

Отчет за печалбата или загубата за годината, приключваща на 31 декември

	Пояснение	2017 '000 лв.	2016 '000 лв. Преизчислен
Други приходи	6	-	83
Разходи за външни услуги	7	(6)	(5)
Разходи за персонала	14.1	(8)	(6)
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	11	25	37
Други разходи	8	(10)	(66)
Печалба от оперативна дейност		1	43
Финансови разходи	9	-	(18)
Печалба преди данъци		-	25
Печалба за годината		1	25
Доход на акция:		лв.	лв.
	10.1	0,00	0,03

Съставил:

/Евгения Пеева/

Дата: 22.03.2018

Изпълнителен директор:

/Светослав Дечев/

Заверил съгласно одиторски доклад от дата 29.03.2018 г.:

Георги Калоянов

Регистриран одитор отговорен за одита, управител

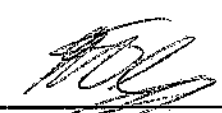
Ес Еф Одит ЕООД

Одиторско дружество



Отчет за финансовото състояние

	Пояснение	31 декември 2017 '000 лв.	31 декември 2016 '000 лв. преизчислен	1 януари 2016 '000 лв. преизчислен
Активи				
Нетекущи активи				
Инвестиционни имоти	11	898	873	836
Нетекущи активи		<u>898</u>	<u>873</u>	<u>836</u>
Текущи активи				
Пари и парични еквиваленти	12	2	-	-
Текущи активи		<u>2</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Общо активи		<u>900</u>	<u>873</u>	<u>836</u>
Собствен капитал и пасиви				
Собствен капитал				
Акционерен капитал	13.1	650	650	650
Премиен резерв	13.2	172	172	172
Натрупана загуба		(145)	(146)	(171)
Общо собствен капитал		<u>677</u>	<u>676</u>	<u>651</u>
Пасиви				
Нетекущи пасиви				
Дългосрочни задължения към свързани лица	17	-	102	88
Други нетекущи задължения		-	-	83
Нетекущи пасиви		<u>-</u>	<u>102</u>	<u>171</u>
Текущи пасиви				
Краткосрочни задължения към свързани лица	17	210	94	14
Други текущи задължения	14.2, 15	13	1	-
Текущи пасиви		<u>223</u>	<u>95</u>	<u>14</u>
Общо пасиви		<u>223</u>	<u>197</u>	<u>185</u>
Общо собствен капитал и пасиви		<u>900</u>	<u>873</u>	<u>836</u>

Съставил: 
 /Евгения Пеева/

Дата: 22.03.2018

Заверил съгласно одиторски доклад от дата-29.03.2018 г.:
 Георги Калоянов
 Регистриран одитор отговорен за одита, управител

Ес Еф Одит ЕООД
 Одиторско дружество

Изпълнителен директор: 
 /Светослав Дечев/



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

Всички суми са представени в '000 лв.	Акционерен капитал	Премии резерв	Резерв от последващи оценки	Нагрупана загуба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2016 г.	650	172	29	(200)	651
Корекция на счетоводна грешка	-	-	(29)	29	-
Салдо към 1 януари 2016 г. (преизчислено)	650	172	-	(171)	651
Печалба за годината	-	-	-	25	25
Общо всеобхватен доход за годината	-	-	-	25	25
Салдо към 31 декември 2016 г. (преизчислено)	650	172	-	(146)	676
Салдо към 1 януари 2017 г. (преизчислено)	650	172	-	(146)	676
Печалба за годината	-	-	-	1	1
Общо всеобхватен доход за годината	-	-	-	1	1
Салдо към 31 декември 2017 г.	650	172	-	(145)	677

Съставил:  /Евгения Пеева/
 Изпълнителен директор:  /Светослав Дечев/

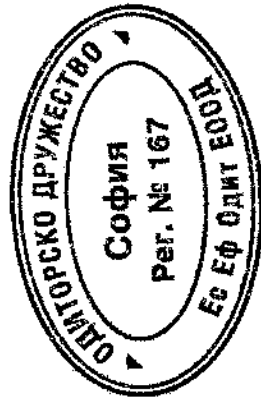
Дата: 22.03.2018

Заверил съгласно одиторски доклад от дата 29.03.2018 г.:

Георги Калоянов

Регистриран одитор отговорен за одита, управител

Ес Еф Одит ЕООД
 Одиторско дружество



Отчет за паричните потоци за годината, приключваща на 31 декември

Пояснение	2017 '000 лв.	2016 '000 лв.
Оперативна дейност		
Плащания към персонал и осигурителни институции	(3)	-
Плащания за данък върху дохода	(1)	-
Нетен паричен поток от оперативна дейност	(4)	-
Инвестиционна дейност		
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	-	-
Финансова дейност		
Получени заеми	6	-
Нетен паричен поток от финансова дейност	6	-
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	2	-
Пари и парични еквиваленти в началото на годината	-	-
Пари и парични еквиваленти в края на годината	12	2

Съставил: 
/Евгения Пеева/

Изпълнителен директор: 
/Светослав Дечев/

Дата: 22.03.2018

Заверил съгласно одиторски доклад от дата 29.03.2018 г.:
Георги Калоянов
Регистриран одитор отговорен за одита, управител

Ес Еф Одит ЕООД
Одиторско дружество



Пояснения към финансовия отчет

1. Предмет на дейност

“Сии Имоти” АДСИЦ (“Дружеството”) е акционерно дружество със специална инвестиционна цел, което по реда и при условията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ) осъществява дейност по инвестиране на паричните 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 недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

“Сии Имоти” АДСИЦ е учредено на 15.11.2005 г. и е вписано в търговския регистър на Софийски градски съд на 20 декември 2005 г.

„Сии Имоти” АДСИЦ е регистрирано в търговския регистър, воден от Агенцията по вписванията с ЕИК 175006705.

“Сии Имоти” АДСИЦ получава лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел – секюритизация на недвижими имоти, с Решение № 334 – ДСИЦ от 17 май 2006 г. на Комисията за финансов надзор.

Дружеството е с капитал 650 000 лв., разпределен в 650 000 броя обикновени безналични свободнопрехвърляеми акции с право на глас, с номинална стойност един лев за всяка акция.

„Сии Имоти” АДСИЦ не притежава дялови участия в други дружества.

Дружеството е с едностепенна система на управление – Съвет на директорите, състоящ се от трима членове, с мандат от 5 години.

На 20.09.2018 г. в Търговския регистър на Агенция по вписванията е вписана промяна в съвета на директорите както следва:

Старият Съвет на директорите в състав:

- o Христо Петков Чоевски – Изпълнителен директор
- o Никола Ивайлов Коевски – Председател на Съвета на директорите
- o Иглика Цветкова Мишева - Брусева – Заместник – председател на Съвета на директорите,

е заменен от Нов Съвет на директорите, а именно:

- o Светослав Иванов Дечев – Изпълнителен директор
- o Даниел Мирчев Мирчев – Председател на Съвета на директорите
- o Мая Мирославова Огнянова – Член на Съвета на директорите

Съветът на директорите не е упълномощил прокурист или друг търговски управител.

“Сии Имоти” АДСИЦ се представлява от Изпълнителния директор Светослав Иванов Дечев.

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 (ЕС). Наименованието „международни стандарти за финансово отчитане (МСФО)“ е идентично с наименованието „международни счетоводни стандарти (МСС)“, така както е упоменато в т. 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за Счетоводството.

Финансовият отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди лева ('000 лв.) (включително сравнителната информация за 2016 г. и 2015 г.), освен ако не е посочено друго.

Финансовият отчет е съставен 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, разяснения и изменения в сила от 1 януари 2017 г.

МСС 12 „Данъци върху дохода“ (Изменен), в сила от 1 януари 2017 г., приет от ЕС

Фокусът на тези изменения е да се разясни начина на отчитане на отсрочените данъчни активи, възникващи във връзка с дългови инструменти, оценявани по справедлива стойност и в частност случаите в които промени в пазарния лихвен процент намаляват справедливата стойност на дълговия инструмент под неговата себестойност.

Прилагането на тези подобрения не е оказало влияние върху годишния финансов отчет на Дружеството.

МСС 7 „Отчети за Паричните Потоци“ (Изменен), в сила от 1 януари 2017 г., приет от ЕС

Промените изискват предприятието да изготви оповестявания, които дават възможност на потребителите на финансовите отчети да оценят промените в задълженията, произтичащи от финансова дейност, включително промени, които възникват от парични и непарични промени. Измененията не насочват към специфичен формат за оповестяване на финансовата дейност; Предприятието обаче може да изпълни изискването за оповестяване чрез предоставяне на равнение между началните и крайните салда на финансовите позиция на задължения, произтичащи от финансова дейност.

Измененията се прилагат със задна дата за периоди, започващи на или след 1 януари 2017 г. като по-ранно приложение е позволено. Дружествата не са задължени да представят сравнителна информация за по-ранни периоди.

Задълженията на Дружеството, които възникват от финансова дейност, се състоят от заеми от свързани лица (Пояснение 17). За да се съобрази с преходните разпоредби, Дружеството не е оповестило сравнителна информация за предходния отчетен период. Прилагането на настоящото изменение не е повлияло върху годишния финансов отчет на Дружеството.

МСФО 12 “Оповестяване на дялови участия в други предприятия” – Пояснения относно обхвата на стандарта, в сила от 1 януари 2017 г., приет от ЕС

Пояснението разяснява обхвата на МСФО 12 като конкретизира, че изискванията за оповестяване (освен тези в МСФО 12, Б17) се прилагат при инвестиции в дружества, независимо дали са класифицирани (или са включени в група за освобождаване, която е класифицирана) като държани за продажба или като преустановени дейности, в съответствие с МСФО 5.

Прилагането на настоящите подобрения не е оказало влияние върху финансовия отчет на Дружеството, тъй като то няма участия в гореспоменатите дружества, които да са класифицирани или включени в група за освобождаване, държана за продажба.

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 финансовият отчет следните нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти са публикувани, но не са влезли в сила за финансовия период, започваща на 1 януари 2017 г. и не са били приложени от по-ранна дата от Дружеството. Не се очаква измененията да имат съществен ефект върху финансовите отчети на Дружеството.

- ▶ МСФО 2 „Плащане на базата на акции“ (изменен), в сила от 1 януари 2018 г., все още не е приет от ЕС
- ▶ МСФО 4 „Застрахователни договори“ (изменен), в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС
- ▶ МСФО 9 „Финансови инструменти“ в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС
- ▶ 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., все още не е приет от ЕС
- ▶ КРМСФО 22 “Сделки и авансови плащания в чуждестранна валута” в сила от 1 януари 2018 г., все още не е приет от ЕС
- ▶ МСФО 16 „Лизинги“, в сила от 1 януари 2019 г., приет от ЕС
- ▶ Годишни подобрения на МСФО 2014-2016 г., в сила от 1 януари 2018 г., все още не са приети от ЕС
- ▶ КРМСФО 23 “Несигурност при третиране на данъци върху доходите” в сила от 1 януари 2019 г., все още не е приет от ЕС
- ▶ МСФО 17 „Застрахователни договори“ в сила от 1 януари 2021, все още не приет от ЕС
- ▶ МСС 28 “Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия”(изменен), в сила от 1 януари 2019, все още не е приет от ЕС
- ▶ Годишни подобрения на МСФО 2015-2017г., 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“ (преработен през 2007 г.). 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,

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

Повече информация относно промяната в преизчисляване на позиции ретроспективно е представена 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.

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. Приходи

Приходите включват приходи от преоценка на инвестиционни имоти. Приходите са представени в Пояснение 11.

Приходите се оценяват по справедлива стойност на полученото или подлежащото на получаване възнаграждение, като не се включват данък добавена стойност.

Приходът се признава, когато са изпълнени следните условия:

- ▶ Сумата на прихода може да бъде надеждно оценена;
- ▶ Вероятно е икономическите ползи от сделката да бъдат получени;
- ▶ Направените разходи или тези, които предстои да бъдат направени, могат надеждно да бъдат оценени;
- ▶ Критериите за признаване, които са специфични за всяка отделна дейност на Дружеството, са изпълнени. Те са определени в зависимост от продуктите или услугите, предоставени на клиента, и на договорните условия, както са изложени по-долу.

4.5. Оперативни разходи

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

4.6. Разходи за лихви и разходи по заеми

Разходите за лихви се отчитат текущо по метода на ефективния лихвен процент.

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

4.7. Инвестиционни имоти

Дружеството отчита като инвестиционни имоти - земя, която се държи за получаване на приходи от наем или за увеличение на капитала, по модела на справедливата стойност.

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по себестойност, включваща закупната 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“.

Амортизацията на инвестиционните имоти се изчислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен живот.

Приходите от наем и оперативните разходи, свързани с инвестиционни имоти, се представят в отчета за печалбата или загубата/отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход съответно на ред „Приходи“ и ред „Други разходи“, и се признават, както е описано в пояснение 4.4 и пояснение 4.5.

4.8. Финансови инструменти

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.

4.8.1. 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 печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на редове „Финансови разходи“, „Финансови приходи“ или „Други финансови позиции“, с изключение на загубата от обезценка на търговски вземания, която се представя на ред „Други разходи“.

Кредити и вземания

Кредити и вземания, възникнали първоначално в Дружеството, са недеривативни финансови инструменти с фиксирани плащания, които не се търгуват на активен пазар. Кредитите и вземанията последващо се оценяват по амортизирана стойност, като се използва методът на ефективната лихва, намалена с размера на обезценката. Всяка промяна в стойността им се отразява в печалбата или загубата за текущия период. Парите и паричните еквиваленти, търговските и по-голямата част от други вземания на Дружеството спадат към тази категория финансови инструменти. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е незначителен.

Значими вземания се тестват за обезценка по отделно, когато са просрочени към датата на 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 печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Други разходи“.

4.8.2. 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.

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

4.9. Пари и парични еквиваленти

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

4.10. Собствен капитал, резерви и плащания на дивиденти

Акционерният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на акции.

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

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

Задълженията за плащане на дивиденти на акционерите са включени на ред „Задължения към свързани лица“ 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 са представени отделно в отчета за промените в собствения капитал.

Дивидентите, платими на акционерите на Дружеството, се признават след одобрението им от Общото събрание на акционерите.

Печалбата за разпределение между акционерите се изчислява съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и чл. 247а от Търговския закон и представлява финансовият резултат, коригиран както следва:

- ▶ увеличен/намален с разходите/приходите от последващи оценки на недвижими имоти;
- ▶ увеличен/намален със загубите/печалбите от сделки по прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти;
- ▶ увеличен/намален в годината на прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти с положителната/отрицателната разлика между:
 - ▶ продажната цена на недвижимия имот, и
 - ▶ сумата от историческата цена на недвижимия имот и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата му сума;
 - ▶ годишния отчетен период, който започва на или след фиксираната дата на изтичане на временното освобождаване от изискванията.

Дружеството разпределя като дивидент не по-малко от 90 на сто от печалбата за разпределение.

4.11. Пенсионни и краткосрочни възнаграждения на служителите

Краткосрочните задължения към персонала включват надници, заплати и социални осигуровки.

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. Дружеството е начислило правно задължение за изплащане на обезщетения на наетите лица при пенсиониране в съответствие с изискванията на МСС 19 „Доходи на наети лица“ на база на прогнозираните плащания за следващите пет години, дисконтирани към настоящия момент с дългосрочен лихвен процент на безрискови ценни книжа.

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

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

4.12. 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.

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.

4.12.1. Обезценка на кредити и вземания

Дружеството използва корективна сметка за отчитане на обезценка на трудносъбираеми и несъбираеми вземания от клиенти. Ръководството преценява адекватността на тази обезценка на база на възрастов анализ на вземанията, исторически опит за нивото на отписване на несъбираеми вземания, както и анализ на платежоспособността на съответния клиент, промени в договорените условия на плащане и др. Ако финансовото състояние и резултатите от дейността на клиентите се влошат над очакваното, стойността на вземанията, които трябва да бъдат отписани през следващи отчетни периоди, може да бъде по-голяма от очакваната към отчетната дата.

4.12.2. Оценяване по справедлива стойност

Ръководството използва техники за оценяване на справедливата стойност нефинансови активи. При прилагане на техники за оценяване ръководството използва 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 21).

5. Ефект от промяна на счетоводната политика

През 2017 г. е идентифицирано, че преоценките на инвестиционни имоти са представяни като резерв от последващи оценки в отчета за финансовото състояние. В следствие, Дружеството не е признавало ефекта от преоценките в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, а директно в собствения капитал. Грешката е коригирана като е преизчислена всяка позиция, за която е имало ефект. Следните таблици обобщават ефекта върху финансовите отчети на Дружеството.

5.1. Признаване на ефекта в собствения капитал на Дружеството за 2016 г. и 2015 г.

	2015 '000 лв.	Преизчисление '000 лв.	2015 '000 лв. преизчислен
Собствен капитал и пасиви			
Собствен капитал			
Акционерен капитал	650	-	650
Премиен резерв	172	-	172
Резерв от последващи оценки	29	(29)	-
Натрупана загуба	(190)	29	(161)
Общо собствен капитал	661	-	661
	2016 '000 лв.	Преизчисление '000 лв.	2016 '000 лв. преизчислен
Собствен капитал и пасиви			
Собствен капитал			
Акционерен капитал	650	-	650
Премиен резерв	172	-	172
Резерв от последващи оценки	66	(66)	-
Натрупана загуба	(212)	66	(146)
Общо собствен капитал	676	-	676

5.2. Преизчисление на отчета за печалбата или загубата за 2016 г.

	'000 лв.
Признаване на промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти	37
Общ ефект – увеличение на печалбата за годината	37

5.3. Преизчисление на доход на акция за 2016 г.

	2016	Преизчисление	2016 преизчислен
Печалба, подлежаща на разпределение (в лв.)	(12 000)	37	25 000
Средно претеглен брой акции	650 000	-	650 000
Доход / (загуба) на акция (в лв. за акция)	(0,02)		0,04

6. Други приходи

Другите приходи на Дружеството през 2016 г. представляват отписани задължения от предходни периоди.

7. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	2017 '000 лв.	2016 '000 лв.
Счетоводно обслужване и одит	(2)	(2)
Годишна такса КФН	(1)	(1)
Годишна такса БФБ	(1)	(1)
Такса ЦД	(1)	(1)
Други	(1)	-
	<u>(6)</u>	<u>(5)</u>

8. Други разходи

	2017 '000 лв.	2016 '000 лв.
Разходи за местни данъци и такси	(10)	(66)
	<u>(10)</u>	<u>(66)</u>

9. Финансови разходи

През отчетната 2016 г. дружеството е реализирано 18 хил.лв. разходи за лихви по просрочени задължения за местни данъци и такси. За отчетната 2017 г. няма реализирани финансови разходи.

10. Доход на акция и дивиденди

10.1. 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 основния доход на акция, както и нетната печалба, подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции, е представен, както следва:

	2017	2016
Печалба, подлежаща на разпределение (в лв.)	587,13	25 000
Средно претеглен брой акции	650 000	650 000
Основен доход на акция (в лв. за акция)	<u>0,00</u>	<u>0,04</u>

10.2. Дивиденди

Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и по точно чл. 10 ал. 1, дружеството следва да разпредели дивидент не по – малко от 90 % от формираната печалба за отчетната година, определена в съответствие с разпоредбите на ал. 3 и чл. 247а от Търговския закон. Преобразуването на резултата, подлежащ за разпределение, може да бъде представено както следва:

	31.12.2017 '000 лв.	31.12.2016 '000 лв.
Печалба за годината	1	25
Преобразуване по чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ	(25)	(37)
Резултат за разпределяне	(24)	(12)

Разпределението на дивиденди от Дружеството става след решение на Общото събрание на акционерите, не е признато задължение (провизия) за изплащане на дивиденди през 2017 г. във финансовия отчет. Не се очаква да възникнат данъчни последствия от тази транзакция за Дружеството.

11. Инвестиционни имоти

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

Модел на справедливата стойност

За информация относно определянето на справедливата стойност на инвестиционните имоти вижте Пояснение 21.1.

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

	'000 лв.
Балансова стойност към 1 януари 2016 г.	836
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	37
Балансова стойност към 31 декември 2016 г.	873
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	25
Балансова стойност към 31 декември 2017 г.	898

Инвестиционните имоти не са заложен като обезпечение по заеми.

За 2017 г. и 2016 г. не са отразени приходи от отдаване на имотите под наем. Преките оперативни разходи в размер на 10 хил. лв. са отчетени на ред „Други разходи“ (2016 г. 10 хил. лв.), всички от които се отнасят за неотдадени под наем имоти, които не генерират приходи от наеми през 2017 г. и 2016 г.

12. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	2017 '000 лв.	2016 '000 лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	2	-
Пари и парични еквиваленти	2	-

Дружеството няма блокирани пари и парични еквиваленти.

13. Собствен капитал

13.1. Акционерен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството се състои от 650 000 на брой 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.

	2017	2016
Брой издадени и напълно платени акции:		
В началото на годината	650 000	650 000
Общ брой акции, оторизирани на 31 декември	650 000	650 000

Списъкът на основните акционери на Дружеството е представен, както следва:

	31 декември 2017	31 декември 2017	31 декември 2016	31 декември 2016
	Брой акции	%	Брой акции	%
Загора Фининвест АД	362 800	55,82	522 600	80,40
Други ЮЛ	287 200	44,18	127 400	19,60
	650 000	100	650 000	100

13.2. Премииен резерв

	2017	2016
	'000 лв.	'000 лв.
Премии, свързани с капитал	21	21
Премииен резерв от емисия на акции	151	151
Общо	172	172

14. Възнаграждения на персонала

14.1. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	2017	2016
	'000 лв.	'000 лв.
Разходи за заплати	(6)	(4)
Разходи за социални осигуровки	(2)	(2)
Разходи за персонала	(8)	(6)

14.2. Пенсионни и други задължения към персонала

Пенсионните и други задължения към персонала, признати в отчета за финансовото състояние, се състоят от следните суми:

	2017 '000 лв.	2016 '000 лв.
Текущи:		
Други краткосрочни задължения към персонала и осигурителни институции	3	-
Текущи пенсионни и други задължения към персонала	3	-

Текущата част от задълженията към персонала представляват задължения към настоящи служители на Дружеството, които следва да бъдат уредени през 2017 г.

15. Търговски и други задължения

	2017 '000 лв.	2016 '000 лв.
Текущи:		
Местни данъци и такси	10	-
Други задължения	-	1
Текущи търговски и други задължения	10	1

Нетната балансова стойност на текущите търговски и други задължения се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

16. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Дружеството включват собственици, ключов управленски персонал и други свързани лица под общ контрол.

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

16.1. Сделки със собствениците

	2017 '000 лв.	2016 '000 лв.
Получени средства - собственици	6	-
	6	-

16.2. Сделки с други свързани лица

	2017 '000 лв.	2016 '000 лв.
Изплатени текущи разходи от обслужващото дружество	7	-
	7	-

16.3. Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на Дружеството включва членовете на Съвета на директорите. Възнагражденията на ключовия управленски персонал включват следните разходи:

	2017 '000 лв.	2016 '000 лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати, включително бонуси	(5)	(5)
Осигурителни вноски	(2)	(2)
Общо възнаграждения	(7)	(7)
Изплатени възнаграждения и осигурителни вноски от банкови сметки от обслужващото дружество	6	7

17. Разчети със свързани лица в края на годината

	2017 '000 лв.	2016 '000 лв.
Нетекущи		
Задължения към:		
- обслужващо дружество	-	102
Общо нетекущи задължения към свързани лица	-	102
Текущи		
Задължения към:		
- собственици	6	-
- обслужващо дружество	203	94
- ключов управленски персонал	1	-
Общо текущи задължения към свързани лица	210	94
Общо задължения към свързани лица	210	196

Задълженията към собственици са възникнали по силата на сключен рамков договор за заем със срок на връщане до 20.10.2018 г. при лихва 6 % годишно. Задълженията към собственици за финансови пасиви, възникнали от финансовата му дейност и са изцяло възникнали чрез парични постъпления.

Задълженията към обслужващото дружество са възникнали по силата на договор за управление.

18. Условни активи и условни пасиви

Не са възникнали условни пасиви за Дружеството.

19. Категории финансови активи и пасиви

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

Финансови активи	Пояснение	2017 '000 лв.	2016 '000 лв.
Пари и парични еквиваленти	12	2	-
		<u>2</u>	<u>-</u>

Финансови пасиви	Пояснение	2017 '000 лв.	2016 '000 лв.
Задължения към свързани лица	17	210	196
		<u>210</u>	<u>196</u>

Вижте Пояснение 4.8 за информацията относно счетоводната политика за всяка категория финансови инструменти. Методите, използвани за оценка на справедливите стойности на финансови активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност, са описани в пояснение 21. Описание на политиката и целите за управление на риска на Дружеството относно финансовите инструменти е представено в Пояснение 20.

20. 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 19. 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 средно срочни 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.

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

20.1. Анализ на кредитния риск

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

	2017 '000 лв.	2016 '000 лв.
Групи финансови активи – балансови стойности:		
Пари и парични еквиваленти	2	-
Балансова стойност	<u>2</u>	<u>-</u>

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

20.2. Анализ на ликвидния риск

Ликвидният риск представлява рискът Дружеството да не може да погаси своите задължения. Дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи плащанията по погасителните планове на дългосрочните финансови задължения, както и входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди - ежедневно и ежеседмично, както и на базата на 30-дневни прогнози. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план - за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно. Нуждите от парични средства се сравняват със заемите на разположение, за да бъдат установени излишъци или дефицити. Този анализ определя дали заемите на разположение ще са достатъчни, за да покрият нуждите на Дружеството за периода.

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

Към 31 декември 2017 г. падежите на договорните задължения на Дружеството (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

31 декември 2017 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца '000 лв.	Между 6 и 12 месеца '000 лв.	От 1 до 5 години '000 лв.	Над 5 години '000 лв.
Задължения към свързани лица	-	210	-	-
Общо	-	210	-	-

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

31 декември 2016 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца '000 лв.	Между 6 и 12 месеца '000 лв.	От 1 до 5 години '000 лв.	Над 5 години '000 лв.
Задължения към свързани лица	-	94	102	-
Общо	-	94	102	-

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. Годишните лихвени плащания към 31.12.2017 г. (2016 г.) не са осъществявани.

Финансовите активи като средство за управление на ликвидния риск

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

21. Оценяване по справедлива стойност

21.1. Оценяване по справедлива стойност на нефинансови активи

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

31 декември 2017 г.	Ниво 1 '000 лв.	Ниво 2 '000 лв.	Ниво 3 '000 лв.	Общо '000 лв.
Инвестиционни имоти:				
- Земя	-	-	898	898

31 декември 2016 г.	Ниво 1 '000 лв.	Ниво 2 '000 лв.	Ниво 3 '000 лв.	Общо '000 лв.
Инвестиционни имоти:				
- Земя	-	-	873	873

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

Земя (Ниво 3)

Оценката по справедлива стойност се базира на наблюдавани цени за продажби на аналогични имоти, коригирани за различни фактори. През 2017 г. корекцията за тези фактори е между 6% и 16%. Използван е и метода на остатъчната стойност като двата метода са претеглени през 50% теглови коефициент. Предишната преоценка е била извършена на 31.12.2016 г. като са използвани метода на сравнителната стойност и метода на доходността с теглови коефициент 80% : 20% в полза на метода на сравнителната стойност.

Началното салдо на нефинансовите активи на ниво 3 може да бъде равно с крайното им салдо към отчетната дата, както следва:

	'000 лв.
Салдо към 1 януари 2017 г.	873
Печалби или загуби, признати в печалбата или загубата:	
- промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	25
Салдо към 31 декември 2017 г.	898

22. Политики и процедури за управление на капитала

Целите на Дружеството във връзка с управление на капитала са:

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

Дружеството наблюдава капитала на базата на коефициент на задлъжнялост, представляващ съотношението на нетен дълг към общия капитал. През представените периоди дългът на Дружеството не е съществен и се финансира основно от собствени средства.

23. 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.

24. Одобрение на финансовия отчет

Финансовият отчет към 31 декември 2017 г. (включително сравнителната информация) е одобрен от Съвета на директорите на 22.03.2018 г.