



Годишен доклад за дейността
Доклад на независимия одитор
Годишен финансов отчет

ЦКБ Риъл Истейт Фонд АДСИЦ


31 декември 2019 г.


Съдържание

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

Отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснение	31 декември 2019 '000 лв.	31 декември 2018 '000 лв. Преизчислен	1 януари 2018 '000 лв. Преизчислен
Нетекущи активи				
Инвестиционни имоти	7	37 838	37 306	37 044
Предоставени аванси	8	2 125	3 596	3 047
Нетекущи активи		39 963	40 902	40 091
Текущи активи				
Търговски и други вземания	9	4 917	3 284	3 820
Пари и парични еквиваленти	10	32	67	25
Текущи активи		4 949	3 351	3 845
Общо активи		44 912	44 253	43 936
Собствен капитал				
Акционерен капитал	11	1 077	1 077	1 077
Премиен резерв		24 197	24 197	24 197
Законови резерви		121	121	121
Неразпределена печалба		18 750	18 324	18 278
Общо собствен капитал		44 145	43 719	43 673
Пасиви				
Текущи пасиви				
Търговски и други задължения	12	767	534	263
Текущи пасиви		767	534	263
Общо пасиви		767	534	263
Общо собствен капитал и пасиви		44 912	44 253	43 936

Съставил: 
/Сателит Х АД,
Станислав Арсов – представляващ и
Председател на Съвета на директорите/

Изпълнителен директор: 
/Миролюб Иванов/

Дата: 30 юли 2020 г.

Съгласно одиторски доклад от 31 юли 2020 г.:

д-р Мариана Михайлова
Управител
РСМ БГ ООД
Одиторско дружество

д-р Мариана Михайлова
Регистриран одитор, отговорен за одита

Поясненията към финансовия отчет от стр. 5 до стр. 28 представляват неразделна част от него.

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

Пояснение	2019 '000 лв.	2018 '000 лв. Преизчислен
Приходи от наеми	7	72
Други приходи	14	143
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	7	262
Разходи за външни услуги	0	(68)
Разходи за персонала	13	(17)
Други разходи	16	(346)
Печалба за годината	426	46
Общо всеобхватен доход за годината	426	46

Доход на акция:

Основен доход на акция

17.1

лв.

лв.

Съставил:

/Сателит Х АД,
Станислав Арсов – представляващ и
Председател на Съвета на директорите/

Изпълнителен директор:

/Миролуб Иванов/

Дата: 30 юли 2020 г.

Съгласно одиторски доклад от 31 юли 2020 г.:


д-р Мариана Михайлова
Управител
РСМ БГ ООД
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	Премиен резерв	Законови резерви	Неразпределена печалба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2019 г.	1 077	24 197	121	18 664	44 059
Ефект от корекция на грешки (пояснение 5)	-	-	-	(340)	(340)
Салдо към 1 януари 2019 г. (преизчислено)	1 077	24 197	121	18 324	43 719
Печалба за годината	-	-	-	426	426
Общо всеобхватен доход за годината	-	-	-	426	426
Салдо към 31 декември 2019 г.	1 077	24 197	121	18 750	44 145

Всички суми са представени в '000 лв.	Акционерен капитал	Премиен резерв	Законови резерви	Неразпределена печалба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2018 г.	1 077	24 197	121	18 463	43 858
Ефект от корекция на грешки (пояснение 5)	-	-	-	(185)	(185)
Салдо към 1 януари 2018 г. (преизчислено)	1 077	24 197	121	18 278	43 673
Печалба за годината	-	-	-	46	46
Общо всеобхватен доход за годината	-	-	-	46	46
Салдо към 31 декември 2018 г.	1 077	24 197	121	18 324	43 719

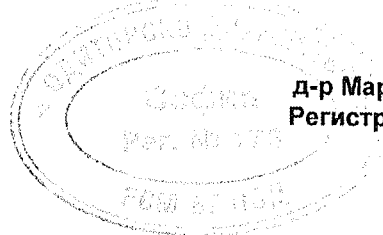
Съставил: 
/Сателит Х АД,
Станислав Арсов – представляващ и
Председател на Съвета на директорите/

Изпълнителен директор: 
/Миролюб Иванов/

Дата: 30 юли 2020 г.

Съгласно одиторски доклад от 31 юли 2020 г.:

д-р Мариана Михайлова
Управител
РСМ БГ ООД
Одиторско дружество



д-р Мариана Михайлова
Регистриран одитор, отговорен за одита

Поясненията към финансовия отчет от стр. 5 до стр. 28 представляват неразделна част от него.

Отчет за паричните потоци за годината, приключваща на 31 декември

Пояснение	2019 '000 лв.	2018 '000 лв.
Оперативна дейност		
Постъпления от клиенти	31	67
Плащания към доставчици	(95)	(90)
Плащания към персонала и осигурителни институции	(14)	(16)
Платени и възстановени данъци, нетно	(1)	682
Предоставени аванси за покупка на имоти	-	(600)
Други постъпления/ (плащания) за оперативна дейност, нетно	44	(1)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	(35)	42
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	(35)	42
Пари и парични еквиваленти в началото на годината	67	25
Пари и парични еквиваленти в края на годината	10 32	67

Съставил:

/Сателит Х АД,
Станислав Арсов – представляващ и
Председател на Съвета на директорите/

Изпълнителен директор:

/Миролjub Иванов/

Дата: 30 юли 2020 г.

Съгласно одиторски доклад от 31 юли 2020 г.:

д-р Мариана Михайлова
Управител
РСМ БГ ООД
Одиторско дружество

д-р Мариана Михайлова
Регистриран одитор, отговорен за одита

Пояснения към финансовия отчет

1. Предмет на дейност

Основната дейност на ЦКБ Риъл Истейт Фонд АДСИЦ („Дружеството“) се състои в 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. Дружеството е регистрирано в Търговския регистър с ЕИК 131550406. Седалището и адресът на му управление е гр. София, район Средец, ул. Стефан Караджа № 2.

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

Акциите на Дружеството са регистрирани на Българска фондова борса АД, България

Дружеството има едностепенна форма на управление и се управлява от Съвет на директорите, който към 31 декември 2019 г. е в следния състав:

- Миролюб Панчев Иванов – изпълнителен директор;
- Магдалена Бисерова Илкова – председател на Съвета на директорите;
- Нина Нейчева Нейчева – член на Съвета на директорите.

Дружеството се представлява от изпълнителния директор Миролюб Иванов.

Към 31 декември 2019 г. Дружеството има едно наето лице на непълен работен ден.

Акционер с най-голям дял в капитала на Дружеството към 31 декември 2019 г. е ЦКБ Груп ЕАД, притежаващ 20.59 % от капитала и правата на глас. Едноличен собственик на ЦКБ Груп ЕАД, който изготвя консолидирани финансови отчети, е Химимпорт АД, чийто акции се търгуват на Българска фондова борса АД.

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 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. и 2018 г.), освен ако не е посочено друго.

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

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

Към датата на изготвяне на настоящия финансов отчет ръководството е направило преценка на способността на Дружеството да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще. След извършения преглед на дейността на Дружеството Съветът на директорите очаква, че Дружеството има достатъчно финансови ресурси, за да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще и продължава да прилага принципа за действащо предприятие при изготвянето на финансовия отчет.

3. Промени в счетоводната политика

3.1. Нови стандарти, влезли в сила от 1 януари 2019 г.

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 2019 г., но нямат съществен ефект от прилагането им върху финансовия резултат и финансовото състояние на Дружеството:

- МСФО 16 "Лизинг" – дружеството е единствено лизингодател по договори за оперативен лизинг и отчитането не е променено спрямо МСС 17
- МСФО 9 "Финансови инструменти" (изменен) – Предплащания с отрицателно компенсиране
- МСС 19 "Доходи на наети лица"(изменен) – Промяна в плана, съкращаване или уреждане
- МСС 28 "Инвестиции в асоциирани предприятия и съвместни предприятия" (изменен) – Дългосрочни участия в асоциирани и съвместни предприятия
- КРМСФО 23 „Несигурност относно отчитането на данък върху дохода“
- Годишни подобрения на МСФО 2015-2017

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 2019 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:

- МСС 1 и МСС 8 (изменен) - Дефиниция на същественост, в сила от 1 януари 2020 г., приети от ЕС
- Изменения на референциите към Концептуална рамка за финансово отчитане в сила от 1 януари 2020 г., приети от ЕС
- МСФО 3 (изменен) – Определение за Бизнес в сила от 1 януари 2020 г., все още не е приет от ЕС
- Изменения на МСФО 9, МСС 39 и МСФО 7: Реформа на референтните лихвени проценти, в сила от 1 януари 2020 г., все още не е приета от ЕС
- МСФО 14 „Отсрочени сметки при регулирани цени“ в сила от 1 януари 2016 г., все още не е приет от ЕС
- МСФО 17 „Застрахователни договори“ в сила от 1 януари 2021 г., все още не е приет 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.

Повече информация относно преизчисленията и прекласификацията е представена в пояснение 5.

В случаите, в които има корекции по отношение на класифицирането на елементите на финансовите отчети, съответните сравнителни данни също са били рекласифицирани с оглед осигуряването на сравнимост между отчетните периоди като с цел постигане на представяне във финансовия отчет, даващо по-уместна информация за ефекта от операции и други събития или условия върху финансовото състояние на Дружеството, някои от елементите са представени по различен начин в сравнение с финансовия отчет за 2018 г. Промяната се отнася до следните позиции в Отчета за паричния поток:

- рекласифициране на плащания по предоставени аванси за покупка на имоти в размер на 600 хил. лв. от инвестиционна в оперативна дейност;
- рекласифициране на платени и възстановени данъци в размер на 701 хил. лв. от инвестиционна в оперативна дейност;
- рекласифициране на 19 хил. лв. от „Други плащания за оперативна дейност“ в „Платени и възстановени данъци“.

Промяната касае единствено начина на представяне на елементи от Отчета за паричните потоци и не се отнася до начина на тяхното оценяване.

Дружеството е извършило и рекласификации в Отчета за финансовото състояние, описани в пояснение 5.

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.

4.4. Отчитане по сегменти

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

Ръководството на Дружеството определя един оперативен сегмент „Недвижими имоти“.

Финансовата информация за сегмента не се различава от оповестената за Дружеството. Финансовите приходи и разходи, при наличие на такива, се включват в резултатите на оперативния сегмент, които редовно се преглеждат от лицата, отговорни за вземане на оперативни решения.

Информацията относно резултата на сегмента, се преглежда регулярно от лицата, отговорни за вземане на оперативни решения.

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

Освен това, активите на Дружеството, които не се отнасят директно към дейността на сегмента, не се разпределят по сегменти. През представените отчетни периоди не са идентифицирани такива активи.

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

4.5. Приходи

Основните приходи, които Дружеството генерира са свързани с отдаване под наем на инвестиционни имоти.

Възприемайки принципите, заложили в МСФО 15 „Приходи от договори с клиенти“, Дружеството е възприело политика за признаване на приходите в обхвата на МСФО 15, при възникване на такива от различно естество.

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

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, които се признават към определен момент

Продажба на стоки

Приход се признава, когато Дружеството е прехвърлило на купувача контрола върху предоставените стоки. Счита се, че контролът се прехвърля на купувача, когато клиентът е приел стоките без възражение.

4.5.3. Приходи от отдаване под наем

Приходите от наем се признават на база линейния метод през срока на договора, съгласно МСФО 16 от 1 януари 2019 г. и МСС 17 до 31 декември 2018 г.

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.

Дружеството отчита (при наличието им) два вида разходи, свързани с изпълнението на договорите за доставка на услуги/стоки с клиенти: разходи за сключване/постигане на договора и разходи за изпълнение 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, при наличието на такива, 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.

4.8. Отчитане на лизинговите договори

Дружеството е лизингодател по договори за лизинг.

4.8.1. Счетоводна политика, приложима след 1 януари 2019 г.

Счетоводната политика на Дружеството, съгласно МСФО 16, не се е променила спрямо сравнителния период.

Като лизингодател, Дружеството класифицира своите лизингови договори като оперативен или финансов лизинг.

Лизинговият договор се класифицира като договор за финансов лизинг, ако с него се прехвърлят по същество всички рискове и изгоди от собствеността върху основния актив, и като договор за оперативен лизинг, ако с него не се прехвърлят по същество всички рискове и изгоди от собствеността върху основния актив.

4.8.2. Счетоводна политика, приложима до 31 декември 2018 г.

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 земи и сграда, 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“.

Последващите разходи, свързани с инвестиционни имоти, които вече са признати във финансовия отчет на Дружеството, се прибавят към балансовата стойност на имотите, когато е вероятно Дружеството да получи бъдещи икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената стойност на съществуващите инвестиционни имоти. Всички други последващи разходи се признават за разход в периода, в който са възникнали.

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.

Приходите от наем и оперативните разходи, свързани с инвестиционни имоти, се представят в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход съответно на ред „Приходи от наеми“ и ред „Други разходи“, и се признават, както е описано в пояснение 4.5 и пояснение 4.7.

4.10. Финансови инструменти

4.10.1. 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.

4.10.2. 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

Преценката и калкулацията на очакваните загуби от обезценка се базира предимно на сроковете за погасяване на вземанията на Дружеството. Предвид не големия брой контрагенти с остатъчни салда в края на разглежданите периоди, се извършва индивидуален преглед на събираемостта и други съпътстващи фактори, на всеки един от тях, за постигане на по-голяма точност при определяне на очакваните загуби от обезценка.

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 определени плащания, които не се котират на активен пазар. След първоначалното признаване те се оценяват по амортизирана стойност с използване на метода на ефективната лихва. Дискотиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен. Дружеството класифицира в тази категория парите и паричните еквиваленти, търговските и други вземания.

- **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. Дискотиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен.

4.10.4. Обезценка на финансовите активи

Изискванията за обезценка съгласно МСФО 9, използват информация, ориентирана към бъдещето, за да признаят очакваните кредитни загуби – моделът за „очакваните кредитни загуби“.

Инструментите, които попадат в обхвата на изискванията, включват заеми и други дългови финансови активи, оценявани по амортизирана стойност, търговски вземания, активи по договори, признати и оценявани съгласно МСФО 15, както и кредитни ангажменти 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.

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 то 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 вероятностно претеглената приблизителна оценка на кредитните загуби през очаквания срок на финансовите инструменти.

Търговски и други вземания

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 индивидуално за всеки контрагент с налична експозиция към края на периода.

За определяне на подходящ дисконтов процент Дружеството използва лихвената статистика, публикувана от БНБ.

4.10.5. Класификация и оценяване на финансовите пасиви

Финансовите пасиви на Дружеството включват търговски 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.

Всички разходи свързани с лихви, които се отчитат в печалбата или загубата, се включват във финансовите разходи или финансовите приходи.

4.11. Данъци върху дохода

Според чл. 175 от Закона за корпоративното подоходно облагане, дружествата със специална инвестиционна цел не подлежат на облагане с корпоративен данък, в резултат на което за Дружеството не възникват текущи задължения за корпоративен данък, както и отсрочени данъчни активи и пасиви.

4.12. Пари и парични еквиваленти

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

4.13. Собствен капитал, резерви и плащания на дивиденди

Акционерният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните акции.

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

Законовите резерви са формирани съгласно изискванията на приложимото законодателство.

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

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

Всички трансакции със собствениците на Дружеството, при наличие а такива, се представят отделно в отчета за промените в собствения капитал.

4.14. 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 заплати и социални осигуровки. Към 31 декември и на двата сравними периода, Дружеството няма задължения по неизползвани от персонала отпуски.

Съгласно изискванията на Кодекса на труда при прекратяване на трудовото правоотношение, след като служителят е придобил право на пенсия за осигурителен стаж и възраст, Дружеството е задължено да му изплати обезщетение в размер до шест брутни работни заплати.

Предвид обстоятелството, че през следващите пет години не се очаква пенсиониране на служители на Дружеството, то не е начислявало правно задължение за изплащане на обезщетения на наети лица при пенсиониране в съответствие с изискванията на МСС 19 „Доходи на наети лица“.

Дружеството не е разработвало и не прилага планове за възнаграждения на служителите след напускане.

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

4.15. 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.

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.

4.16. 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 4.17.

4.16.1. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти на Дружеството се оценяват по справедлива стойност, която се определя въз основа на доклади на независими лицензирани оценители, във основа на прилагана методология за оценяване в зависимост от спецификата на активите на Дружеството. Прилаганите подходи са базирани в максимална степен на пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден недвижим имот, коригирани предвид специфичните особености на активите на Дружеството

4.17. 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 2018 г.

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.

4.17.1. 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 разчета ефективен лихвен процент за закупени или първоначално създадени финансови активи с кредитна обезценка).

4.17.2. Оценяване по справедлива стойност

Ръководството използва доклади от независими сертифицирани оценители за оценяване на справедливата стойност на инвестиционните имоти. Те са базирани в максимална степен на пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден недвижим имот, които са коригирани относно специфичните особености на активите на Дружеството. 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. Информация за оценителските методи и допускания е представена в пояснение 7.1.

5. Ефект от корекция на грешки и прекласификация

Дружеството е направило корекция в размер на 340 хил. лв., отразена в неразпределената печалба към 1 януари 2019 г., произтичаща от неначислени разходи за предходни отчетни периоди. Извършени са и прекласификации на позиции в Отчета за финансовото състояние и Отчета за паричните потоци (вж. пояснение 4.1), които касаят единствено начина на представяне на елементите, но не и начина на тяхното оценяване.

5.1. Ефект към 31 декември 2018 г.

Отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснение	31 декември 2018 ‘000 лв.	Корекция и прекласи- фикация ‘000 лв.	31 декември 2018 ‘000 лв. Преизчислен
Нетекущи активи				
Инвестиционни имоти		37 306	-	37 306
Предоставени аванси		3 596	-	3 596
Нетекущи активи		40 902	-	40 902
Текущи активи				
Търговски и други вземания	5.1.1	-	3 284	3 284
Вземания от клиенти и доставчици	5.1.1	2 653	(2 653)	-
Други вземания	5.1.1	631	(631)	-
Пари и парични еквиваленти		67	-	67
Текущи активи		3 351	-	3 351
Общо активи		44 253	-	44 253
Собствен капитал				
Акционерен капитал		1 077	-	1 077
Премиен резерв		24 197	-	24 197
Законови резерви		121	-	121
Неразпределена печалба	5.1.2	18 664	(340)	18 324
Общо собствен капитал		44 059	(340)	43 719
Пасиви				
Текущи пасиви				
Търговски и други задължения	5.1.2, 5.1.3	-	534	534
Търговски задължения	5.1.3	36	(36)	-
Данъчни задължения	5.1.3	108	(108)	-
Други задължения	5.1.3	50	(50)	-
Текущи пасиви		194	340	534
Общо пасиви		194	340	534
Общо собствен капитал и пасиви		44 253	-	44 253

5.1.1. Рекласификация на 2 653 хил. лв. от Вземания от клиенти и доставчици и 631 хил. лв. от Други вземания в Търговски и други вземания

5.1.2. Намаляване на неразпределена печалба и увеличаване на Търговски и други задължения с 340 хил. лв. в резултат на отчетена корекция на разходи за местни данъци и такси за 2017 г. в размер на 185 хил. лв. и 2018 г. – 155 хил. лв.

5.1.3. Рекласификация на 36 хил. лв. от Търговски задължения, 108 хил. лв. от Данъчни задължения и 50 хил. лв. от Други задължения в Търговски други задължения

5.2. Ефект през 2018 г.

Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

Пояснение	2018 ‘000 лв.	Корекция на грешка ‘000 лв.	2018 ‘000 лв. Преизчислен
Приходи от наеми	72	-	72
Други приходи	143	-	143
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	262	-	262
Разходи за външни услуги	(68)	-	(68)
Разходи за персонала	(17)	-	(17)
Други разходи	5.2.1 (191)	(155)	(346)
Печалба за годината	201	(155)	46
Общо всеобхватен доход за годината	201	(155)	46
	лв.	лв.	лв.
Доход на акция:			
Основен доход на акция	-	-	-

5.2.1. Увеличаване на други разходи със 155 хил. лв. в резултат на отчитане на разходи за местни данъци и такси и свързани лихви за 2018 г.

5.3. Ефект към 1 януари 2018 г.

Отчет за финансовото състояние

	Пояснение	1 януари 2018 ‘000 лв.	Корекция и прекласи- фикация ‘000 лв.	1 януари 2018 ‘000 лв. Преизчислен
Активи				
Нетекущи активи				
Инвестиционни имоти		37 044	-	37 044
Предоставени аванси		3 047	-	3 047
Нетекущи активи		40 091	-	40 091
Текущи активи				
Търговски и други вземания	5.3.1	-	3 820	3 820
Вземания от клиенти и доставчици	5.3.1	2 721	(2 721)	-
Други вземания	5.3.1	1 099	(1 099)	-
Пари и парични еквиваленти		25	-	25
Текущи активи		3 845	-	3 845
Общо активи		43 936	-	43 936
Собствен капитал				
Акционерен капитал		1 077	-	1 077
Премиен резерв		24 197	-	24 197
Законови резерви		121	-	121
Неразпределена печалба	5.3.2	18 463	(185)	18 278
Общо собствен капитал		43 858	(185)	43 673
Пасиви				
Текущи пасиви				
Търговски и други задължения	5.3.1, 5.3.2	-	263	263
Търговски задължения	5.3.3	8	(8)	-
Данъчни задължения	5.3.3	1	(1)	-
Други задължения	5.3.3	69	(69)	-
Текущи пасиви		78	185	263
Общо пасиви		78	185	263
Общо собствен капитал и пасиви		43 936	-	43 936

- 5.3.1. Рекласификация на 2 721 хил. лв. от Вземания от клиенти и доставчици и 1 099 хил. лв. от Други вземания в Търговски и други вземания.
- 5.3.2. Намаляване на неразпределена печалба и увеличаване на Търговски и други задължения със 185 хил. лв. в резултат на отчетена корекция на разходи за местни данъци и такси за 2017 г.
- 5.3.3. Рекласификация на 8 хил. лв. от Търговски задължения, 1 хил. лв. от Данъчни задължения и 69 хил. лв. от Други задължения в Търговски и други задължения

6. Оперативни сегменти

Към настоящия момент Ръководството определя един оперативен сегмент, както е описано в пояснение 4.4: „Недвижими имоти“. Този оперативен сегмент се наблюдава от ръководството, което взема стратегически решения на базата резултата на сегмента.

Финансовата информация за сегмента не се различава от оповестената финансова информация за Дружеството. Финансовите разходи се преглеждат редовно от ръководителя, вземащ главните оперативни решения.

Общата сума на приходите, оперативната печалба и активите на сегмента не се различава от оповестената във финансовия отчет за Дружеството. През представените отчетни периоди Дружеството няма неразмеселени активи, оперативни приходи и разходи.

През 2019 г. няма новопридобити нетекущи активи, а през 2018 г. е предоставен аванс размер на 600 хил. лв. за придобиване на инвестиционен имот.

Всички имоти на Дружеството се намират в България.

Приходите на Дружеството са от клиенти, регистрирани в България.

И през двата сравними периода всеки един от трите му клиента по договори за наем е генерирал над 10 % от приходите от наем на Дружеството възлизаци на 90 хил. лв. (2018 г.: 72 хил. лв.).

7. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти на Дружеството включват земи и сграда, 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 7.1.

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

	'000 лв.
Балансова стойност към 1 януари 2018 г.	37 044
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	262
Балансова стойност към 31 декември 2018 г.	37 306
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	532
Балансова стойност към 31 декември 2019 г.	37 838

Инвестиционните имоти не са заложен като обезпечение по задължения.

Повечето инвестиционни имоти са отдавани под наем по договори за оперативен лизинг.

Приходите от наеми за 2019 г., възлизаци на 90 хил. лв. (2018 г.: 72 хил. лв.), са включени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Приходи от наеми“. Те включват фиксирани лизингови плащания, които не зависят от индекс или променливи проценти. Преките оперативни разходи в размер на 239 хил. лв. са оповестени на ред „Други разходи“ (2018 г. 237 хил. лв.), от които 34 хил. лв. се отнасят за неотдадени под наем имоти, които не генерират приходи от наеми през 2019 г. (2018 г.: 34 хил. лв.)

Условията в лизинговите споразумения са договорени поотделно за всеки договор и затова всеки договор следва да бъде разгледан самостоятелно. Лизинговите договори не съдържат изискването за спазване на конкретни финансови показатели или други изисквания, освен правото на собственост на лизингодателя.

Бъдещите минимални лизингови постъпления са представени, както следва:

	Минимални лизингови постъпления		
	До 1 година хил. лв.	1-2 години хил. лв.	Общо хил. лв.
31 декември 2019 г.	79	-	79
31 декември 2018 г.	90	14	104

7.1. Оценяване по справедлива стойност на нефинансови активи

Следната таблица представя нивата в йерархията на нефинансови активи към 31 декември 2019 г. и 31 декември 2018 г., оценявани периодично по справедлива стойност:

Ниво 3	31 декември 2019 г. '000 лв.	31 декември 2019 г. '000 лв.
Инвестиционни имоти:		
- земи	33 555	33 112
- сграда	4 283	4 194
	37 838	37 306

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 са използвани метода на пазарните аналози и остатъчният метод в определено съотношение, т.е. приложен е т.нар. тежестен метод - при използването на повече от един метод за определяне на пазарната стойност на обекта, за да се изведе справедлива пазарна стойност се определят относителните тегла на използваните методи.

Оценката на справедливата стойност по метода на пазарните аналози се базира на наблюдавани цени на скорошни пазарни сделки за подобни имоти, коригирани за специфични фактори като състояние, местоположение и функционалност. През 2019 г. корекцията за тези фактори варира между -5 % и 20 % (2018 г.: -8% и 10 %).

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.

Остатъчният метод се ползва, когато за даден имот съществува планова възможност за застрояване, а също и когато е налице елемент на не проявена стойност, която може да излезе наяве при определени капиталовложения за разработване на имота. Остатъчната стойност на имота представлява разликата между стойността след разработването му и пълните разходи за разработването му. С помощта на експертни разчети се прогнозира размера на най-вероятните инвестиции, които трябва да се предвидят за развиването на недвижимия имот. Методът е комбинация от разходния и приходния подход.

Допусканията, използвани при оценяването към края на двата сравними периода, са както следва:

	2019	2018
Максимална плътност на застрояване	40 – 60 %	40 – 60 %
Възможна интензивност на застрояване	2.5 – 3.5	2.5 – 3.5
Средна пазарна инвестиционна стойност на 1 кв.м.	320 €/кв.м.	320 €/кв.м.

Административна сграда (Ниво 3)

Справедливата стойност на сградата е оценена, като са използвани метода на пазарните аналози и приходния метод в определено съотношение, т.е. приложен е т.нар. тежестен метод.

Оценката на справедливата стойност по метода на пазарните аналози се базира на наблюдавани цени на скорошни пазарни сделки за подобни имоти, коригирани за специфични фактори като състояние, местоположение и функционалност. През 2019 г. корекцията за тези фактори варира между -3 % и 5 % (2018 г.: -3 % и 5 %).

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.

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 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 допускания, използвани при оценяването към края на двата периода, са както следва:

	2019	2018
Наем на година	273 хил. лв.	262 хил. лв.
Дисконтов процент	7 %	8%

8. Предоставени аванси

	2019 '000 лв.	2018 '000 лв.
Нетекущи:		
Аванси за покупка на инвестиционни имоти	2 000	3 500
Аванси за ремонти и подобрения и други дейности по имоти	125	96
	2 125	3 596

9. Търговски и други вземания

	2019 '000 лв.	2018 '000 лв. Преизчислен
Търговски вземания, брутно	132	53
Обезценка на търговски вземания	(5)	-
Търговски вземания	127	53
Вземане по прекратен договор	2 141	650
Вземания по цесия	2 665	2 700
Неустойка	435	135
Обезценка	(451)	(261)
Финансови активи	4 917	3 277
Данък добавена стойност за възстановяване	-	7
Нефинансови активи	-	7
Търговски и други вземания	4 917	3 284

Всички търговски и други финансови вземания на Дружеството са прегледани относно настъпили събития на неизпълнение и е приложен опростен подход за определяне на очакваните кредитни загуби към края на периода на индивидуална база. Съответната обезценка на търговски и други финансови вземания в размер на 200 хил. лв. (2018 г.: 83 хил. лв.) е призната в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Други разходи“.

Изменението в размера на коректива за очаквани кредитни загуби на търговските и други финансови вземания може да бъде представено по следния начин:

	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.
Салдо към 1 януари	(261)	(186)
Загуба от обезценка	(200)	(83)
Възстановяване на загуба от обезценка	5	8
Салдо към 31 декември	(456)	(261)

Анализ на търговските и другите финансови вземания е представен в пояснение 22.2.

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

10. Пари и парични еквиваленти

	2019 '000 лв.	2018 '000 лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	32	67
Пари и парични еквиваленти	32	67

Сумата на пари и парични еквиваленти на Дружеството, върху които има заповед към 31 декември 2019 г., е 40 хил. лв., във връзка със задължения за местни данъци и такси. Към датата на одобрение на финансовия отчет ограниченията не са премахнати. Към 31 декември 2018 г. Дружеството няма блокирани пари и парични еквиваленти.

Дружеството е извършило оценка на очакваните кредитни загуби върху парични средства и парични еквиваленти. Оценената стойност е незначителна, поради което е определена като несъществена и не е начислена във финансовите отчети на Дружеството.

11. 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.

	2019	2018
Брой издадени и напълно платени акции:		
В началото на годината	1 077 193	1 077 193
Общ брой издадени и напълно акции на 31 декември	1 077 193	1 077 193

12. Търговски и други задължения

	2019 '000 лв.	2018 '000 лв.
Текущи:		Преизчислен
Търговски задължения	32	36
Дивиденди	-	34
Финансови пасиви	32	70
Данъчни задължения	656	416
Глоби, неустойки и други задължения	79	48
Нефинансови пасиви	735	464
Текущи търговски и други задължения	767	534

13. Разходи за персонала

	2019 '000 лв.	2018 '000 лв.
Разходи за заплати	(13)	(16)
Разходи за осигуровки	(1)	(1)
Разходи за персонала	(14)	(17)

14. Други приходи

	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.
Неустойки	300	135
Отписани задължения	50	-
Обратно проявление на обезценки	5	8
в т.ч.:	355	143
Приходи, които се признават към определен момент	300	135
Приходи, извън обхвата на МСФО 15	55	8

Съгласно споразумение от декември 2019 г., по взаимно съгласие е прекратен предварителен договор за покупко-продажба на имот с контрагент, като преведеният от Дружеството аванс в размер на 1 500 хил. лв. следва да му бъде възстановен до декември 2020 г. По същия договор контрагентът дължи 300 хил. лв. неустойка на Дружеството, която то отчита като приход за периода и към настоящият момент е платена.

15. Разходи за външни услуги

	2019 '000 лв.	2018 '000 лв.
Счетоводно обслужване	(24)	(24)
Консумативи	(16)	(13)
Държавни и други такси	(5)	(5)
Независим финансов одит	(4)	(4)
Ремонти и подобрения	-	(18)
Други	(3)	(4)
	(52)	(68)

Възнаграждението за независим финансов одит за 2019 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.

16. Други разходи

	2019 '000 лв.	2018 '000 лв. Преизчислен
Местни данъци и такси	(239)	(237)
Обезценка на вземания	(200)	(83)
Начислени лихви за забава	(46)	(26)
	(485)	(346)

17. Доход на акция и дивиденди

17.1. Доход на 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 дохода на акция е отнесен към нетната печалба, подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции за изчисляване на дохода на акция, както следва:

	2019	2018 Преизчислен
Печалба, подлежаща на разпределение (в лв.)	-	-
Средно претеглен брой акции	1 077 193	1 077 193
Доход на акция (в лв. за акция)	-	-

17.2. Дивиденди

През 2019 г. и 2018 г. за Дружеството не е възникнало задължение за разпределяне на дивиденди към своите акционери, поради факта, че след преобразуване на финансовия резултат за всеки от предходните периоди (съответно 2018 г. и 2017 г.) съгласно изискванията на чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ и чл. 247а от Търговския закон, са регистрирани загуби.

Преобразуването на финансовите резултати, може да бъде представено както следва:

	2018 '000 лв. Преизчислен	2017 '000 лв. Преизчислен
Печалба, подлежаща на преобразуване	46	325
Преобразуване по чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ	(262)	(532)
Резултат за разпределяне	(216)	(207)

18. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Дружеството включват акционери, 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.

18.1. Сделки с други свързани лица под общ контрол и непреки собственици

	2019 '000 лв.
Други свързани лица:	
- Наем на недвижими имоти	59
- Получени услуги	(1)

18.2. Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на Дружеството включва членовете на Съвета на директорите, в полза на които не са начислявани и изплащани възнаграждения и през двата сравними периода.

19. Разчети със свързани лица в края на годината

	2019 '000 лв.
Текущи търговски и други вземания от:	
Едноличен собственик на акционера, с най-голям дял в капитала	641
Други свързани лица	78
Обезценка	(198)
Общо вземания от свързани лица	521

Всички търговски и други финансови вземания на Дружеството от свързани лица са прегледани относно настъпили събития на неизпълнение и е приложен опростен подход за определяне на очакваните кредитни загуби към края на периода. През 2019 г. вземания са били обезценени и съответната обезценка в размер на 123 хил. лв. (2018 г.: 10 хил. лв.) е призната в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Други разходи“.

Изменението в размера на коректива за очаквани кредитни загуби на вземанията от свързани лица, може да бъде представено по следния начин:

	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.
Салдо към 1 януари	(80)	(78)
Загуба от обезценка	(123)	(10)
Възстановяване на загуба от обезценка	5	8
Салдо към 31 декември	(198)	(80)

20. Условни активи и условни пасиви

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

До 31 декември 2019 г. не са извършвани проверки и ревизии на Дружеството от данъчната администрация. Последната проверка във връзка с възстановяване на ДДС, приключила с акт за прихващане и възстановяване от 6 ноември 2018 г. за периода септември 2018 г.

Задълженията на Дружеството по Закона за местните данъци и такси са ревизирани от отдел „Ревизии и събиране на вземания“ към дирекция „Общински приходи“ на Столична община до 31.12.2018 г., за което е издаден ревизионен акт от 20 февруари 2020 г. Ръководството на Дружеството не счита, че съществуват съществени рискове в резултат на динамичната фискална и регулаторна среда в България, които биха наложили корекции във финансовия отчет за годината, приключваща на 31 декември 2019 г. Ефектите от коригиращото събитие след края на отчетния период са включени в настоящия финансов отчет (вж. пояснения 5 и 24).

21. Категории финансови активи и пасиви

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

Финансови активи	Пояснение	2019 '000 лв.	2018 '000 лв.
Дългови инструменти по амортизирана стойност:			
Търговски и други вземания	9	4 917	3 277
Пари и парични еквиваленти	10	32	67
		4 949	3 344
Финансови пасиви	Пояснение	2019 '000 лв.	2018 '000 лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:			
Текущи пасиви:			
Търговски и други задължения	12	32	70
		32	70

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 22.

22. 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. За повече информация относно финансовите активи и пасиви по категории на Дружеството вижте пояснение 21.

Управлението на риска на Дружеството се осъществява от съвета на директорите, чийто приоритет е да осигури краткосрочните и средносрочни парични потоци, като намали излагането си на финансови пазари.

Най-съществените финансови рискове, на които е изложено Дружеството, са описани по-долу.

22.1. Анализ на пазарния риск

22.1.1. Валутен риск

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

22.1.2. Лихвен риск

Дружеството не използва привлечен капитал под формата на банкови или други заеми, кредити, овърдрафти и други финансираня, които да са обвързани с лихвени нива и няма други разчети с плаващи лихвени проценти, което не го излага на лихвен риск.

22.2. 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, например при възникване на вземания от клиенти, депозирани 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:

	2019 '000 лв.	2018 '000 лв.
Групи финансови активи – балансови стойности:		
Дългови инструменти по амортизирана стойност		
Търговски и други вземания	4 917	3 277
Пари и парични еквиваленти	32	67
Общо финансови активи	4 949	3 344

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 сделки.

Към датата на финансовия отчет някои от необезценените търговски и други финансови вземания са с изтекъл срок на плащане. Възрастовата структура на необезценените просрочени финансови активи е следната:

	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.
До 3 месеца	13	19
Между 3 и 6 месеца	19	14
Между 6 месеца и 1 година	44	17
Над 1 година	51	4
Общо	127	54

По отношение на търговските и други вземания Дружеството е изложено на по-значителен кредитен риск към няколко контрагента от гледна точка главно на съществеността на разчетите с тях. Търговските вземания се състоят от малък брой клиенти в различни индустрии. На базата на исторически показатели, ръководството счита, че кредитната оценка на търговски вземания, които не са с изтекъл падеж, е добра.

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.

22.3. Други рискове – разпространение на коронавирус (Covid-19)

Ефектите от глобалната пандемия от корона вирус Covid-19 (Коронавирус) в началото на 2020 г. върху финансовата активност и пазарите в световен мащаб, породиха необходимостта Дружеството да анализира, базирайки се на текущо разполагаемата информация, потенциалния ефект върху своето финансово състояние и в частност върху използваните модели за определяне на очаквани кредитни загуби на финансови активи, съгласно изискванията на МСФО 9. Липсата на цялостна и надеждна статистическа информация, която да даде основания за формиране на заключения, в съчетание с все още нестабилната международна обстановка и текущата невъзможност за точно параметризиране на ефектите върху световната и националната икономика, създават ограничения в оценката на ефекта от пандемията върху финансовото състояние и резултати на Дружеството. Както е оповестено в пояснение 24 към финансовия отчет „Събития след края на отчетния период“, Ръководството счита настъпилата пандемична обстановка за некоригиращо събитие, съгласно МСС 10.

Ръководството на Дружеството е извършило детайлен анализ на разчетите с контрагентите си на индивидуална база, както и потенциалния ефект върху кредитното им качество, в т.ч. от гледна точка на формиране на обоснован размер на очакваните кредитни загуби, съгласно възприетия модел за определянето им в съответствие с МСФО 9 (прилаган считано от 1 януари 2018 г.). На база извършения анализ, и при отчитане на събираемостта на вземанията си в периода след началото на пандемията, до датата на изготвяне на настоящия финансов отчет, Ръководството на Дружеството счита, че в краткосрочен план не са налични индикации за влошаване на кредитното качество на контрагентите, както и че към настоящия момент не са налице основания за промяна на модела за калкулиране на очаквани кредитни загуби, включително и поради липсата на достатъчно надеждни данни.

Дългосрочните перспективи и потенциални ефекти върху събираемостта и кредитното качество на разчетите са обект на постоянен мониторинг и актуализация от страна на Ръководството. Процесът отчита и обстоятелството, че наличието на временни потенциални ликвидни проблеми на контрагентите, породени пряко от Covid-19 (Коронавирус) не се считат за индикации за влошаване на кредитното качество.

Общата несигурност и невъзможност за формиране на конкретни очаквания и параметри на ефектите от пандемията, дават основание на Ръководството да подходи консервативно при тяхната оценка и същевременно го ограничават при извършването на надеждна оценка за ефекта, който Covid-19 може да окаже.

22.1. 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 предимно на базата на 30-дневни прогнози. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план се определят месечно.

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

Към 31 декември 2019 г. падежите на договорните задължения на Дружеството са обобщени, както следва:

31 декември 2019 г.

Търговски задължения
Общо

Текущи
До 3 месеца
'000 лв.

32

32

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

31 декември 2018 г.

	Текущи До 3 месеца '000 лв.
Търговски и други задължения	70
Общо	70

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

23. 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 акционерите, 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.

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

	2019 '000 лв.	2018 '000 лв.
Собствен капитал	44 145	43 719
Общо задължения	767	534
- Пари и парични еквиваленти	(32)	(67)
Нетен дълг	735	467
Съотношение на собствен капитал към нетен дълг	1:0.02	1:0.01

Промяната на съотношението през 2019 г. се дължи основно на ръст на собствения капитал (следствие на отчетената за периода печалба) и ръст на задълженията.

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 върне капитал на акционерите, да емитира нови акции или да продаде активи, за да намали задълженията си.

Дружеството не е променяло целите, политиките и процесите за управление на капитала, както и начина на определяне на капитала през представените отчетни периоди.

24. Събития след края на отчетния период

С ревизионен акт от 20 февруари 2020 г., издаден от отдел „Ревизии и събиране на вземания“, в дирекция „Общински приходи“ на Столична община, са установени неотчетени и неплатени от Дружеството задължения за местни данъци и такси за 2017 г. и 2018 г. в общ размер на 308 хил. лв. Дружеството е отчело събитието като коригиращо и направило съответните преизчисления на финансовите отчети за предходните периоди, в т.ч. и полагащите се лихви за забава.

Идентифицирано е следното значително некоригиращо събитие:

В началото на 2020 г., поради разпространението на нов коронавирус (Covid-19), в световен мащаб се появиха затруднения в бизнеса и икономическата дейност на редица предприятия и цели икономически отрасли. На 11 март 2020 г. Световната здравна организация обяви и наличието на пандемия от коронавирус (Covid-19). На 13 март 2020 г. българското правителство обяви извънредно положение за период от един месец (който в последствие беше удължен до 13 май 2020 г.) и въведе редица рестриктивни и защитни мерки за бизнеса и хората. За овладяване на създалата се извънредна ситуация е приет и обнародван Закон за мерките и действията по време на извънредното положение. Тъй като ситуацията и предприетите мерки от държавните власти са изключително динамични, ръководството на Дружеството не е в състояние към този момент да направи точна оценка на влиянието на коронавирус пандемията върху бъдещото финансово състояние и резултатите от дейността му, но счита, че въздействието ще доведе до волатилност на пазара на имотите в България и е възможно да има негативен ефект върху справедливата стойност на инвестиционните имоти, притежавани от Дружеството, който не може да бъде конкретно дефиниран, към момента на изготвяне на настоящия финансов отчет.

На база извършения анализ, и при отчитане на събираемостта на вземанията си в периода след началото на пандемията, до датата на изготвяне на настоящия финансов отчет, Ръководството на Дружеството счита, че в краткосрочен план не са налични индикации за влошаване на кредитното качество на контрагентите, както и че към настоящия момент не са налице основания за промяна на модела за калкулиране на очаквани кредитни загуби, включително и поради липсата на достатъчно надеждни данни. По-подробна информация относно извършения анализ е оповестена в пояснение 22.3 от финансов отчет.

Не са възникнали други коригиращи и значителни некоригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на оторизирането му за издаване.

25. Одобрение на финансовия отчет

Финансовият отчет към 31 декември 2019 г. (включително сравнителната информация) е утвърден за издаване от Съвета на директорите на 30 юли 2020 г.