, когато Дружеството стане страна по договорни споразумения, включващи финансови инструменти.

Финансов актив се отписва, когато се загуби контрол върху договорните права, които съставляват финансовия актив, т.е. когато са изтекли правата за получаване на парични потоци или е прехвърлена значимата част от рисковете и изгодите от собствеността.

Финансов пасив се отписва при неговото погасяване, изплащане, при анулиране на сделката или при изтичане на давностния срок.

При първоначално признаване на финансов актив и финансов пасив Дружеството ги оценява по справедлива стойност плюс разходите по транзакцията с изключение на финансовите активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, които се признават първоначално по справедлива стойност.

Финансовите активи се признават на датата на сделката.

Финансовите активи и финансовите пасиви се оценяват последващо, както е посочено по-долу.

4.10.1. Финансови активи

С цел последващо оценяване на финансовите активи, с изключение на хеджиращите инструменти, те се класифицират в следните категории:

- кредити и вземания;
- финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата;
- инвестиции, държани до падеж;

Финансовите активи се разпределят към отделните категории в зависимост от целта, с която са придобити. Категорията на даден финансов инструмент определя метода му на оценяване и дали приходите и разходите се отразяват в печалбата или загубата или в другия всеобхватен доход на Дружеството. Всички финансови активи с изключение на тези, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, подлежат на тест за обезценка към датата на Индивидуалния финансов отчет. Финансовите активи се обезценяват, когато съществуват обективни доказателства за това. Прилагат се различни критерии за определяне на загубата от обезценка в зависимост от категорията на финансовите активи, както е описано по-долу.

Всички приходи и разходи, свързани с притежаването на финансови инструменти, се отразяват в печалбата или загубата при получаването им, независимо от това как се оценява балансовата стойност на финансовия актив, за който се отнасят, и се представят в Индивидуалния отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на редове „Финансови разходи“, „Финансови приходи“ или „Други финансови позиции“, с изключение на загубата от обезценка на търговски вземания, която се представя на ред „Други разходи“.

Кредити и вземания

Кредити и вземания, възникнали първоначално в Дружеството, са недеривативни финансови инструменти с фиксирани плащания, които не се търгуват на активен пазар. Кредитите и вземанията последващо се оценяват по амортизирана стойност, като се използва методът на

ефективната лихва, намалена с размера на обезценката. Всяка промяна в стойността им се отразява в печалбата или загубата за текущия период. Парите и паричните еквиваленти, търговските и по-голямата част от други вземания на Дружеството спадат към тази категория финансови инструменти. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е незначителен.

Значими вземания се тестват за обезценка по отделно, когато са просрочени към датата на Индивидуалния финансов отчет или когато съществуват обективни доказателства, че контрагентът няма да изпълни задълженията си. Всички други вземания се тестват за обезценка по групи, които се определят в зависимост от индустрията и региона на контрагента, както и от други кредитни рискове, ако съществуват такива. В този случай процентът на обезценката се определя на базата на исторически данни относно непогасени задължения на контрагенти за всяка идентифицирана група. Загубата от обезценка на търговските вземания се представя в Индивидуалния отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Други разходи“.

Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата

Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, са активи, които са държани за търгуване или са определени при първоначалното им признаване като финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата. Всички деривативни финансови активи, освен ако не са специално определени като хеджиращи инструменти, попадат в тази категория. Активите от тази категория се оценяват по справедлива стойност, чийто изменения се признават в печалбата или загубата.

Всяка печалба или загуба, произтичаща от деривативни финансови инструменти, е базирана на промени в справедливата стойност, която се определя от транзакции на активен пазар или посредством оценъчни методи при липсата на активен пазар.

4.10.2. Финансови пасиви

Финансовите пасиви на Дружеството включват получени заеми, търговски и други задължения.

Финансовите пасиви се признават, когато съществува договорно задължение за плащане на парични суми или друг финансов актив на друго предприятие или договорно задължение за размяна на финансови инструменти с друго предприятие при потенциално неблагоприятни условия. Всички разходи, свързани с лихви, и промени в справедливата стойност на финансови инструменти, ако има такива, се признават в печалбата или загубата на ред „Финансови разходи“ или „Финансови приходи“.

Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, като се използва методът на ефективната лихва, с изключение на финансови инструменти, държани за търгуване или определени за оценяване по справедлива стойност в печалбата или загубата, които се оценяват по справедлива стойност с отчитане на промените в печалбата или загубата.

Търговските задължения се признават първоначално по номинална стойност и впоследствие се оценяват по амортизирана стойност, намалена с плащания по уреждане на задължението.

Дивидентите, платими на акционерите, се признават, когато дивидентите са одобрени на общото събрание на акционерите.

4.11. Провизии, условни пасиви и условни активи

Провизиите се признават, когато има вероятност сегашни задължения в резултат от минало събитие да доведат до изходящ поток на ресурси от Дружеството и може да бъде направена

надеждна оценка на сумата на задължението. Възможно е срочността или сумата на изходящия паричен поток да е несигурна. Сегашно задължение се поражда от наличието на правно или конструктивно задължение вследствие на минали събития, например гаранции, правни спорове или обременяващи договори. Провизиите за реструктуриране се признават само ако е разработен и приложен подробен формален план за реструктуриране или ръководството е обявило основните моменти на плана за реструктуриране пред тези, които биха били засегнати. Провизии за бъдещи загуби от дейността не се признават.

Сумата, която се признава като провизия, се изчислява на база най-надеждната оценка на разходите, необходими за уреждане на сегашно задължение към края на отчетния период, като се вземат предвид рисковете и несигурността, свързани със сегашното задължение. Когато съществуват редица подобни задължения, вероятната необходимост от изходящ поток за погасяване на задължението се определя, като се отчете групата на задълженията като цяло. Провизиите се дисконтират, когато ефектът от времевите разлики в стойността на парите е значителен.

Обезщетения от трети лица във връзка с дадено задължение, за които Дружеството е сигурно, че ще получи, се признават като отделен актив. Този актив може и да не надвишава стойността на съответната провизия.

Провизиите се преразглеждат към края на всеки отчетен период и стойността им се коригира, за да се отрази най-добрата приблизителна оценка.

В случаите, в които се счита, че е малко вероятно да възникне изходящ поток на икономически ресурси в резултат на текущо задължение, пасив не се признава. Условните пасиви следва да се оценяват последващо по по-високата стойност между описаната по-горе сравнима провизия и първоначално признатата сума, намалена с натрупаната амортизация.

Вероятни входящи потоци на икономически ползи, които все още не отговарят на критериите за признаване на актив, се смятат за условни активи.

4.12. Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика

Значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството, които оказват най-съществено влияние върху финансовите отчети, са описани по-долу. Основните източници на несигурност при използването на приблизителните счетоводни оценки са описани в пояснение 4.13.

4.12.1. Отсрочени данъчни активи и пасиви

Оценката на вероятността за бъдещи облагаеми доходи за усвояването на отсрочени данъчни активи се базира на последната одобрена бюджетна прогноза, коригирана относно значими необлагаеми приходи и разходи и специфични ограничения за пренасяне на неизползвани данъчни загуби или кредити. Ако надеждна прогноза за облагаем доход предполага вероятното използване на отсрочен данъчен актив особено в случаи, когато активът може да се употреби без времево ограничение, тогава отсроченият данъчен актив се признава изцяло. Признаването на отсрочени данъчни активи, които подлежат на определени правни или икономически ограничения или несигурност, се преценява от ръководството за всеки отделен случай на базата на специфичните факти и обстоятелства.

4.12.2. Дългови инструменти, оценявани по амортизирана стойност

Анализът и намеренията на ръководството са потвърдени от бизнес модела на държане на

дълговите инструменти, които отговарят на изискванията за получаване на плащания единствено на главница и лихви и държане на активите до събирането на договорените парични потоци от облигациите, които са класифицирани като дългови инструменти, оценявани по амортизирана стойност. Това решение е съобразено с текущата ликвидност и капитала на Дружеството.

4.13. Несигурност на счетоводни приблизителни оценки

При изготвянето на Индивидуалния финансов отчет ръководството прави редица предположения, оценки и допускания относно признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи.

Действителните резултати могат да се различават от предположенията, оценките и допусканията на ръководството и в редки случаи съответстват напълно на предварително оценените резултати.

Информацията относно съществените предположения, оценки и допускания, които оказват най-значително влияние върху признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи е представена по-долу.

4.13.1. Обезценка на нефинансови активи

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и неговата стойност в употреба. За да определи стойността в употреба, ръководството на Дружеството изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци. При изчисляване на очакваните бъдещи парични потоци ръководството прави предположения относно бъдещите брутни печалби. Тези предположения са свързани с бъдещи събития и обстоятелства. Действителните резултати могат да се различават и да наложат значителни корекции в активите на Дружеството през следващата отчетна година.

В повечето случаи при определянето на приложимия дисконтов фактор се прави оценка на подходящите корекции във връзка с пазарния риск и рисковите фактори, които са специфични за отделните активи.

4.13.2. Измерване на очаквани кредитни загуби

Кредитните загуби представляват разликата между всички договорни парични потоци, дължими на Дружеството и всички парични потоци, които Дружеството очаква да получи. Очакваните кредитни загуби са вероятностно претеглена оценка на кредитните загуби, които изискват преценката на Дружеството. Очакваните кредитни загуби са дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент (или с коригирания спрямо кредита ефективен лихвен процент за закупени или първоначално създадени финансови активи с кредитна обезценка).

5. Печалба от операции с инвестиции

	2018 хил.лв.	2017 хил.лв.
Печалба от продажба на ФА	4	854
Приходи от лихви	876	1
Приходи от продажба на Търговско предприятие	-	3 000
Балансова стойност на продадено предприятие	-	(2 656)
Записан капитал от увеличение на Устрем Холдинг АД	-	1 024
Балансова стойност на апортирани активи	-	(886)
	880	1 337

6. Финансови приходи/(разходи), нетно

	2018 хил.лв.	2017 хил.лв.
Разходи за лихви	(527)	-
Загуба от кредитна обезценка на вземания, съгласно МСФО 9	(22)	-
Печалба от възстановена обезценка на вземания, съгласно МСФО 9	4	-
Други финансови разходи	(1)	(1)
Отписани вземания	-	(1 059)
	(546)	(1 060)

7. Други доходи, нетно

	2018 хил.лв.	2017 хил.лв.
Приходи от наеми	-	150
Приходи от продажба на стоки и скрап	-	33
Балансова стойност на продадени стоки и скрап	-	(7)
Отписани задължения	-	16
ОБЩО	-	192

8. Разходи за външни услуги

	2018 хил.лв.	2017 хил.лв.
Нотариални и Юридически услуги	(2)	(17)
Охрана	-	(18)
Такси и данъци	-	(26)
Такси ЦД	-	(3)
Счетоводство	(2)	-
Изплатени хонорари	-	(10)
Други професионални услуги	-	(5)
Други	(1)	(11)
ОБЩО	(5)	(90)

9. Разходи за персонал

	2018	2017
	хил.лв.	хил.лв.
Разходи за заплати	(17)	(45)
Разходи за осигурителни вноски	(1)	(6)
ОБЩО	(18)	(51)

10. Доход на една акция

Основният доход на акция е изчислен, като за числител е използвана нетната печалба, подлежаща на разпределение между акционерите на Дружеството.

Средно претегленият брой акции, използван за изчисляването на основния доход на акция, както и нетната печалба, подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции, е представен, както следва:

	2018	2017
Финансов резултат в лв.	299 782,49	249 831,71
Брой акции	7 194 495	7 194 495
Доход на една акция в лв.	0,04	0,03

11. Инвестиции в дъщерни предприятия

Наименование на дъщерното дружество	2018			2017		
	% на участието	Брой акции	Стойност в хил.лв.	% на участието	Брой акции	Стойност в хил.лв.
Устрем Холдинг АД	50,87	2 023 900	2 024	50,87	2 023 900	2 024
ОБЩО			2 024			2 024

Инвестицията в дъщерното предприятие е отразена в Индивидуалния финансов отчет на Дружеството по метода на себестойността. През 2018 г. и 2017 г. Дружеството не е получило дивиденди.

Дружеството няма условни задължения или други поети ангажименти, свързани с инвестиции в дъщерни дружества.

12. Дълготрайни материални и активи

Дълготрайните материални активи на Дружеството включват земя и сгради. Балансовата стойност може да бъде анализирана, както следва:

	Земя хил.лв.	Сгради хил.лв.	Общо хил.лв.
Отчетна стойност			
Салдо към 1 януари 2018 г.	-	-	-
Новопридобити активи, закупени	1 289	602	1 891
Салдо към 31 декември 2018 г.	1 289	602	1 891
Амортизация и обезценка			
Салдо към 1 януари 2018 г.	-	-	-
Амортизация	-	(10)	(10)
Салдо към 31 декември 2018 г.	-	(10)	(10)
Балансова стойност към 31 декември 2018 г.	1 289	592	1 881

13. Инвестиционни имоти

Считано от 2018 г., Инвестиционните имоти на дружеството се оценяват по справедлива стойност на база на изготвяне на експерти оценки от лицензиран оценител (вж. Пояснителна бележка 25).

Инвестиционните имоти са придобити през декември 2018 г.

	Земя хил.лв.	Сгради и други хил.лв.	Общо хил.лв.
Балансова стойност			
Балансова стойност към 1 януари 2018 г.	-	-	-
Новопридобити активи, закупени	5 580	5 593	11 173
Балансова стойност към 31 декември 2018	5 580	5 593	11 173
	Земя хил.лв.	Сгради и други хил.лв.	Общо хил.лв.
Отчетна стойност			
Салдо към 1 януари 2017 г.	731	3 479	4 210
Новопридобити активи, закупени	-	308	308
Отписани активи	(731)	(3 787)	(4 518)
Салдо към 31 декември 2017 г.	-	-	-
Амортизация и обезценка			
Салдо към 1 януари 2017 г.	-	(919)	(919)
Амортизация	-	(61)	(61)
Отписана амортизация	-	980	980
Салдо към 31 декември 2017 г.	-	-	-
Балансова стойност към 31 декември 2017	-	-	-

14. Търговски и други вземания

	2018	2017
	хил.лв.	хил.лв.
Вземания по договори за цесия	1 406	-
Лихви по договори за цесия	793	-
Вземания от клиенти	3	4
Данъци за възстановяване	1 240	-
Други вземания	-	2
Обезценки, отчетени като разход	(22)	-
ОБЩО	3 420	6

Всички вземания са краткосрочни. Нетната балансова стойност на търговските и други вземания се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

Всички търговски и други финансови вземания на Дружеството са прегледани относно настъпили събития на неизпълнение, а за всички търговски вземания е приложен опростен подход за определяне на очакваните кредитни загуби към края на периода.

Някои търговски вземания са обезценени на индивидуална база и съответната обезценка в размер на 22 хил. лв. (2017 г.: 0 лв.) е призната в индивидуалния отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Финансови приходи/(разходи), нетно“.

Изменението в размера на коректива за очаквани кредитни загуби на търговските вземания може да бъде разгледано в таблицата по-долу:

	2018
	хил. лв.
Търговски вземания, брутна сума преди обезценка	2 202
Очаквани кредитни загуби и загуби от обезценка на търговски вземания	(22)
Финансови активи	2 180

15. Парични средства

	2018	2017
	хил.лв.	хил.лв.
Парични средства в разплащателни сметки	2	3 078
Парични средства в безсрочни депозити	-	100
ОБЩО	2	3 178

Дружеството е извършило оценка на очакваните кредитни загуби върху парични средства и парични еквиваленти. Оценената стойност е в размер под 0.1% от брутната стойност на паричните средства, депозирани във финансови институции, поради което е определена като несъществена и не е начислена във Индивидуалните финансови отчети на Дружеството.

16. Собствен капитал

16.1. Акционерен капитал

Акционерният капитал е представен по номинална стойност и съответства на актуалната му съдебна регистрация.

Към 31 декември 2018 г. капиталът на "Имоти - С" АД е 7 194 495 лева, разпределен в 7 194 495 броя поименни акции с номинална стойност 1 лев за всяка. Към 31 декември 2017 г., капиталът на дружеството е в същия размер.

16.2. Резерви

	2018 хил.лв.	2017 хил.лв.
Резерв от емисия на акции	(1 418)	(1 418)
Общи резерви	32	32
Други резерви	746	746
ОБЩО	(640)	(640)

17. Активи и пасиви по отсрочени данъци

Отсрочени данъчни пасиви (активи)	31.12.2017 хил.лв.	Признати в печалбата или загубата хил.лв.	31.12.2018 хил.лв.
Обезценка на вземания	-	(2)	(2)
	-	(2)	(2)
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	-		(2)
Нетно отсрочени данъчни пасиви/(активи)	-		(2)

Активът е изчислен при действащото за 2018 г. данъчно законодателство - данъчна ставка 10%.

18. Задължения за данъци върху дохода

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

	2018 хил.лв	2017 хил.лв
Печалба за периода преди данъци	298	247
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван разход за данъци върху дохода	(30)	(25)
		-
Увеличения на финансовия резултат за данъчни цели	(3)	(35)
Намаления на финансовия резултат за данъчни цели	33	63
Приход от данъци върху дохода	-	3
		-
Приход от отсрочен данък	2	-

19. Заеми

	2018 хил.лв.	2017 хил.лв.
Задължения по договор за цесия	1 258	-
Лихви	419	-
ОБЩО	1 677	-

20. Пасиви, възникващи от финансовата дейност на Дружеството

	2017 хил.лв.	Парични изменения хил.лв.	Други изменения* хил.лв.	2018 хил.лв.
Други заеми	-	-	1 677	1 677
ОБЩО	-	-	1 677	1 677

* Другите изменения включват задължения по договор за цесия начисления на лихви

21. Други текущи задължения

	2018 хил.лв.	2017 хил.лв.
Задължения към доставчици за покупка на недвижими имоти	6 008	-
Данъчни задължения	1	-
Задължения към персонал	1	1
Задължения към осигурителни предприятия	-	1
ОБЩО	6 010	2

22. Свързани предприятия

Свързаните лица за "Имоти - С" АД, Дружеството – майка „Северкооп -Гъмза Холдинг“ АД и другото му дъщерно дружество "Устрем Холдинг" АД, както и дъщерното му дружества "Маркели Млечна Индустрия" ЕООД. През 2017 г. дъщерни дружества на дружеството са били и "Винпром" АД, "Емос" АД, "Дионисий" АД и "Устрем" ООД, но са били продадени към 31.12.2017 г. Свързано лице е и дружеството „Лотос“ АД (в несъстоятелност). Свързани лица са членовете на Съвета на Директорите.

22.1. Оповестяване сделките свързани лица и вземания от тях

	2018	2017
	хил.лв.	хил.лв.
<u>Сделки с други предприятия</u>		
<i>Вземания</i>		
Предоставени заеми	-	1 279
Възстановен предоставени заеми	(220)	-
Отписани вземания по предоставени заеми	-	(1 059)
<i>Общо обороти</i>	<u>(220)</u>	<u>220</u>
Салдо към края на периода	-	220
 <u>Сделки с дъщерни дружества</u>		
<i>Задължения</i>		
Договори за цесия	1 039	-
<i>Общо обороти</i>	<u>(1 039)</u>	<u>-</u>
Салдо към края на периода	1 039	-
 <u>Сделки със собственици</u>		
<i>Вземания</i>		
Предоставени заеми	3 173	-
Начислени лихви	61	-
Възстановен предоставени заеми	(3 173)	-
Платени лихви	(61)	-
<i>Общо обороти</i>	<u>-</u>	<u>-</u>
Салдо към края на периода	-	-
 <i>Задължения</i>		
Получени заеми	2 973	-
Възстановени получени заеми	(3)	-
Начислени лихви	37	-
Задължения по договор за цесия	1 046	-
Възнаграждение като член на СД	1	-
Изплатено възнаграждение на СД	(1)	-
<i>Сделки с ключов управленски персонал</i>	<u>4 053</u>	<u>-</u>
Салдо към края на периода	4 053	-
 Управленски договори - възнаграждения	(6)	(13)
Изплатени възнаграждения по управленски договори	5	13
<i>Общо обороти</i>	<u>1</u>	<u>-</u>
Салдо към края на периода	1	-

Към 31 декември Дружеството има задължение към свързани лица, както следва:

	2018 хил.лв.	2017 хил.лв.
Текущи вземания от :		
- Други свързани предприятия	-	220
Общо вземания от свързани лица	-	220
Текущи задължения към :		
- Собственици	4 053	-
- Дъщерни дружества	1 039	-
- Ключов управленски персонал	6	-
- Изплатители възнаграждения	(5)	-
Общо задължения към свързани лица	5 093	-

Всички вземания и задължения към свързани лица са текущи и следва да бъдат уредени в рамките на 1 година. Вземанията от свързани лица не са обезпечени.

23. Категории финансови активи и пасиви

Балансовите стойности на финансовите активи и пасиви на Дружеството могат да бъдат представени в следните категории:

Финансови активи	2018	2017
	хил.лв.	хил.лв.
Търговски и други вземания	3 420	6
Вземания от свързани лица	-	220
Пари и парични еквиваленти	2	3 178
	3 422	3 404
Финансови пасиви	2018	2017
	хил.лв.	хил.лв.
Търговски и други задължения	6 010	2
Задължения към свързани лица	5 093	-
Заеми	1 677	-
	12 780	2

Вижте Пояснение 4.9 за информацията относно счетоводната политика за всяка категория финансови инструменти. Методите, използвани за оценка на справедливите стойности на финансови активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност, са описани в пояснение 25. Описание на политиката и целите за управление на риска на Дружеството относно финансовите инструменти е представено в Пояснение 24.

24. Рискове, свързани с финансовите инструменти

Дружеството е изложено на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. За повече информация относно финансовите активи и пасиви по категории на Дружеството вижте пояснение 23. Най-значимите финансови рискове, на които е изложено Дружеството са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

24.1. Анализ на пазарния риск

24.1.1. Валутен риск

Валутният риск е рискът, при който стойността на финансовите инструменти ще се променя в следствие на промени във валутните курсове.

Дружеството оперира в Република България. Операциите на Дружеството са в български лева. Поради това Дружеството не е изложено на риск, свързан с възможни промени на валутния курс.

24.1.2. Лихвен риск

Лихвеният риск е рискът, при който стойността на финансовите инструменти ще се променя вследствие на промени на пазарните лихвени проценти или лихвените разходи и приходи на инструментите с променлива лихва могат да се променят поради промени в изчисления за база процент.

Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Към 31 декември 2018 г. и 31 декември 2017 г. Дружеството не е изложено на съществен риск от промяна на пазарните лихвени проценти, тъй като има задължения и вземания с един и същ променлив лихвен процент.

24.2. Анализ на кредитния риск

Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период, както е посочено по-долу:

	2018	2017
	хил.лв.	хил.лв.
Групи финансови активи – балансови стойности:		
Търговски и други вземания	3 420	6
Вземания от свързани лица	-	220
Пари и парични еквиваленти	2	3 178
Балансова стойност	3 422	3 404

Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти, средства на паричния пазар, необезпечени облигации и деривативни финансови инструменти се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.

24.3. Анализ на ликвидния риск

Ликвидният риск представлява рискът Дружеството да не може да погаси своите задължения. Дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи плащанията по погасителните планове на дългосрочните финансови задължения, както и входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди - ежедневно и ежеседмично, както и на базата на 30-дневни прогнози. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план - за периоди от 180 и 360

дни, се определят месечно. Нуждите от парични средства се сравняват със заемите на разположение, за да бъдат установени излишъци или дефицити. Този анализ определя дали заемите на разположение ще са достатъчни, за да покрият нуждите на Дружеството за периода.

Дружеството държи пари в брой, за да посреща ликвидните си нужди за периоди до 30 дни. Средства за дългосрочните ликвидни нужди се осигуряват чрез заеми в съответния размер и продажба на дългосрочни финансови активи.

Към 31 декември 2018 г. падежите на договорните задължения на Дружеството (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

31 декември 2018 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца	Между 6 и 12 месеца	От 1 до 5 години	Над 5 години
	хил.лв.	хил.лв.	хил.лв.	хил.лв.
Търговски и други задължения	2	6 008	-	-
Задължения заеми	-	1 677	-	-
Задължения към свързани лица	1	5 092	-	-
Общо	3	12 777	-	-

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

31 декември 2017 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца	Между 6 и 12 месеца	От 1 до 5 години	Над 5 години
	хил.лв.	хил.лв.	хил.лв.	хил.лв.
Други задължения	2	-	-	-
Общо	2	-	-	-

Стойностите, оповестени в този анализ на падежите на задълженията, представляват недисконтираните парични потоци по договорите, които могат да се различават от балансовите стойности на задълженията към отчетната дата.

Финансовите активи като средство за управление на ликвидния риск

При оценяването и управлението на ликвидния риск Дружеството отчита очакваните парични потоци от финансови инструменти, по-специално наличните парични средства и търговски вземания. Наличните парични ресурси и търговски вземания не надвишават значително текущите нужди от изходящ паричен поток.

25. Оценяване по справедлива стойност

25.1. Оценяване по справедлива стойност на нефинансови активи

Ръководството на Дружеството счита, че няма съществена разлика между цената на придобиването и справедливите стойности на инвестиционните имоти към 31 декември 2018 г.

26. Политики и процедури за управление на капитала

Целите на Дружеството във връзка с управление на капитала са:

- да осигури способността на Дружеството да продължи да съществува като действащо предприятие; и
- да осигури адекватна рентабилност за собствениците, като определя цената на продуктите и услугите си в съответствие с нивото на риска.

Дружеството наблюдава капитала на базата на коефициент на задлъжнялост, представляващ съотношението на нетен дълг към общия капитал.

Нетният дълг включва сумата на всички задължения, заеми, търговските и други задължения, намалена с балансовата стойност на парите и паричните еквиваленти.

Капиталът за представените отчетни периоди може да бъде представен, както следва:

	2018 хил. лв.	2017 хил. лв.
Общо собствен капитал	5 722	5 426
Общо задължения	12 780	2
Пари и парични еквиваленти	(2)	(3 178)
Нетен дълг	12 778	-
Съотношение на собствен капитал към нетен дълг	1:2,23	-

27. Събития след края на отчетния период

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на Индивидуалния финансов отчет и датата на изготвянето му.

28. Одобрения на Индивидуалния финансов отчет

Индивидуалният финансов отчет към 31 декември 2018 г. (включително сравнителната информация) е утвърден за издаване от Съвета на директорите на 08.04.2019 г.