

Отчет за финансовото състояние към 31 декември

Активи	Пояснение	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	6	37 306	37 044
Предоставени аванси	7	3 596	3 047
Нетекущи активи		40 902	40 091
Текущи активи			
Вземания от клиенти и доставчици	8	2 653	2 855
Други вземания	9	631	1 151
Пари и парични еквиваленти	10	67	25
Текущи активи		3 351	4 031
Общо активи		44 253	44 122

Съставил:

/Дарина Тотева/

Изпълнителен директор:

/Миролюб Иванов/



Дата: 15 март 2019 г.

Заверил съгласно одиторски доклад от 29 март 2019 г.:

д-р Мариана Михайлова
Управител
РСМ БГ ЕООД
Одиторско дружество

д-р Мариана Михайлова
Регистриран одитор, отговорен
за одита



Отчет за финансовото състояние към 31 декември (продължение)

Собствен капитал и пасиви	Пояснение	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Собствен капитал			
Акционерен капитал	11.1	1 077	1 077
Премиен резерв	11.2	24 197	24 197
Други резерви	11.3	121	121
Неразпределена печалба		18 664	18 649
Общо собствен капитал		44 059	44 044
Пасиви			
Текущи пасиви			
Търговски задължения	12	36	8
Данъчни задължения	14	108	1
Други задължения	15	50	69
Текущи пасиви		194	78
Общо пасиви		194	78
Общо собствен капитал и пасиви		44 253	44 122

Съставил:

/Дарина Тотева/

Изпълнителен директор:

/Миролюб Иванов/



Дата: 15 март 2019 г.

Заверил съгласно одиторски доклад от 29 март 2019 г.:

д-р Мариана Михайлова
Управител
РСМ БГ ЕООД
Одиторско дружество



д-р Мариана Михайлова
Регистриран одитор, отговорен
за одита

Поясненията към финансовия отчет от стр. 7 до стр. 34 представляват неразделна част от него.

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

	Пояснение	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Приходи	16	72	10
Други приходи	17	143	-
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	6	262	532
Разходи за външни услуги	18	(68)	(38)
Разходи за персонала	13.1	(17)	(13)
Други разходи	19	(191)	(166)
Печалба за годината		<u>201</u>	<u>325</u>
Общо всеобхватен доход за годината		<u>201</u>	<u>325</u>
Доход на акция	20.1	лв. -	лв. -

Съставил:


/Дарина Тотева/

Изпълнителен директор:

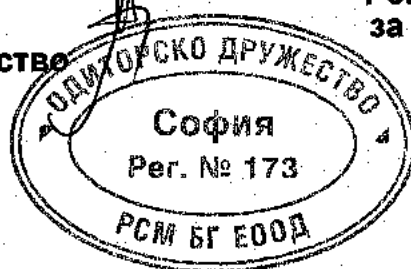

/Миролуб Иванов/



Дата: 15 март 2019 г.

Заверил съгласно одиторски доклад от 29 март 2019 г.:

д-р Мариана Михайлова
Управител
РСМ БГ ЕООД
Одиторско дружество



д-р Мариана Михайлова
Регистриран одитор, отговорен
за одита

Отчет за промените в собствения капитал за годината, приключваща на 31 декември

Всички суми са представени в '000 лв.	Акционерен капитал	Премииен резерв	Други резерви	Неразпределена печалба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2018 г.	1 077	24 197	121	18 649	44 044
Ефект от прилагане на МСФО 9	-	-	-	(186)	(186)
Салдо към 1 януари 2018 г. (преизчислено)	1 077	24 197	121	18 463	43 858
Печалба за годината	-	-	-	201	201
Общо всеобхватен доход за годината	-	-	-	201	201
Салдо към 31 декември 2018 г.	1 077	24 197	121	18 664	44 059

Съставил:

/Дарина Тотева/

Изпълнителен директор:

/Миролюб Иванов/

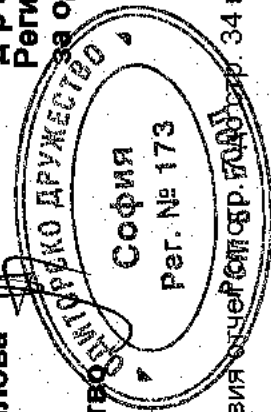


Дата: 15 март 2019 г.

Заверил съгласно одиторски доклад от 29 март 2019 г.:

д-р Мариана Михайлова
 Управител
 РСМ БГ ЕООД
 Одиторско дружество

д-р Мариана Михайлова
 Регистриран одитор, отговорен
 за одита



Поясненията към финансовия отчет РСМ БГ ЕООД от 31 декември 2018 г. са представяват неразделна част от него.

Отчет за промените в собствения капитал за годината, приключваща на 31 декември (продължение)

Всички суми са представени в '000 лв.	Акционерен капитал	Премии резерв	Други резерви	Неразпределена печалба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2017 г.	1 077	24 197	121	18 507	43 902
Дивиденди	-	-	-	(183)	(183)
Сделки със собствениците	-	-	-	(183)	(183)
Печалба за годината	-	-	-	325	325
Общо всеобхватен доход за годината	-	-	-	325	325
Салдо към 31 декември 2017 г.	1 077	24 197	121	18 649	44 044

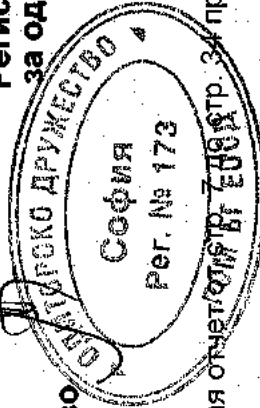
Съставил: Дарина Тотева

Изпълнителен директор: Миролюб Иванов

Дата: 15 март 2019 г.

Заверил съгласно одиторски доклад от 29 март 2019 г.:

д-р Мариана Михайлова
 Регистриран одитор, отговорен
 за одита

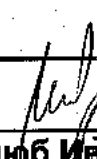


Поясненията към финансовия отчет са представяват неразделна част от него.

Отчет за паричните потоци за годината, приключваща на 31 декември

Пояснение	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Оперативна дейност		
Постъпления от клиенти и доставчици	67	2 249
Плащания към доставчици	(90)	(31)
Плащания към персонала	(16)	(13)
Други плащания	(20)	(152)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	(59)	2 053
Инвестиционна дейност		
Покупка на инвестиционни имоти	-	(1 800)
Предоставени аванси за покупка на имоти	(600)	(3 647)
Платени и възстановени данъци	701	3 599
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	101	(1 848)
Финансова дейност		
Изплатени дивиденди	-	(183)
Нетен паричен поток от финансова дейност	-	(183)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	42	22
Пари и парични еквиваленти в началото на годината	25	3
Пари и парични еквиваленти в края на годината	10 67	25

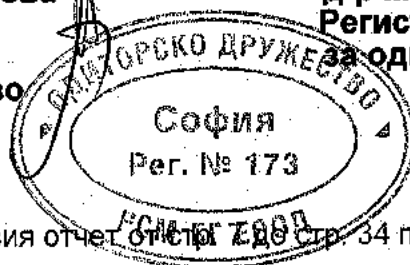
Съставил: 
/Дарина Тотева/

Изпълнителен директор: 
/Миролуб Иванов/

Дата: 15 март 2019 г.

Заверил съгласно одиторски доклад от 29 март 2019 г.:

д-р Мариана Михайлова
Управител
РСМ БГ ЕООД
Одиторско дружество



д-р Мариана Михайлова
Регистриран одитор, отговорен
за одита

Пояснения към финансовия отчет

1. Предмет на дейност

ЦКБ Риъл Истейт Фонд АДСИЦ (Дружеството) е регистрирано като дружество със специална инвестиционна цел в България с решение № 1 от 8 ноември 2005 г. по фирмено дело № 12496/2005 г. на Софийски градски съд. Седалището и адресът на управление на Дружеството са в гр. София, ул. Стефан Караджа № 2.

Дейността на Дружеството е регулирана от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел.

Дружеството притежава лиценз, издаден от Комисията за финансов надзор за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел с решение № 15-ДСИЦ от 16 януари 2006 г.

Акциите на Дружеството са регистрирани на Българска фондова борса – София АД, България.

Към 31.12.2018 г. Дружеството е с регистриран капитал в размер на 1 077 193 (един милион седемдесет и седем хиляди сто деветдесет и три) лева, разпределен в 1 077 193 броя обикновени, безналични акции, с право на глас, с номинална стойност 1 (един) лев всяка една.

ЦКБ Риъл Истейт Фонд АДСИЦ има за основна дейност инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти) посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им. Дейността на Дружеството е регулирана от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел.

Дружеството има едностепенна форма на управление.

ЦКБ Риъл Истейт Фонд АДСИЦ се управлява и представлява от Съвет на директорите, който към 31 декември 2018 г. е в следния състав:

- Велислава Георгиева Балтова – председател на Съвета на директорите;
- Миролюб Панчев Иванов - изпълнителен директор;
- Нина Нейчева Нейчева – заместник-председател на Съвета на директорите.

Дружеството се представлява от Изпълнителния директор Миролюб Иванов.

ЦКБ Груп ЕАД е обслужващо дружество на ЦКБ Риъл Истейт Фонд АДСИЦ, а Уникредит Булбанк АД е банка-депозитар.

Акционер с най-голям дял в капитала на Дружеството към 31 декември 2018 г. е ЦКБ Груп ЕАД. Краен собственик на ЦКБ Груп ЕАД, който изготвя консолидирани финансови отчети, е дружество „Инвест Кепитъл“ АД, което не е регистрирано на фондова борса.

2. Основа за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият 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.

Финансовият отчет е изготвен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди лева ('000 лв.) (включително сравнителната информация за 2017 г.), освен ако не е посочено друго.

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

Ръководството счита, че въз основа на направените прогнози за бъдещото развитие на Дружеството и предприетите мерки 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 са влезли 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 финансовия 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, както и нов модел на очакваните кредитни загуби за обезценка на финансови активи.

При прилагането на МСФО 9 Дружеството е използвало преходното облекчение и е избрало да не преизчислява предходни периоди. Разлики, възникващи от прилагането на МСФО 9, във връзка с класификация, оценяване и обезценка се признават в неразпределената печалба.

Прилагането на МСФО 9 е засегнало следните области:

- Класификация и оценяване на финансовите активи на Дружеството

Ръководството държи повечето финансови активи, за да събира свързаните с тях договорни парични потоци.

<u>Оценъчна категория</u>			<u>Ефекти от прилагане на МСФО 9</u>		
Финансови активи съгласно МСС 39	Финансови активи съгласно МСФО 9	Салдо 31 декември 2017 г. МСС 39	Очаквани кредитни загуби	Салдо 1 януари 2018 г. МСФО 9	
Текущи финансови активи					
Вземания от клиенти и доставчици	Кредити и вземания	Амортизирана стойност	2 855	(134)	2 721
Други вземания	Кредити и вземания	Амортизирана стойност	551	(52)	499
		3 406	(186)	3 220	

- Обезценка на финансови активи по модела на очакваните кредитни загуби

Моделът на очакваните кредитни загуби има ефект върху търговските и други вземания на Дружеството. За активи по договор, произтичащи от МСФО 15 и за търговски вземания Дружеството прилага опростен подход за признаване на очакваните кредитни загуби, тъй като те не съдържат съществен компонент на финансиране.

Натрупаната загуба от обезценка на вземания от клиенти и доставчици и други вземания към 31 декември 2017 г. се равнява с началното салдо на натрупаната обезценка към 1 януари 2018 г., както следва:

	Обезценка на вземания от клиенти и доставчици хил. лв.	Обезценка на други вземания хил. лв.
Към 31 декември 2017 г. – изчислена съгласно МСС 39	-	-
Суми, признати в неразпределената печалба от прилагането на МСФО 9	(134)	(52)
Към 1 януари 2018 г. – изчислена съгласно МСФО 9	(134)	(52)

Дружеството е приложило следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които са задължителни за прилагане от годишния период, започващ на 1 януари 2018 г., но нямат съществен ефект от прилагането им върху финансовия резултат и финансовото състояние на Дружеството:

- МСФО 15 „Приходи от договори с клиенти“ в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС
- МСС 40 „Инвестиционни имоти“ (изменен) – Трансфер на инвестиционни имоти в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС
- КРМСФО 22 „Сделки и авансови плащания в чуждестранна валута“ в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС

- Годишни подобрения на МСФО 2014-2016 г., в сила от 1 януари 2018 г., приети от ЕС

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 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 положения

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

Финансовият 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 финансовия отчет.

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

4.2. Представяне на финансовия отчет

Финансовият отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети“.

Дружеството прие да представя отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в единен отчет.

В отчета за финансовото състояние се представят два сравнителни периода, когато Дружеството:

- а) прилага счетоводна политика ретроспективно;
- б) преизчислява ретроспективно позиции във финансовия отчет; или
- в) прекласифицира позиции във финансовия отчет.

и това има съществен ефект върху информацията в отчета за финансовото състояние към началото на предходния период.

През 2018 г. е представен един сравнителен период, тъй като няма промени в информацията от публикувания финансов отчет за предходната финансова година.

4.3. Сделки в чуждестранна валута

Сделките в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута на Дружеството по официалния обменен курс към датата на сделката (обявения фиксинг на Българска народна банка). Печалбите и загубите от курсови разлики, които възникват при уреждането на тези сделки и преоценяването на паричните позиции в чуждестранна валута към края на отчетния период, се признават в печалбата или загубата.

Непаричните позиции, оценявани по историческа цена в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата на сделката (не са преоценени). Непаричните позиции, оценявани по справедлива стойност в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата, на която е определена справедливата стойност.

4.4. Отчитане по сегменти

Ръководството определя оперативните сегменти на базата на основните дейности, които развива Дружеството.

Дружеството има два оперативни сегменти: „инвестиционни имоти“ и „покупко-продажба на недвижими имоти“, свързани с инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти/секюритизация на недвижими имоти/посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

При отчитането по сегменти според МСФО 8 „Оперативни сегменти“ Дружеството прилага политика на оценяване, съответстваща на политиката на оценяване, използвана във финансовия отчет.

Дружеството няма активи, които не се отнасят директно към дейността на оперативните сегменти.

Информацията относно резултатите на отделните сегменти, която се преглежда регулярно от лицата, отговорни за вземане на оперативни решения, не включва ефектите от единични неповторяеми събития.

Финансовите приходи и разходи не се включват в резултатите на оперативните сегменти, които редовно се преглеждат от лицата, отговорни за вземане на оперативни решения.

Всички активи, пасиви, приходи и разходи на Дружеството, свързани с тези сегменти, не се различават от общата сума на съответните позиции, представени във финансовия отчет и спадат към една и съща географска област – страната, в която се намира седалището и адресът на управление на Дружеството.

Не са настъпили промени в методите за оценка, използвани за определяне на печалбата или загубата на сегментите в предходни отчетни периоди.

4.5. Приходи

Основните приходи, които Дружеството генерира са свързани с:

- управление на отдаваните имоти под наем;
- отдаване под наем на инвестиционни имоти (MCC 17).

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, прехвърляйки обещаните стоки или услуги на своите клиенти.

Дружеството признава като задължения по договор възнаграждение, получено по отношение на неудовлетворени задължения за изпълнение и ги представя като други задължения в отчета за финансовото състояние. По същия начин, ако Дружеството удовлетвори задължение за изпълнение, преди да получи възнаграждението, то признава в отчета 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.

4.5.1. Приходи, които се признават с течение на времето

Предоставяне на услуги

Услугите, предоставяни от Дружеството са свързани с управление на отдаваните имоти под наем

Приходите от предоставяне на услуги се признават, когато контролът върху ползите от предоставените услуги е прехвърлен върху ползвателя на

услугите. Приход се признава с течение на времето на база изпълнение на отделните задължения за изпълнение.

4.5.2. Приходи от отдаване под наем

Дружеството генерира приходи от отдаване под наем на инвестиционни имоти, описани в пояснение 6. Приходи от наем се признава като доход по линейния метод за срока на договора за наем, съгласно МСС 17.

4.5.3. Приходи от лихви

Приходите от лихви са свързани със забавено изпълнение на сделки за покупка на недвижими имоти. Те се отчитат текущо по метода на ефективната лихва.

4.6. Активи и пасиви по договори с клиенти

Дружеството признава активи и/или пасиви по договор, когато една от страните по договора е изпълнила задълженията си в зависимост от връзката между дейността на дружеството и плащането от клиента. Дружеството представя отделно всяко безусловно право на възнаграждение като вземане. Вземане е безусловното право на предприятието да получи възнаграждение.

Пасиви по договор се признават в отчета за финансовото състояние, ако клиент заплаща възнаграждение или дружеството има право на възнаграждение, което е безусловно, преди да е прехвърлен контрола върху стоката или услугата.

Дружеството признава активи по договор, когато задълженията за изпълнение са удовлетворени и плащането не е дължимо от страна на клиента. Актив по договор е правото на предприятието да получи възнаграждение в замяна на стоките или услугите, които предприятието е прехвърлило на клиент.

Последващо Дружеството определя размера на обезценката за актив по договора в съответствие с МСФО 9 „Финансови инструменти“.

4.7. Оперативни разходи

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

4.8. Отчитане на лизинговите договори

Дружеството е лизингодател по договори за лизинг

Активите, отдадени по оперативни лизингови договори, се отразяват в отчета за финансовото състояние на Дружеството и последващо се оценяват съгласно изискванията на МСС 40 „Инвестиционни имоти“. Доходът от оперативни лизингови договори се признава директно като приход в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за съответния отчетен период.

4.9. Инвестиционни имоти

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 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.

Инвестиционните имоти се преоценяват на годишна база и се включват в отчета 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”.

Дружеството отписва инвестиционните си имоти при продажбата им или при трайното им изваждане от употреба, в случай че не се очакват никакви икономически изгоди от тяхното освобождаване. Печалбите или загубите, възникващи от изваждането им от употреба или тяхната продажба, се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход и се определят като разлика между нетните постъпления от освобождаването на актива и балансовата му стойност.

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

4.10.1. Признание 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.

4.10.2. Класификация и първоначално оценяване на финансови 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 или други финансови позиции с изключение на обезценката на търговските вземания, която се представя на ред други разходи в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

4.10.3. Последващо оценяване на финансовите активи

Процентите на очакваните загуби се основават на профилите на насрещните страни по договори преди 31 декември 2018 г. или съответно на 1 януари 2018 г., както и на съответните исторически кредитни загуби, настъпили през този период. Историческите стойности на загубите се коригират, за да отразяват текущата и прогнозната информация за макроикономическите фактори, които влияят върху способността на клиентите да уреждат вземанията.

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 парите и паричните еквиваленти, търговските и други вземания, както и регистрирани на борсата облигации, 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.

4.10.4. Обезценка на финансовите 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 и други дългови финансови активи, оценявани по амортизирана, търговски вземания, активи по договори, признати и оценявани съгласно МСФО 15, както и кредитни ангажименти и някои договори за финансова гаранция (при емитента), които не се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата.

Признаването на кредитни загуби вече не зависи от настъпването на събитие с кредитна загуба. Вместо това Дружеството разглежда по-широк спектър от информация при оценката на кредитния риск и оценяването на очакваните кредитни загуби, включително минали събития, текущи условия, разумни и поддържащи прогнози, които влияят върху очакваната събираемост на бъдещите парични потоци на инструмента.

При прилагането на този подход, насочен към бъдещето, се прави разграничение между:

- финансови инструменти, чието кредитното качество не се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или имат нисък кредитен риск (Фаза 1) и
- финансови инструменти, чието кредитното качество се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или на които кредитния риск не е нисък (Фаза 2)
- „Фаза 3“ обхваща финансови активи, които имат обективни доказателства за обезценка към отчетната дата. Нито един от финансовите активи на Дружеството не попада в тази категория.

12-месечни очаквани кредитни загуби се признават за първата категория, докато очакваните загуби за целия срок на финансовите инструменти се признават за втората категория. Очакваните кредитни загуби се определят като разликата между всички договорни парични потоци, които се дължат на Дружеството и паричните потоци, които тя действително очаква да получи („паричен недостиг“). Тази разлика е дисконтирана по първоначалния ефективен лихвен процент (или с коригирания спрямо кредита ефективен лихвен процент).

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

Търговски и други вземания, активи по договор и вземания по лизингови договори

Дружеството използва опростен подход при отчитането на търговските и други вземания, както и на активите по договор и признава загуба от обезценка като очаквани кредитни загуби за целия срок. Те представляват очакваният недостиг в договорните парични потоци, като се има предвид възможността за неизпълнение във всеки момент от срока на финансовия инструмент. Дружеството използва своя натрупан опит, външни показатели и информация в дългосрочен план, за да изчисли очакваните кредитни загуби чрез разпределянето на клиентите по индустрии и срочна структура на вземанията и използвайки матрица на провизиите.

Дружеството използва лихвената статистика, публикувана от БНБ, като приложим процент за обезценка, размерът на който зависи от дните просрочие.

4.10.5. 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.

Задълженията за плащане на дивиденди на акционерите са включени на ред „Други задължения“ в отчета за финансовото състояние, когато дивидентите са одобрени за разпределение от общото събрание на акционерите преди края на отчетния период.

4.11. Финансови инструменти, съгласно МСС 39, до 31.12.2017

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.

4.11.1. 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;
- финансови активи на разположение за продажба.

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 финансовия 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 отчета за всеобхватния 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“.

Дружеството притежава финансови активи в следната категория:

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 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 финансовия 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 отчета за всеобхватния доход на ред „Други разходи“.

4.11.2. Финансови пасиви

Финансовите пасиви на Дружеството включват 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.

Задълженията за плащане на дивиденди на акционерите са включени на ред „Други задължения“ в отчета за финансовото състояние, когато дивидентите са одобрени за разпределение от общото събрание на акционерите преди края на отчетния период.

4.12. Данъци върху дохода

Дружеството е учредено съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел. Съгласно чл. 175 от Закона за корпоративно облагане дружествата със специална инвестиционна цел не се облагат с корпоративен данък.

4.13. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти се състоят от наличните пари в брой и парични средства по банкови сметки.

4.14. Собствен капитал, резерви и плащания на дивиденди

Акционерният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните акции.

Премийният резерв включва премии, получени при първоначалното емитиране на собствен капитал. Всички разходи по сделки, свързани с емитиране на акции, са приспаднати от внесения капитал.

Другите резерви включват законови резерви, образувани съгласно изискванията на Търговския закон.

Натрупаната печалба включва текущия финансов резултат и натрупаните печалби и непокрити загуби от минали години.

Всички трансакции със собствениците на Дружеството са представени отделно в отчета за промените в собствения капитал.

4.15. Пенсионни и краткосрочни възнаграждения на служителите

Дружеството отчита краткосрочни задължения по компенсируеми отпуски, възникнали поради неизползван платен годишен отпуск в случаите, в които се очаква той да бъдат ползван в рамките на 12 месеца след датата на отчетния период, през който наетите лица са положили труда, свързан с тези отпуски. Краткосрочните задължения към персонала включват надници, заплати и социални осигуровки.

Дружеството дължи пенсионни възнаграждения на служителите си по планове с дефинирани вноски.

Планове с дефинирани вноски са пенсионни планове, по които Дружеството внася фиксирани вноски в независими дружества. Дружеството няма други правни или договорни задължения след изплащането на фиксираните вноски. Дружеството плаща фиксирани вноски по държавни програми и пенсионни осигуровки за своите служители във връзка с плановите с дефинирани вноски. Вноските по плановите се признават за разход в периода, в който съответните услуги са получени от служителя.

Краткосрочните доходи на служителите, включително и полагаемите се отпуски, са включени в текущите пасиви на ред „Задължения към персонала“ по недисконтирана стойност, която Дружеството очаква да изплати.

4.16. 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 в 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.

4.17. 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 4.18.

4.17.1. Лизинги

В някои случаи лизинговата транзакция не е еднозначна и ръководството преценява дали договорът е финансов лизинг, при който всички съществени рискове и ползи от собствеността върху актива се прехвърлят на лизингополучателя.

4.18. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки

При изготвянето на финансовия 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.

При изготвянето на представения финансов отчет значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството и основните източници на несигурност на счетоводните приблизителни оценки не се различават от тези, оповестени в годишния финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2017 г., с изключение на промените в приблизителната оценка на задълженията за разходи за данъци върху дохода и новоприетия МСФО 9.

Информация 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.

4.18.1. Измерване на очакваните 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).

4.18.2. Оценяване по справедлива стойност

Ръководството използва доклади от независими сертифицирани оценители за оценяване на справедливата стойност на нефинансови активи, които използват в максимална степен пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден инструмент. Когато липсват приложими пазарни данни, ръководството използва своята най-добра оценка на предположенията, които биха направили пазарните участници. Тези оценки могат да се различават от действителните цени, които биха били определени при справедлива пазарна сделка между информирани и желаещи страни в края на отчетния период (вж. пояснение 26).

5. Ефект от промяна на счетоводната политика

Както е оповестено в пояснение 3.1, МСФО 9 е приложено без преизчисляване на сравнителната информация. Прекласификациите и корекциите, произтичащи от тези промени в счетоводната политика на Дружеството, не се отразяват в отчета за финансовото състояние към 31 декември 2017 г., а се признават в отчета за финансовото състояние към 1 януари 2018 г.

Следващата таблица показва корекциите, признати за всяка отделна позиция. Позиции, които не са били засегнати от промените, не са включени.

Отчет за финансовото състояние

	31 декември 2017 хил. лв.	МСФО 9 хил. лв.	1 януари 2018 хил. лв. Преизчислен
Текущи активи			
Вземания от клиенти и доставчици	2 855	(134)	2 721
Други вземания	1 151	(52)	1 099
Собствен капитал			
Неразпределена печалба	18 649	(186)	18 463

6. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти на Дружеството включват земи и сгради, които се намират в гр. София и гр. Варна, които се държат с цел получаване на приходи от наем или за увеличаване стойността на капитала.

За информация относно определянето на справедливата стойност на инвестиционните имоти вижте пояснение 26.

Промените в балансовите стойности, представени в отчета за финансовото състояние, могат да бъдат обобщени, както следва:

	'000 лв.
Балансова стойност към 1 януари 2017 г.	36 512
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	532
Балансова стойност към 31 декември 2017 г.	37 044
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	262
Балансова стойност към 31 декември 2018 г.	37 306

7. Предоставени аванси

	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Нетекущи:		
Хамър 2003 ЕООД	2 000	1 500
Армитекс ЕООД	1 500	1 500
Фортън АД	49	-
Ленд енд Лоу ЕООД	47	47
	3 596	3 047

Всички аванси през 2018 г. са преведени във връзка с предварителни договори за покупко-продажба и подобрения на недвижими имоти на обща стойност в размер на 3,596 хил. лв. Окончателни договори за покупко-продажба следва да бъдат сключени до 30 септември 2019 г.

8. Вземания от клиенти и доставчици

	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Текущи:		
Кепитъл Мениджмънт АДСИЦ	2 519	2 700
Химимпорт АД	81	152
Енергопроект АД	37	-
Техноимпортекспорт АД	13	-
Други	3	3
	2 653	2 855

Вземанията представляват дължими за възстановяване аванси по договори за покупко-продажба на недвижим имот, както и вземания по договори за наем.

9. Други вземания

Другите вземания на Дружеството включват лихви върху аванси по сключени предварителни договори за покупко-продажба на недвижими имоти, както и данък върху добавената стойност, подлежащ на възстановяване:

	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Химимпорт АД	489	551
Кепитъл Мениджмънт АДСИЦ	135	-
Финансови активи	624	551
ДДС за възстановяване	7	600
Нефинансови активи	7	600
Общо други вземания	631	1 151

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

10. Пари и парични еквиваленти

	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	67	25
Пари и парични еквиваленти	<u>67</u>	<u>25</u>

Дружеството няма блокирани пари и парични еквиваленти.

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 финансовите отчети на Дружеството.

11. Собствен капитал

11.1. Акционерен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството е разпределен в 1 077 193 броя обикновени акции с номинална стойност в размер на 1 лв. за акция. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от общото събрание на акционерите на Дружеството.

	2018 Брой акции	2017 Брой акции
Брой издадени и напълно платени акции:		
В началото на годината	1 077 193	1 077 193
Брой издадени и напълно платени акции	1 077 193	1 077 193
Общ брой акции, оторизирани на 31 декември	<u>1 077 193</u>	<u>1 077 193</u>

Списъкът на основните акционери на Дружеството е както следва:

	31 декември 2018 Брой акции	31 декември 2018 %	31 декември 2017 Брой акции	31 декември 2017 %
ЦКБ Груп ЕАД	221 746	20,59	221 746	20,59
ЗАД Армеец	124 133	11,52	39 505	3,67
УПФ Бъдеще	75 212	6,98	52 912	4,91
ПОАД ЦКБ-Сила	62 305	5,78	62 305	5,78
Други	593 797	55,13	700 725	65,05
	<u>1 077 193</u>	<u>100</u>	<u>1 077 193</u>	<u>100</u>

11.2. Премииен резерв

В премиийния резерв в размер на 24 197 хил. лв. (2017 г.: 24 197 хил. лв.) се включват постъпленията, получени в допълнение към номиналната стойност на издадените нови акции.

11.3. Други резерви

	Законови резерви '000 лв.
Салдо към 1 януари 2018 г.	121
Салдо към 31 декември 2018 г.	121

Законовите резерви са формирани съгласно изискванията на Търговския закон за задължителния минимален размер на резервите на акционерните дружества.

12. Търговски задължения

Търговските задължения, отразени в отчета за финансовото състояние, включват:

	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Текущи:		
Фортън АД	35	-
Други	1	8
	<u>36</u>	<u>8</u>

13. Възнаграждения на персонала

13.1. Разходи за персонала

	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Разходи за заплати	(16)	(12)
Разходи за осигуровки	(1)	(1)
Разходи за персонала	<u>(17)</u>	<u>(13)</u>

14. Данъчни задължения

	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Такса битови отпадъци	73	-
Данък недвижими имоти	35	-
Данък при източника	-	1
	<u>108</u>	<u>1</u>

15. Други задължения

	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Дивиденди	34	34
Глоби, неустойки и други	16	35
	<u>50</u>	<u>69</u>

16. Приходи

	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Наеми	72	9
Отписани задължения	-	1
	<u>72</u>	<u>10</u>

17. Други приходи

	2018 хил. лв.	2017 хил. лв.
Приходи от неустойки	135	-
Обратно проявление на обезценки	8	-
	<u>143</u>	<u>-</u>

18. Разходи за външни услуги

	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Счетоводно обслужване	(24)	(8)
Ремонти и подобрения	(18)	-
Консумативи	(13)	(6)
Държавни и други такси	(5)	(7)
Независим финансов одит	(4)	(5)
Пазарни оценки	(2)	(10)
Други	(2)	(2)
	<u>(68)</u>	<u>(38)</u>

Възнаграждението за независим финансов одит за 2018 г. е в размер на 4 хил. лв. През годината не са предоставяни данъчни консултации или други услуги, несвързани с одита. Настоящото оповестяване е в изпълнение на изискванията на чл. 30 от Закона за счетоводството.

19. Други разходи

	2018 ‘000 лв.	2017 ‘000 лв.
Местни данъци и такси	(108)	(142)
Обезценка на вземания	(83)	-
Глоби по наказателни постановления	-	(20)
Начислени лихви за забава	-	(4)
	<u>(191)</u>	<u>(166)</u>

20. Доход на акция и дивиденди

20.1. Доход на акция

Средно претегленият брой акции, използван за изчисляването на дохода на акция е отнесен към нетната печалба, подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции за изчисляване на дохода на акция, както следва:

	2018	2017
Печалба, подлежаща на разпределение (в лв.)	-	-
Средно претеглен брой акции	1 077 193	1 077 193
Доход на акция (в лв. за акция)	<u>-</u>	<u>-</u>

20.2. Дивиденди

През 2018 г., съгласно решение на Общото събрание на акционерите от 29 юни 2018 г., Дружеството не е разпределило дивиденди на своите собственици.

През 2017 г. Дружеството е разпределило на своите собственици дивиденди в общ размер на 183 хил. лв. или 0,17 лева на акция, съгласно решение на Общото събрание на акционерите от 13 юни 2017 г.

21. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Дружеството включват собствениците, ключов управленски персонал и други свързани лица под общ контрол, описани по-долу.

Ако не е изрично упоменато, транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия и не са предоставяни или получавани никакви гаранции.

21.1. Сделки със собствениците

	2018 ‘000 лв.	2017 ‘000 лв.
- Разпределени дивиденди	-	183

21.2. Сделки с други свързани лица под общ контрол

	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
- Наем на недвижими имоти	31	-

21.3. Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на Дружеството включва членовете на Съвета на директорите. Съгласно решение на Съвета на директорите от 2018 г. възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на Дружеството няма да бъдат начислявани и плащани ефективно до 31 декември 2018 г.

22. Разчети със свързани лица в края на годината

	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Текущи		
Задължения към:		
- собственици - дивиденди	34	34
Общо задължения към свързани лица	<u>34</u>	<u>34</u>

23. Условни активи и условни пасиви

През годината не са предявени гаранционни и правни искове от и към Дружеството.

24. Категории финансови активи и пасиви

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

Финансови активи	Пояснение	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Дългови инструменти по амортизирана стойност:			
Вземания от клиенти и доставчици	8	2 653	-
Други вземания	9	624	-
Пари и парични еквиваленти	10	67	-
		<u>3 344</u>	<u>-</u>
Финансови активи (до 31.12.2017 г.)	Пояснение	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Финансови активи, отчитани по амортизирана стойност:			
Вземания от клиенти и доставчици	8	-	2 855
Други вземания	9	-	551
Пари и парични еквиваленти	10	-	25
		<u>-</u>	<u>3 431</u>

Финансови пасиви	Пояснение	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:			
Текущи пасиви:			
Търговски задължения	12	36	8
Други задължения	15	50	69
		<u>86</u>	<u>77</u>

Вижте пояснение 4.10 за информацията относно счетоводната политика за всяка категория финансови инструменти. Описание на политиката и целите за управление на риска на Дружеството относно финансовите инструменти е представено в пояснение 25.

25. Рискове, свързани с финансовите инструменти

Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

Дружеството е изложено на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. Най-значимите финансови рискове, на които е изложено Дружеството са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

Управлението на риска на Дружеството се осъществява от централната администрация на Дружеството в сътрудничество със съвета на директорите. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средносрочни парични потоци, като намали излагането си на финансови пазари.

Дружеството не се занимава активно с търгуването на финансови активи за спекулативни цели, нито пък издава опции.

Вследствие на използването на финансови инструменти Дружеството е изложено на пазарен риск и по-конкретно на риск от промени във валутния курс, лихвен риск, както и риск от промяната на конкретни цени, което се дължи на оперативната и инвестиционната дейност на Дружеството.

25.1. Анализ на пазарния риск

25.1.1. Валутен риск

По-голямата част от сделките на Дружеството се осъществяват в български лева. Дружеството има сделки и в евро, което не предполага излагане на валутен риск, поради фиксирания курс на еврото спрямо лева.

25.1.2. Лихвен риск

Дружеството не използва привлечен капитал под формата на банкови или други заеми, кредити, овърдрафти и други подобни финансираня, които да са обвързани с лихвени нива.

25.1.3. Други ценови рискове

Дружеството няма краткосрочни инвестиции, които да се търгуват на публичен пазар и да имат променливи нива на цените.

25.2. Анализ на кредитния риск

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Дружеството. Дружеството е изложено на този риск във връзка с различни финансови инструменти, като напр. възникване на вземания от клиенти, депозирание на средства и други. 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 ‘000 лв.	2017 ‘000 лв.
Групи финансови активи – балансови стойности:		
Дългови инструменти по амортизирана стойност		
Вземания от клиенти и доставчици	2 653	-
Други вземания	624	-
Пари и парични еквиваленти	67	-
Общо финансови активи	3 344	-

	2018 ‘000 лв.	2017 ‘000 лв.
Финансови активи (до 31.12.2017 г.)		
Финансови активи, отчитани по амортизирана стойност		
Кредити и вземания:		
Вземания от клиенти и доставчици	-	2 855
Други вземания	-	551
Пари и парични еквиваленти	-	25
Общо финансови активи	-	3 431

Дружеството редовно следи за неизпълнението на задълженията на свои клиенти и други контрагенти, установени индивидуално или на групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск. Политика на Дружеството е да извършва транзакции само с контрагенти с добър кредитен рейтинг. Ръководството на Дружеството счита, че всички гореспоменати финансови активи, които не са били обезценявани или са с настъпил падеж през представените отчетни периоди, са финансови активи с висока кредитна оценка.

Дружеството не е предоставяло финансовите си активи като обезпечение по други сделки.

Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.

Загуба от обезценка не е признавана по отношение на търговските и други вземания. Балансовите стойности описани по-горе, представляват максимално

възможното излагане на кредитен риск на Дружеството по отношение на тези финансови инструменти

25.3. 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.

Дружеството държи пари в брой, за да посреща ликвидните си нужди за периоди до 30 дни.

Към 31 декември 2018 г. падежите на договорните задължения на Дружеството са обобщени, както следва:

31 декември 2018 г.	Текущи
	До 12 месеца '000 лв.
Търговски задължения	36
Други задължения	50
Общо	86

Към 31 декември 2017 г. падежите на договорните задължения на Дружеството са обобщени, както следва:

31 декември 2017 г.	Текущи
	До 12 месеца '000 лв.
Търговски задължения	8
Други задължения	69
Общо	77

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 други вземания не надвишават текущите нужди от изходящ паричен поток. Съгласно сключените договори всички парични потоци от другите вземания са дължими в срок до дванадесет месеца.

26. Оценяване по справедлива стойност на нефинансови активи

Следната таблица представя нивата в йерархията на нефинансови активи към 31 декември 2018 г. и 31 декември 2017 г., оценявани периодично по справедлива стойност:

31 декември 2018 г. **Ниво 3**
'000 лв.

Инвестиционни имоти:	37 306
- земи	33 112
- сграда	4 194

31 декември 2017 г. **Ниво 3**
'000 лв.

Инвестиционни имоти:	37 044
- земи	32 899
- сграда	4 145

Справедливата стойност на недвижимите имоти на Дружеството е определена на базата на доклади на независими лицензирани оценители.

Земи (Ниво 3)

Справедливата стойност на земите е оценена, като е използван метода на пазарните сравнения с тегловни коефициенти.

Оценката на справедливата стойност по метода на пазарните сравнения се базира на наблюдавани цени на скорошни пазарни сделки за подобни имоти, коригирани за специфични фактори като площ, местоположение и настоящо използване. През 2018 г. корекцията за тези фактори е в размер на 0.90% (2017 г.: 0.80%).

Съществени ненаблюдавани данни са свързани с корекцията за специфичните за земите на Дружеството фактори. Степента и посоката на тази корекция зависи от броя и характеристиките на наблюдаваните пазарни сделки с подобни имоти, които са използвани за целите на оценката. Въпреки че тези данни са субективна преценка, ръководството счита, че крайната оценка не би се повлияла значително от други възможни предположения.

Административна сграда (Ниво 3)

Справедливата стойност на административната сграда е оценена, като е използван приходния метод, метода на пазарните сравнения и метода на пазарните сравнения с тегловни коефициенти.

Справедливата стойност на сградата по приходния метод е оценена, като очакваните постъпления от наем се капитализират нетно от оперативните разходи, като се използва дисконтов процент, съответстващ на пазарния доход

от скорошни сделки с подобни имоти. Когато актуалният размер на наема се различава съществено от очаквания, последният съответно се коригира. При преценката за очакваните постъпления от наем се взимат предвид оставащият полезен живот на сградата.

Най-съществените входящи данни, които не могат да бъдат наблюдавани, са оценената стойност на наема, РЗП – приходна площ на сградата и дисконтовият процент. Справедливата стойност би се увеличила, ако стойността на наема се увеличи или дисконтовият процент се намали.

Оценката е чувствителна към промени и в двете предположения. Входящите данни, използвани при оценяването към 31 декември 2018 г. и 31 декември 2017 г., са както следва:

	2018	2017
Наем	19.56 лв./кв. м.	21.51 лв./кв. м.
РЗП приходна площ	970 кв. м.	970 кв. м.
Дисконтов процент	8%	7%

Оценката на справедливата стойност по метода на пазарните сравнения се базира на наблюдавани цени на скорошни пазарни сделки за подобни имоти, коригирани за специфични фактори като площ, местоположение и настоящо използване. През 2018 г. корекцията за тези фактори е в размер на 0.90 (2017 г.: 0.90).

Съществени ненаблюдавани данни са свързани с корекцията за специфичните за сградата на Дружеството фактори. Степента и посоката на тази корекция зависи от броя и характеристиките на наблюдаваните пазарни сделки с подобни имоти, които са използвани за целите на оценката. Въпреки че тези данни са субективна преценка, ръководството счита, че крайната оценка не би се повлияла значително от други възможни предположения.

27. Политика 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 съотношението на собствения капитал към нетния дълг.

Дружеството определя собствения капитал на основата на неговата балансова стойност, представена в отчета за финансовото състояние.

Нетният дълг се изчислява като обща сума на задълженията, намалена с балансовата стойност на парите и паричните еквиваленти.

Дружеството управлява структурата на капитала и прави необходимите корекции в съответствие с промените в икономическата обстановка и рисковите характеристики на съответните активи. За да поддържа или коригира капиталовата структура, Дружеството може да промени сумата на дивидентите, изплащани на собствениците, да върне капитал на собствениците, да емитира нови акции или да продаде активи, за да намали задълженията си.

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

	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Собствен капитал	44 059	44 044
Общо задължения	194	78
- Пари и парични еквиваленти	(67)	(25)
Нетен дълг	127	53
Съотношение на собствен капитал към нетен дълг	1:0.003	1:0.001

28. Събития след края на отчетния период

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на одобрението му за публикуване.

29. Одобрение на финансовия отчет

Финансовият отчет към 31 декември 2018 г. (включително сравнителната информация) е одобрен и приет от Съвета на директорите на 21 март 2019 г.