

Пояснения към финансовия отчет

1. Предмет на дейност и информация за дружеството

Основната дейност на Инвестиционна компания Галата АД се състои в управление на собствени активи – земя: отдаване под наем, покупко-продажба.

„ИНВЕСТИЦИОННА КОМПАНИЯ ГАЛАТА” АД е вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията на 18.10.2013 г. с ЕИК 202780647, седалище и адрес на управление град Варна, ул. Георги Стаматов № 1.

Дружеството е учредено чрез разделяне по смисъла на чл. 262б от Търговския закон на „Инвестиционна Компания Галата” АД на две новоучредени дружества – „ИНВЕСТИЦИОННА КОМПАНИЯ ГАЛАТА” АД и „РЕГАЛА ИНВЕСТ” АД. В резултат на разделянето преобразуващото се дружество „Инвестиционна Компания Галата” АД се прекратява без ликвидация, а двете новоучредени дружества „ИНВЕСТИЦИОННА КОМПАНИЯ ГАЛАТА” АД и „РЕГАЛА ИНВЕСТ” АД стават негови правоприменици за части от имуществото му, съгласно предвиденото в плана за преобразуване по чл. 262д, ал. 3 и 262ж от Търговския закон, както и свързани лица. Самото преобразувало се дружество „Инвестиционна Компания Галата” АД е учредено чрез правоприменство в резултат на преобразуване на дружество с ограничена отговорност „Асен Николов 1” ООД в „Асен Николов 1” АД, впоследствие с наименование - „Инвестиционна Компания Галата” АД, гр. Варна.

Акционерите в преобразуващото се дружество стават акционери във всяко от двете новоучредени дружества „ИНВЕСТИЦИОННА КОМПАНИЯ ГАЛАТА” АД и „РЕГАЛА ИНВЕСТ” АД като придобиват акции в тях пропорционално на дела им в капитала на преобразуващото се дружество.

Преобразуващото се „Инвестиционна Компания Галата” АД е публично дружество по смисъла на чл. 110 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа („ЗППЦК”). Съгласно чл. 122, ал. 1 и чл. 110, ал. 2 ЗППЦК и тъй като е учредено в резултат на преобразуване на публично дружество, „ИНВЕСТИЦИОННА КОМПАНИЯ ГАЛАТА” АД новообразувано придобива статут на публично дружество по силата на закона. Дружеството осъществява своята дейност при спазване и на разпоредбите на ЗППЦК, ЗПЗФИ, подзаконовите нормативни актове по прилагането им, както и на останалите нормативни актове, регулиращи дейността на публичните дружества.

Предметът на дейност на Дружеството е: строителство и продажба на недвижими имоти; вътрешно и външнотърговска дейност; транспорт на пътници и товари в страната и чужбина; спедиционна, лизингова, комисионна и информационна дейност; хотелиерство и ресторантьорство; вътрешен международен туризъм и туроператорска дейност след лиценз; търговско представителство и посредничество в страната и чужбина; производство на стоки и услуги; сделки с интелектуална собственост; рекламна и издателска дейност; както и всяка друга дейност, разрешена от закона.

Дружеството се управлява от едностепенна система за управление - Съвет на директорите.

Към 31.12.2019 г. съставът на Съвета на директорите е, както следва:

- Станислав Николаев Василев;
- Ралица Александрова Коренчева;
- Паолина Николаева Синабова.

На извънредно Общо събрание, проведено на 12.08.2019 г., бе взето решение за промяна състава на Съвета на директорите на дружеството. Беше освободена като член на Съвета на директорите Стела Валентинова Василева и избран нов член - Паолина Николаева Василева. Промените са вписани в Търговския регистър към Агенция по вписванията на 19.08.2019 г. под номер 20190819105337.

На 15.07.2019 г. е вписана промяна на представителите на дружеството. Заличена е като представляващ Стела Валентинова Василева и е вписан нов представляващ - Ралица Александрова Коренчева.

Изпълнителни директори към 31.12.2019 г. са Станислав Николаев Василев и Ралица Александрова Коренчева, които представляват дружеството само заедно.

Съвета на директорите е с мандат до 27 Юни 2021г.

За отчетния период лицата, натоварени с общо управление в "Инвестиционна компания Галата" АД и упражняващи надзор над процеса на финансово отчитане, са както следва:

- Одитен комитет, който към 31.12.2019 г. е в състав в състав:
 - ✓ Милена Найденова Найденова;
 - ✓ Диана Стоянова Воева;
 - ✓ Илияна Тодорова Велева;

„Инвестиционна компания Галата" АД е публично дружество съгласно Закона за публично предлагане на ценни книжа. Към 31 декември 2019 г. акциите на Дружеството са регистрирани на Българска фондова борса - София АД.

Финансовият отчет към 31 декември 2019 г. е одобрен и приет от Съвета на директорите на 20 Март 2020 г.

Към 31 декември 2019 г. Дружеството има назначени по трудов договор две лица. Средносписъчният брой на персонала за 2019 г. е 7 човека.

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). Отчетната рамка „МСФО, приети от ЕС“ по същество е определената национална счетоводна база МСС, приета със Закона за счетоводството и дефинирана в т.8 от Допълнителните разпоредби“.

Настоящият финансов отчет е първи финансов отчет на Дружеството по МСФО.

Ефекта от прехода и равненията са оповестени в пояснение 5 към настоящия финансов отчет.

Финансовият отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди лева ('000лв.) (включително сравнителната информация за 2018 г.), освен ако не е посочено друго.

Финансовият отчет е индивидуален.

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 ще може да осигури достатъчно финансови ресурси, за да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще.

3. Промени в счетоводната политика

3.1. Нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, които са влезли в сила от 1 януари 2019 г.

Дружеството прилага следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които имат ефект върху финансовия отчет на Дружеството и са задължителни за прилагане от годишния период, започващ на 1 януари 2019 г.:

МСФО 16 „Лизинг” в сила от 1 януари 2019 г., приет от ЕС

Този стандарт заменя указанията на МСС 17 „Лизинг“ и въвежда значителни промени в отчитането на лизинги особено от страна на лизингополучателите.

Съгласно МСС 17 от лизингополучателите се изискваше да направят разграничение между финансов лизинг (признат в баланса) и оперативен лизинг (признат извънбалансово).

МСФО 16 въвежда нови изисквания за признаването, оценяването и оповестяването на лизинговите договори във финансовите отчети, включително премахване на разграничаването на лизинговите договори при лизингополучателите на оперативен и финансов и признаването на почти всички лизингови договори в отчета за финансовото състояние.

МСФО 16 изисква лизингополучателите да признават лизингово задължение, отразяващо бъдещите лизингови плащания и „право на ползване на актив“ за почти всички лизингови договори. МСС е включил право на избор за някои краткосрочни лизинги и лизинги на малоценни активи, като това изключение се прилага само за лизингополучателите.

Дружеството не е лизингополучател по лизингови договори, поради което въвеждането на МСФО 16 няма отражение във финансовия отчет.

Следващите изменения, влезли в сила от 01.01.2019г., които не оказват съществено влияние върху финансовите отчети на Дружеството са следните:

КРМСФО 23 Несигурност при данъчното третиране на дохода;

МСФО 9 Предплащания с отрицателно компенсиране (Изменения на МСФО 9);

МСС 28 Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия (изменения на МСС 28);

Изменението пояснява, че дружествата следва да отчитат дългосрочни участия в асоциирани и съвместни предприятия, за които не се прилага метода на собствения капитал, съгласно изискванията на МСФО 9.

Годишни подобрения на цикъла на МСФО 2015-2017;

МСС 19 „Доходи на наети лица (изменен) – Промяна в плана, съкращаване или уреждане;

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

Промените са свързани със следните стандарти:

- МСФО 17 Застрахователни договори

- МСФО 14 „Отсрочени сметки при регулирани цени” в сила от 1 януари 2016 г., все още не е приет от ЕС
- Дефиниция на бизнес (изменения на МСФО 3)
- Дефиниция на материал (изменения на МСС 1 и МСС 8)
- Концептуална рамка за финансово отчитане и изменения на позоваванията към нея

Не се очаква тези изменения да имат значително влияние върху финансовите отчети на Дружеството в периода на първоначално прилагане и следователно оповестяванията не са направени.

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 настоящия 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”.

Предходния финансов отчет е изготвен в съответствие с изискванията на Националните счетоводни стандарти (НСС) и е първи годишен финансов отчет, изготвен по НСС.

Съгласно новите разпоредби на Закона за счетоводството Дружеството е задължено да прилага Международните счетоводни стандарти от 01.01.2019 г., като датата на преминаване към Международните счетоводни стандарти на предприятието е 01.01.2018 г., към която дата е изготвен встъпителен баланс, който е оповестен в настоящото приложение.

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.

Предвид това, че е налице промяна в базата за изготвяне на финансовите отчети на Дружеството - преминаване от НСС към МСС/МСФО, през 2019 г. са представени два сравнителни периода.

Повече информация относно ефекта от промяната в базата на изготвяне на финансовите отчети и преминаване от НСС към МСС/МСФО, е представена в Пояснение 5.

В случаите, в които има корекции по отношение на класифицирането на елементите на финансовите отчети с цел представяне на финансовата информация в съответствие с дейността на дружеството, съответните сравнителни данни също са били рекласифицирани с оглед осигуряването на сравнимост между отчетните периоди.

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 се оценяват по справедлива стойност на полученото или подлежащото на получаване възнаграждение като не се включват данък добавена стойност, всички търговски отстъпки и количествени рабати, направени от Дружеството.

При сделки, които включват продажбата на няколко вида продукти и услуги (многокомпонентни сделки), Дружеството прилага критериите за признаване на приход, представени по-долу, за всеки отделен компонент, за да отрази нейната същност. Полученото възнаграждение от такъв вид сделка за продажба се разпределя между отделните компоненти на базата на съотношението на справедливите им стойности.

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.

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.

4.4.1. Предоставяне на услуги

Приходите от услуги се признават, когато услугите са предоставени в съответствие със степента на завършеност на договора към датата на финансовия отчет.

Основните приходи през текущия период, които Дружеството генерира са свързани с отдаването под наем на недвижими имоти, която се състои от едно задължение за изпълнение. Приходите от предоставените услуги се признават, когато контролът върху ползите от предоставените услуги е прехвърлен върху ползвателя на услугите. Приходът от наеми от предоставяне на инвестиционните имоти на Дружеството по договори за оперативен лизинг се признава на база на линейния метод за периода на лизинга.

4.4.2. Приходи от лихви и дивиденди

Приходите от лихви са свързани с предоставени заеми от Дружеството и се отчитат текущо по метода на ефективния лихвен процент.

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

4.5. 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 предприятието 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“.

4.6. Оперативни разходи

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

Дружеството отчита два вида разходи, свързани с изпълнението на договорите за доставка на услуги 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 винаги се отразяват като текущ разход в момента на възникването им:

- Общи и административни разходи (освен ако не са за сметка на клиента);
- Разходи за брак на материални запаси;
- Разходи, свързани с изпълнение на задължението;
- Разходи, за които предприятието не може да определи, дали са свързани с удовлетворено или неудовлетворено задължение за изпълнение.

Разходите за гаранции се признават и се приспадат от свързаните с тях провизии при признаването на съответния приход.

4.7. 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 доходна ред „Финансови разходи”.

4.8. Нематериални активи

Нематериалните активи се отчитат по цена на придобиване, включваща всички платени мита, невъзстановими данъци и направените преки разходи във връзка с подготовка на актива за експлоатация.

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

Последващите разходи, които възникват във връзка с нематериалните активи след първоначалното им признаване, се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за периода на тяхното възникване, освен ако благодарение на тях активът може да генерира повече от първоначално предвидените бъдещи икономически ползи и когато тези разходи могат надеждно да бъдат оценени и отнесени към актива. Ако тези условия са изпълнени, разходите се добавят към себестойността на актива.

Остатъчната стойност и полезният живот на нематериалните активи се преценяват от ръководството към всяка отчетна дата.

Разходите за амортизация се включват в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Разходи за амортизация на нефинансови активи”.

Печалбата или загубата от продажбата на нематериални активи се определя като разлика между постъпленията от продажбата и балансовата стойност на активите и се отразява в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Печалба/(загуба) от продажба на нетекущи активи”.

Избраният праг на същественост за нематериалните активи на Дружеството е в размер на 700 лв.

Нематериалните активи включват вещни права, които не се амортизират.

4.9. Имоти, машини и съоръжения

Имотите, машините и съоръженията се оценяват първоначално по себестойност, включваща цената на придобиване, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно състояние.

Последващото оценяване на имотите, машините и съоръженията се извършва по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за съответния период.

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

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

Амортизацията на имоти, машини и съоръжения се изчислява на база на линейния метод индивидуално за всеки актив върху оцененния полезен живот, както следва:

- Съоръжения 7 години

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

Избраният праг на същественост за имоти, машини и съоръжения на Дружеството е в размер на 700 лв.

4.10. Тестове за обезценка на нематериални активи и имоти, машини и съоръжения

При изчисляване размера на обезценката Дружеството дефинира най-малката разграничима група активи, за която могат да бъдат определени самостоятелни парични потоци (единица, генерираща парични потоци). В резултат на това някои от активите подлежат на тест за обезценка на индивидуална база, а други - на база на единица, генерираща парични потоци.

Всички активи и единици, генериращи парични потоци, се тестват за обезценка поне веднъж годишно. Всички други отделни активи или единици, генериращи парични потоци, се тестват за обезценка, когато събития или промяна в обстоятелствата индигират, че тяхната балансова стойност не може да бъде възстановена.

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и неговата стойност в употреба. За да определи стойността в употреба, ръководството на

Дружеството изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци. Данните, използвани при тестването за обезценка, се базират на последния одобрен бюджет на Дружеството, коригиран при необходимост с цел елиминиране на ефекта от бъдещи реорганизации и значителни подобрения на активи. Дисконтовите фактори се определят за всяка отделна единица, генерираща парични потоци, и отразяват съответния им рисков профил, оценен от ръководството на Дружеството.

Загубите от обезценка на единица, генерираща парични потоци, се посочват в намаление на балансовата сума на активите от тази единица. За всички активи на Дружеството ръководството преценява последващо дали съществуват индикации за това, че загубата от обезценка, призната в предходни години, може вече да не съществува или да е намалена. Обезценка, призната в предходен период, се възстановява, ако възстановимата стойност на единицата, генерираща парични потоци, надвишава нейната балансова стойност.

4.11. Инвестиционни имоти

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

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

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

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

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 продажби” и ред „Други разходи”, и се признават, както е описано в пояснение 4.4 и пояснение 4.56.

4.12. Нетекущи активи и пасиви, класифицирани като държани за продажба

Когато Дружеството възнамерява да продаде нетекущ актив или група активи (група за освобождаване) и ако продажбата е много вероятно да бъде осъществена в 12-месечен срок, активът или групата за освобождаване се класифицират като държани за продажба и се представят отделно в отчета за финансовото състояние.

Пасиви се класифицират като държани за продажба и се представят като такива в отчета за финансовото състояние, само ако са директно свързани с групата за освобождаване.

Активи, класифицирани като държани за продажба, се оценяват по по-ниската от тяхната балансова стойност непосредствено след тяхното определяне като държани за продажба и тяхната справедлива стойност, намалена с разходите по продажбата им. Някои активи, държани за продажба, като финансови активи или активи по отсрочени данъци, продължават да се оценяват в съответствие със счетоводната политика относно тези активи на Дружеството. Активите, класифицирани като държани за продажба, не подлежат на амортизация след тяхното класифициране като държани за продажба.

Към 31.12.2019 г. дружеството е класифицирало нетекущи активи земи на стойност 1 585 хил.лв. като държани за продажба представени в перото "Недвижими имоти за продажба".

4.13. Материални запаси

Като материални запаси в Дружеството се отчитат придобитите материали, незавършено производство и стоки. В себестойността на материалните запаси се включват директните разходи по закупуването или производството им, преработката и други преки разходи, свързани с доставката им, както и част от общите производствени разходи, определена на базата на нормален производствен капацитет. Финансовите разходи не се включват в стойността на материалните запаси. Към края на всеки отчетен период материалните запаси се оценяват по по-ниската от себестойността им и тяхната нетна реализуема стойност. Сумата на всяка обезценка на материалните запаси до нетната им реализуема стойност се признава като разход за периода на обезценката.

Нетната реализуема стойност представлява очакваната продажна цена на материалните запаси, намалена с очакваните разходи по продажбата. В случай че материалните запаси са били вече обезценени до нетната им реализуема стойност и в последващ отчетен период се окаже, че условията довели до обезценката не са вече налице, то се възприема новата им нетна реализуема стойност. Сумата на възстановяването може да бъде само до размера на балансовата стойност на материалните запаси преди обезценката. Сумата на обратно възстановяване на стойността на материалните запаси се отчита като намаление на разходите за материали за периода, в който възниква възстановяването.

Дружеството определя разходите за материални запаси, като използва метода среднопретеглена стойност.

При продажба на материалните запаси тяхната балансова стойност се признава като разход в периода, в който е признат съответният приход.

Към 31.12.2019 г., в Отчета за финансовото състояние, на ред "Незавършено производство", са отчетени 187 хил.лв., представляващи разходи във връзка със строителството на жилищна сграда.

4.14. Отчитане на лизинговите договори

4.14.1. Счетоводна политика приложима след 1 януари 2019г.

Дружеството като Лизингополучател

За новите договори, сключени на или след 1 януари 2019 г. Дружеството преценява дали даден договор е или съдържа лизинг. Лизингът се определя като „договор или част от договор, който предоставя правото да се използва актив (базовият актив) за определен период от време в замяна на възнаграждение.“ За да приложи това определение, Дружеството извършва три основни преценки:

- дали договорът съдържа идентифициран актив, който или е изрично посочен в договора, или е посочен по подразбиране в момента, когато активът бъде предоставен за ползване
- Дружеството има правото да получава по същество всички икономически ползи от използването на актива през целия период на ползване, в рамките на определения обхват на правото му да използва актива съгласно договора
- Дружеството има право да ръководи използването на идентифицирания актив през целия период на ползване.

Дружеството оценява дали има правото да ръководи „как и с каква цел“ ще се използва активът през целия период на ползване.

Оценяване и признаване на лизинг от дружеството като лизингополучател

На началната дата на лизинговия договор Дружеството признава актива с право на ползване и пасива по лизинга в отчета за финансовото състояние.

Активът с право на ползване се оценява по цена на придобиване, която се състои от размера на първоначалната оценка на пасива по лизинга, първоначалните преки разходи, извършени от Дружеството, оценка на разходите, които лизингополучателят ще направи за демонтаж и преместване на основния актив в края на лизинговия договор и всякакви лизингови плащания, направени преди датата на започване на лизинговия договор (минус получените стимули по лизинга).

След началната дата лизингополучателят оценява актива с право на ползване посредством модел на цената на придобиване. Прилагайки модела на цената на придобиване, Дружеството оценява актива с право на ползване по цена на придобиване:

- а) минус всички натрупани амортизации и всички натрупани загуби от обезценка; и
- б) коригиран спрямо всяка преоценка на пасива по лизинга, отразяваща преоценките или измененията на лизинговия договор или отразяваща коригираните фиксирани по същество лизингови плащания.

Дружеството амортизира актива с право на ползване по линейния метод от датата на започване на лизинга до по-ранната от двете дати: края на полезния живот на актива с право на ползване или изтичане на срока на лизинговия договор. Дружеството също така преглежда активите с право на ползване за обезценка, когато такива индикатори съществуват.

На началната дата на лизинговия договор Дружеството оценява пасива по лизинга по настоящата стойност на лизинговите плащания, които не са изплатени към тази дата, дисконтирани с лихвения процент, заложен в лизинговия договор, ако този процент може да бъде непосредствено определен или диференциалния лихвен процент на Дружеството.

За да определи диференциалния лихвен процент, Дружеството:

- използва, когато е възможно, приложимият лихвен процент от последното финансиране от трети страни, коригиран с цел да отрази промените в условията за финансиране, които са настъпили след това последно финансиране; или
- използва лихвен процент състоящ се от безрисковия лихвен процент и надбавка отразяваща кредитния риск свързан с Дружеството и коригиран допълнително поради специфичните условия на лизинговия договор, в т.ч. срок, държава, валута и обезпечения.

Лизинговите плащания, включени в оценката на лизинговото задължение, се състоят от фиксирани плащания (включително по същество фиксирани), променливи плащания въз основа на индекс или процент, суми, които се очаква да бъдат дължими от лизингополучателя по гаранциите за остатъчна стойност и плащания, произтичащи от опции, ако е достатъчно сигурно, че Дружеството ще упражни тези опции.

След началната дата пасивът по лизинга се намалява с размера на извършените плащания и се увеличава с размера на лихвата. Пасивът по лизинга се преоценява, за да отрази преоценките или измененията на лизинговия договор или да отрази коригираните фиксирани по същество лизингови плащания.

Когато задължението за лизинг се преоценява, съответната корекция се отразява в актива с право на ползване или се признава в печалбата или загубата, ако балансовата стойност на актива с право на ползване вече е намалена до нула.

Дружеството е избрало да отчети краткосрочните лизингови договори и лизинга на активи с ниска стойност, като използва практическите облекчения, предвидени в стандарта. Вместо признаване на активи с право на ползване и задължения по лизингови договори, плащанията във връзка с тях се признават като разход в печалбата или загубата по линейния метод за срока на лизинговия договор.

В отчета за финансовото състояние, активите с право на ползване са включени в имоти, машини и съоръжения, а задълженията по лизингови договори са представени на отделен ред.

През отчетния и сравнителните периоди дружеството не е било Лизингополучател по лизингови договори.

Дружеството като Лизингодател по договори за оперативен лизинг

Дружеството признава лизинговите плащания по договори за оперативен лизинг като приход по линейния метод или на друга систематична база. Дружеството прилага друга систематична база, когато тази база отразява по-точно начина, по който се намалява ползата от използването на основния актив.

Дружеството признава разходите, включително амортизацията, извършени във връзка с генерирането на дохода от лизинг, като разход.

Дружеството прибавя първоначалните преки разходи, извършени във връзка с постигането на оперативен лизинг, към балансовата стойност на основния актив и ги признава като разход през срока на лизинговия договор на същата база както дохода от лизинг.

Амортизационната политика по отношение на амортизируемите основни активи, предмет на оперативен лизинг, трябва да бъде съгласувана с обичайната амортизационна политика на Дружеството по отношение на подобни активи. Активите отдавани по договори за оперативен лизинг са класифицирани като инвестиционни имоти, отчетани по справедлива стойност.

Към 31.12.2019г. (31.12.2018г.; 31.12.2017г.) Дружеството е лизингодател по договори за оперативен лизинг.

Към 31 декември 2019 г. Дружеството не е страна по договори за финансов лизинг.

4.15. Финансови инструменти

Финансов инструмент е всеки договор, който поражда едновременно както финансов актив в едно предприятие, така и финансов пасив или инструмент на собствения капитал в друго предприятие.

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.

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.

Класификацията на финансовите активи на Дружеството 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 в нетния лихвен доход с изключение на обезценката на търговските вземания, която се представя на ред „Други разходи“ в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

Последващо оценяване на финансовите активи

В зависимост от начина на последващо отчитане, финансовите активи съгласно МСФО 9 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 или без рекласификация в печалбата или загубата в зависимост дали са дългови или капиталови инструменти.

× Дългови инструменти по амортизирана стойност

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

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

Тази категория включва недеривативни финансови активи като заеми и вземания с фиксирани или определими плащания, които не се котират на активен пазар. След първоначалното признаване те се оценяват по амортизирана стойност с използване на метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен.

Дружеството класифицира в тази категория всички свои финансови активи - пари и паричните еквиваленти, предоставените заеми и търговски и други вземания.

Търговските вземания са суми, дължими от клиенти за продадени стоки или услуги, извършени в хода на стопанската дейност. Обикновено те се дължат за уреждане в кратък срок и са сравнително бързо ликвидни.

Обезценка на финансовите активи

Прилага се модела за „очакваните кредитни загуби“.

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**)

Тук се включват стабилни финансови активи, които не са в просрочие („редовни“ кредити) и се очаква да бъдат обслужвани съгласно техните договорни условия и за които няма признаци за увеличен кредитен риск.

- финансови инструменти, чието кредитното качество се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или на които кредитния риск не е нисък (**фаза 2**)

Тук се включват активи, за които от момента на първоначално признаване е настъпило влошаване на кредитното им качество, но то не трябва да се свързва с индивидуално обезценяване на конкретни активи (настъпили са събития, пряко свързани с възможни бъдещи загуби по портфейла, но не и по конкретни кредити). Обичайно в тази фаза се класифицират кредити с просрочие повече от 30 дни.

- „Фаза 3“ обхваща финансови активи, които имат обективни доказателства за обезценка към отчетната дата.

Тук се включват активи, за всеки от които в бъдеще се очакват загуби. Настъпило е влошаване на кредитното качество, но това влошаване е свързано с конкретни активи. Обичайно в тази фаза се класифицират кредити в неизпълнение с просрочие повече от 90 дни.

На тази фаза очакваните кредитни загуби ще се създават за целия оставащ срок на кредита, но загубите ще се оценяват индивидуално по конкретни кредити при просрочие над 180 дни.

12-месечни очаквани кредитни загуби се признават за всички финансови активи във фаза 1, докато очакваните загуби за целия срок на финансовите инструменти се признават за финансовите активи във фаза 2 и фаза 3. Очакваните кредитни загуби се определят като разликата между всички договорни парични потоци, които се дължат на Дружеството и паричните потоци, които тя действително очаква да получи („паричен недостиг“). Тази разлика е дисконтирана по първоначалния ефективен лихвен процент (или с коригирания спрямо кредита ефективен лихвен процент). Изчисляването на очакваните кредитни загуби се определя на базата на вероятно претеглената приблизителна оценка на кредитните загуби през очаквания срок на финансовите инструменти.

Политиката на Дружеството за определяне на очакваните кредитни загуби относно предоставените заеми включва следните изходни параметри:

	LGD (Загуба при неизпълнение)		PD (Вероятност от неизпълнение)
	Обезпечени	Необезпечени	
Фаза 1 – „редовни кредити“ (без просрочия)	10%	45%	5%
Фаза 2 – „Необслужвани кредити“ (просрочие над 30 дни)	10%	45%	50%
Фаза 3 – „Кредити в неизпълнение“ (просрочие над 90 дни)	10%	45%	100%

Очакваните кредитни загуби се изчисляват по формулата:

А. За финансови активи във фаза 1 – признават се очаквани кредитни загуби за 12 месеца

ECL-12m = PD x LGD x EAD x D12m, където

PD – вероятност от неизпълнение

LGD – загуба при неизпълнение

EAD – експозиция при неизпълнение

Б. За финансови активи във фаза 2 и фаза 3 - признават се очаквани кредитни загуби за целия срок на заема

ECL-LT = $\sum_{t=1}^{LT} PD_t \times LGD_t \times EAD_t \times Dt$

Вероятността от неизпълнение е вероятността от неизпълнение през определен времеви хоризонт. Този показател предоставя оценка на вероятността кредитополучателят да не е в състояние да изпълни задълженията си. Вероятността от неизпълнение нараства с нарастване на просрочието.

Загубата при неизпълнение се пресмята като разлика между дължимите договорени парични потоци и потоците, които Дружеството очаква да получи включително потоците от реализация на обезпечението. Дефинира като очаквания размер на загубата в момента на настъпване на неизпълнението и се посочва като процент от експозицията. Използвания % на загубата при неизпълнение се определя според вида на обезпечението по кредита и при необезпечените кредити се базира на Регламент 575/2013г.

Експозиция при неизпълнение е общата стойност, на която е изложено Дружеството при неизпълнение на заема. Експозицията при неизпълнение е равна на текущата неизплатена сума към края на отчетния период при фиксирани експозиции, като сročни заеми, каквито са заемите на Дружеството.

Търговски и други вземания

Търговските вземания са суми, дължими от клиенти за продадени стоки или услуги, извършени в обичайния ход на стопанската дейност. Обикновено те се дължат за уреждане в кратък срок и следователно са класифицирани като текущи. Търговските вземания се признават първоначално в размер на безусловното възнаграждение, освен ако съдържат значителни компоненти на финансиране. Дружеството държи търговските вземания с цел събиране на договорните парични потоци и следователно ги оценява по амортизирана стойност, като използва метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен.

Дружеството използва опростен подход при последващо отчитане на търговските и други вземания и признава загуба от обезценка в размер на очакваните кредитни загуби за целия срок на финансовия актив. 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 според възрастовата структура на вземанията като ползва т.нар. „матрица на провизиите“.

От извършения анализ на събираемостта на вземанията по времеви елементи, се установи че дружеството няма в исторически план загуби от неизпълнение, се приема, че опростеният подход е неприложим. Предвид посоченото Дружеството прилага **модела за „очакваните кредитни загуби“**. Вземанията са класифицирани като такива във фаза 1 и се прилагат съответните % посочени по-горе – 45% за загуба при неизпълнение и 5% вероятност от неизпълнение.

Класификация и оценяване на финансовите пасиви

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

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

Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, използвайки метода на ефективната лихва, с изключение на деривативи и финансови пасиви, които са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата или загубата.

4.16. Данъци върху дохода

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

Текущите данъчни активи и/или пасиви представляват тези задължения към или вземания от данъчните институции, отнасящи се за текущи или предходни отчетни периоди, които не са платени към датата на финансовия отчет. Текущият данък е дължим върху облагаемия доход,

който се различава от печалбата или загубата във финансовите отчети. Изчисляването на текущия данък е базиран на данъчните ставки и на данъчните закони, които са в сила към края на отчетния период.

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

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

Отсрочените данъчни пасиви се признават в пълен размер.

Отсрочени данъчни активи се признават, само ако съществува вероятност те да бъдат усвоени чрез бъдещи облагаеми доходи. Относно преценката на ръководството за вероятността за възникване на бъдещи облагаеми доходи, чрез които да се усвоят отсрочени данъчни активи, вижте пояснение 4.21.

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

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

4.17. Пари и парични еквиваленти

Към 31 декември 2019 г. паричните средства на Дружеството се състоят от пари в брой и по банкови сметки.

4.18. Собствен капитал, резерви и плащания на дивиденди

Акционерният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните акции.

Обратно изкупуване и повторно издаване на обикновени акции (изкупени собствени акции)

При изкупуване на собствени акции, платената сума, която включва директно свързаните разходи, нетно от данъци, се признава като намаление в собствения капитал. Обратно изкупените собствени акции се представят в перото "Изкупени собствени акции".

Резервите се състоят от законови резерви и резерв от емисия акции (вж. пояснение 16.2).

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 „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 се представят отделно в отчета за промените в собствения капитал.

4.19. Пенсионни и краткосрочни възнаграждения на служителите

Дружеството отчита краткосрочни задължения по компенсиреми отпуски, възникнали поради неизползван платен годишен отпуск в случаите, в които се очаква той да бъде 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 към 31 декември 2019 г. включват 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 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.

4.20. 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. Провизии за бъдещи загуби от дейността не се признават.

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

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

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

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

Вероятни входящи потоци на икономически ползи, които все още не отговарят на критериите за признаване на актив, се смятат за условни активи. Те са описани заедно с условните задължения на Дружеството в пояснение 28.

4.21. 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 4.22.

4.21.1. Приходи

През 2019 г. Дружеството реализира приходи от предоставяне на услуги - отдаване под наем на сгради, класифицирани като инвестиционни имоти.

4.21.2. Отсрочени данъчни активи

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

4.22. 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.

4.22.1. Обезценка на нефинансови активи

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и неговата стойност в употреба. За да определи стойността в употреба, ръководството на Дружеството изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци (вж. пояснение 4.10). При изчисляване на очакваните бъдещи парични потоци ръководството прави предположения относно бъдещите брутни печалби. Тези предположения са свързани с бъдещи събития и обстоятелства. Действителните резултати могат да се различават и да наложат значителни корекции в активите на Дружеството през следващата отчетна година.

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

Дружеството не е претърпяло загуби от обезценка на нетекущи активи през 2019 г.

4.22.2. Полезен живот на амортизируеми активи

Ръководството преразглежда полезния живот на амортизируемите активи в края на всеки отчетен период.

Към 31 декември 2019 г. ръководството определя полезния живот на активите, който представлява очакваният срок на ползване на активите от Дружеството. Преносните стойности на активите са анализирани в пояснение 6. Действителният полезен живот може да се различава от направената оценка.

4.22.3. Определяне 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 вероятно претеглена оценка на кредитните загуби, които изискват преценката на Дружеството. Очакваните кредитни загуби са дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент (или с коригирания спрямо кредита ефективен лихвен процент за закупени или първоначално създадени финансови активи с кредитна обезценка).

5. Ефект от прехода от НСС към МСФО

С измененията на ЗСч (ДВ, бр.37/2019 г. в сила от 07.05.2019 г.), финансовите отчети на предприятия, чиито прехвърлими ценни книжа са допуснати до търговия на регулиран пазар в държава – членка на Европейския съюз се изготвят на базата на Международните счетоводни стандарти.

По –долу Дружеството представя как преминаването от НСС към МСФО се е отразило на отчетените от него финансово състояние, финансови резултати и парични потоци. Дата на преход – 01.01.2018г.

5.1. Ефект от прехода върху Отчета за финансовото състояние към 01.01.2018 г.

Балансова позиция съгласно НСС към 01.01.2018 г.	Поясне- ния	Балансова стойност по НСС към 01.01.2018 г.	Ефект от прехода от НСС към МСФО	Балансова стойност по МСФО към встъпителен отчет за финансовото състояние (към 01.01.2018 г.)	Балансова позиция във встъпителен отчет за финансовото състояние по МСФО (към 01.01.2018 г.)
АКТИВИ					
Нетекущи (дълготрайни) активи, в т.ч.:		60 252	29	60 281	Нетекущи активи, в т.ч.:
Дълготрайни материални активи, в т.ч.:	-	171		171	Имоти, машини и съоръжения
Дълготрайни нематериални активи	-	567		567	Нематериални активи
Дългосрочни инвестиции	-	59 514		59 514	Инвестиционни имоти

	5.1.2.	29	29	Отсрочени данъчни активи	
Текущи (краткотрайни) активи, в т.ч.:		29 720	(1 088)	28 632	Текущи активи, в т.ч.:
Материални запаси, в т.ч.:		14 656			
<i>Недвижими имоти за продажба</i>	-	14 618		14 618	Недвижими имоти за продажба
<i>Незавършено производство</i>	-	38		38	Незавършено производство
Вземания, в т.ч.:		13 890	(287)	13 587	Краткосрочни финансови активи
<i>Други вземания</i>	5.1.1.	13 882			
<i>Вземания от клиенти и доставчици</i>	-	8		16	Търговски и други вземания
Инвестиции, перо					
Изкупени собствени акции	5.1.3.	801	(801)		
Парични средства	-	373		373	Пари и парични еквиваленти
Сума на актива		89 972	(1 059)	88 913	Общо активи

ПАСИВИ

Собствен капитал, в т.ч.:		76 968	(1 059)	75 909	Собствен капитал, в т.ч.:
Записан капитал	-	68 571		68 571	Акционерен капитал
	5.1.3.		(801)	(801)	Изкупени собствени акции
Законови резерви	-	6 857		6 857	Резерви
Неразпределена печалба (загуба) от минали години	-	1 324		1 324	Неразпределена печалба
Текуща печалба (загуба)	5.1.4.	216	(258)	(42)	Текуща печалба (загуба)
Задължения, в т.ч.:		13 004	0	13 004	Текущи пасиви, в т.ч.:
Получени аванси	-	12 960		12 960	Търговски и други вземания
Задължения към доставчици	-	37		37	Търговски и други задължения
Други задължения	-	7		3	Търговски и други задължения
				2	Задължения към персонал и осигурителни институции
				2	Краткосрочни задължения към свързани лица
Сума на пасива		89 972	(1 059)	88 913	Общо собствен капитал и пасиви

5.1.1. Сумата на Краткосрочните финансови активи към 31.12.2017 г. е намалена с начисления към 31.12.2017 г. загуби от обезценка на вземания по МСФО 9 в размер на 287 хиляди лева.

5.1.2. Посочен е начисления към 31.12.2017 г. Актив по отсрочени данъци от обезценка на вземания по МСФО 9 (виж Пояснение 11).

5.1.3. Изкупените собствени акции към 31.12.2017г. са представени във встъпителния отчет за финансовото състояние в намаление на собствения капитал.

5.1.4. Преизчислена е Текущата печалбата за 2017 г. както следва:

	'000 лв.
Текуща печалба/загуба по балансова позиция към 01.01.2018 г. по НСС	216
Корекция от провизии от обезценка по МСФО 9	(287)
Разходи за/приходи от данъци върху дохода, свързани с възникване и обратно проявление на временни разлики	29
Текуща печалба/загуба по МСС към 01.01.2018 г.	(42)

5.2. Ефект от прехода върху Отчета за финансовото състояние към 31.12.2018 г.

Балансова позиция съгласно НСС към 31.12.2018 г.	Пояснение	Балансова стойност по НСС към 31.12.2018 г.	Ефект от прехода от НСС към МСФО	Балансова стойност по МСФО към 31.12.2018 г.	Балансова позиция към 31.12.2018 г. в Отчета за финансовото състояние по МСФО
АКТИВИ					
Нетекущи (дълготрайни) активи, в т.ч.:	-	74 859	5	74 864	Нетекущи активи, в т.ч.:
Нематериални активи		567		567	Нематериални активи
Дълготрайни материални активи		161		161	Имоти, машини и съоръжения
Дългосрочни финансови активи, перо Дългосрочни инвестиции		74 131		74 131	Инвестиционни имоти
	5.2.2.		5	5	Отсрочени данъчни активи
Текущи (краткотрайни) активи, в т.ч.:		3 249	(49)	3 200	Текущи активи, в т.ч.:
Материални запаси - незавършено производство		187		187	Незавършено производство
Вземания в т.ч.:		2 875	(49)		Краткосрочни финансови активи
<i>Други вземания - вземания по предоставени заеми</i>	5.2.1.	<i>2 854</i>	<i>(49)</i>	2 805	

Вземания от клиенти и доставчици		12		21	Търговски и други вземания
Други вземания		9			
Парични средства		187		187	Пари и парични еквиваленти
Сума на актива		78 108	(44)	78 064	Общо активи
ПАСИВИ					
Собствен капитал, в т.ч.:		76 975	(44)	76 931	Собствен капитал, в т.ч.:
Записан капитал		68 571		68 571	Акционерен капитал
	5.2.4.		131	131	Резерв от емесия акции
Законови резерви	-	6 857		6 857	Резерви
Натрупана печалба (загуба) от минали години	5.2.3.	1 540	(258)	1 282	Неразпределена печалба
Текуща печалба (загуба)	5.2.4.	7	83	90	Текуща печалба (загуба)
Задължения, в т.ч.:		1 133	0	1 133	Текущи пасиви, в т.ч.:
Получени аванси	-	13	-	13	Търговски и други задължения
Задължения към доставчици	-	30	-	30	Търговски и други задължения
Други задължения	-	1 090	-	1 082	Търговски и други задължения
				2	Задължения към персонал и осигурителни институции
				6	Краткосрочни задължения към свързани лица
Сума на пасива		78 108	(44)	78 064	Общо собствен капитал и пасиви

5.2.1. Сумата на Краткосрочните финансови активи към 31.12.2018 г. е намалена с начислените към 31.12.2018 г. обезценки съгласно МСФО 9 в размер на 49 хил.лв.

5.2.2. Начислен към 31.12.2018 г. Актив по отсрочени данъци от обезценка на вземания по МСФО 9.

5.2.3. Коригирана е Неразпределената печалба с начислените за 2017 г. обезценки на вземания по МСФО 9 и разходи за данъци върху дохода, свързани с възникване и обратно проявление на временни разлики (виж Пояснение 5.1.2., 5.1.4. и Пояснение 11)

5.2.4. Преизчислена е Текущата печалбата за 2018 г. както следва:

	'000 лв.
Текуща печалба/загуба по балансова позиция към 31.12.2018 г. по НСС	7
Корекция от провизии от обезценка по МСФО 9, включително обратно проявление за 2018 г.	238
Прекаласификация на положителна разлика от продажба на обратно изкупени собствени акции (виж пояснение 16.3)	(131)

Разходи за/приходи от данъци върху дохода, свързани с възникване и обратно проявление на временни разлики	(24)
Текуща печалба/загуба по МСС към 31.12.2018 г.	90

5.3. Ефект от прехода върху Отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход към 31.12.2018 г.

Годината, приключваща към 31.12.2018г. (последен период, представен по НСС)

	Пояснение	Сума съгласно НСС	Ефект от прехода от НСС към МСФО	Сума съгласно МСФО	
Нетни приходи от продажби, в т.ч.		151		151	Приходи от продажби
<i>от услуги</i>		151		151	
Други приходи	5.3.1.	4 713	284	4 997	Други приходи
Общо приходи от оперативната дейност		4 864	284	5 148	
Други лихви и финансови приходи	5.3.3.	664	(131)	533	Финансови приходи
Общо приходи от обичайната дейност		5 528	153	5 681	
				0	
Разходи за суровини, материали и външни услуги, в т.ч.		61		61	
<i>суровини и материали</i>		2		2	Разходи за материали
<i>външни услуги</i>		59		59	Разходи за външни услуги
Разходи за персонала, в т.ч.		65		65	Разходи за персонала
<i>разходи за възнаграждения</i>		58		58	
<i>разходи за осигуровки</i>		7		7	
Разходи за амортизация и обезценка		11		11	Разходи за амортизация
Други разходи	5.3.2.	5 383	46	5 429	Други разходи
Общо разходи за оперативната дейност		5 520	46	5 566	
Разходи за лихви и други финансови разходи		1		1	Финансови разходи
Общо разходи за обичайната дейност		5 521	46	5 567	
Счетоводна печалба		7	107	114	Печалба преди данъци
Разходи за данъци от печалбата	5.3.4.		(24)	(24)	Разходи за данъци върху дохода
Печалба		7	83	90	Печалба за периода

5.3.1. Отписана начислена през предходния период обезценка на вземания по предоставени заеми, съгласно МСФО 9, погасени през 2018г. – 284 хил.лв.

5.3.2. Начислена обезценка на вземания по предоставени заеми, съгласно МСФО 9 – 46 хил.лв.

5.3.3. Прекласификация на положителна разлика от продажба на обратно изкупени собствени акции – 131 хил.лв.

5.3.4. Ефект от отсрочени данъ за периода, възникнал от начисляване и обратно проявление на временни разлики от обезценка на вземания по предоставени заеми – 24 хил.лв.

5.4. Ефект от прехода върху Отчета за паричните потоци към 31.12.2018 г.

Годината, приключваща към 31.12.2018 г. (последен период, представен по НСС)

	Пояснение	Сума съгласно НСС	Ефект от прехода от НСС към МСФО	Сума съгласно МСФО
Нетен паричен поток от оперативна дейност		(187)		(187)
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	5.4.1.	0	(932)	(932)
Нетен паричен поток от финансова дейност	5.4.1.	1	932	933
Нетно увеличение/намаление на пари и парични еквиваленти		(186)	0	(186)
Пари и парични еквиваленти към началото на периода		373		373
Пари и парични еквиваленти към края на периода		187		187

5.4.1. Парични потоци свързани с предоставени заеми – 972 хил.лв. и постъпления от предоставени заеми – 40 хил.лв. са прекласифицирани от парични потоци от финансова дейност, като парични потоци от инвестиционна дейност.

6. Имоти, машини и съоръжения

Имотите, машините и съоръжения включват сгради, съоръжения и разходи за придобиване на нетекущи активи:

	Сгради	Съоръжения	Разходи за придобиване на нетекущи активи	Общо
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Брутна балансова стойност				
Салдо към 1 януари 2019 г.	1	75	134	210
Новопридобити активи	-	-	-	-
Отписани активи	(1)	-	-	(1)
Салдо към 31 декември 2019 г.	-	75	134	209

Амортизация				
Салдо към 1 януари 2019 г.	-	(49)	-	(49)
Амортизация за периода	-	(10)	-	(10)
Салдо към 31 декември 2019 г.	-	(59)	-	(59)
Балансова стойност към 31 декември 2019 г.	-	16	134	150
Брутна балансова стойност				
Салдо към 1 януари 2018 г.	-	75	134	209
Прехвърлени инвестиционни имоти	1	-	-	1
Отписани активи	-	-	-	-
Салдо към 31 декември 2018 г.	1	75	134	210
Амортизация				
Салдо към 1 януари 2018 г.	-	(38)	-	(38)
Амортизация за периода	-	(11)	-	(11)
Салдо към 31 декември 2018 г.	1	(49)	-	(49)
Балансова стойност към 31 декември 2018 г.	1	26	134	161
Брутна балансова стойност				
Салдо към 1 Януари 2017 г.	-	75	134	209
Новопридобити активи	-	-	-	-
Отписани активи	-	-	-	-
Салдо към 31 Декември 2017 г.	-	75	134	209
Амортизация				
Салдо към 1 Януари 2017 г.	-	(27)	-	(27)
Отписани активи	-	-	-	-
Амортизация	-	(11)	-	(11)
Салдо към 31 Декември 2017 г.	-	(38)	-	(38)
Балансова стойност към 31 Декември 2017 г.	-	37	134	171

Дружеството не е заложило имоти, машини и съоръжения като обезпечение по свои задължения.

Всички разходи за амортизация и обезценка (или възстановяване, ако има такива) са включени в перото "Разходи за амортизация".

През отчетния и предходни периоди не са възниквали условия и съответно не са отчитани загуби и не са възстановявани загуби от обезценка на Имоти, машини и съоръжения.

Дружеството няма договорни задължения за закупуване на активи, което следва да се реализира през следващи отчетни периоди.

Към 31 декември 2019 г. (31 декември 2018 г.) Дружеството не е имало съществени договорни задължения във връзка със закупуване на имоти, машини и съоръжения.

7. Нематериални активи

Нематериалните активи на Дружеството включват вещно право на строеж.

**Отстъпено право на строеж
 '000 лв.**

Балансова стойност към 1 януари 2018 г. 567

Новопридобити активи -

Балансова стойност към 31 декември 2018 г.	567
Новопридобити активи	-
Балансова стойност към 31 декември 2019 г.	567

Дружеството не е заложило нематериални активи като обезпечение по свои задължения. Притежаваните от Дружеството неамтериални активи не се амортизират.

През отчетния и предходни периоди не са възниквали условия и съответно не са отчитани загуби и не са възстановявани загуби от обезценка на нематериалните активи.

Дружеството няма договорни задължения за закупуване на активи, което следва да се реализира през следващи отчетни периоди.

Към 31 декември 2019 г. (31 декември 2018 г.) Дружеството не е имало съществени договорни задължения във връзка със закупуване на нематериални активи.

8. Инвестиционни имоти

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

	31.12.2019 ‘000 лв.	31.12.2018 ‘000 лв.	01.01.2018 ‘000 лв.
Инвестиционни имоти	72 419	74 004	59 420
Разходи за подобрение на инвестиционни имоти	127	127	94
	72 546	74 131	59 514

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

	‘000 лв.
Балансова стойност към 01 януари 2019 г.	
Новопридобити активи:	74 131
Прехвърлени към недвижими имоти за продажба	-
Балансова стойност към 31 декември 2019 г.	(1 585)
	72 546
Балансова стойност към 01 януари 2018 г.	59 514
Новопридобити активи:	
- чрез покупка	-
- прехвърлени от недвижими имоти за продажба	14 618
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	-
Прехвърлени към имоти машини и съоръжения - сгради	(1)
Балансова стойност към 31 декември 2018 г.	74 131

Балансова стойност към 01 януари 2017 г.	74 132
Новопридобити активи:	
- чрез покупка	-
- прехвърлени от недвижими имоти за продажба	(14 618)
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	-
Прехвърлени към имоти машини и съоръжения - сгради	-
Балансова стойност към 31 декември 2018 г.	59 514

През 2018 г. е прекратен договор за покупко-продажба. Взето е решение недвижимите имоти държани за продажба от перото „Недвижими имоти за продажба“ да бъдат класифицирани като инвестиционни имоти.

През 2019 г. дружеството е подписало предварителен договор за продажба на инвестиционни имоти с балансова стойност 1 585 хил.лв. Същите са класифицирани като държани за продажба и отразени в отчета за финансовото състояние като текущи активи в перото „Недвижими имоти за продажба“.

Възприет е подход за последваща оценка на инвестиционните имоти по тяхната справедлива стойност. Дружеството извършва преоценка на база оценка на лицензиран оценител - оценителско предприятие „Форум“ ЕООД, ЕИК 103171527, със седалище и адрес на управление: гр.Варна, ул.„Константин Павлов“ №6, притежаващо сертификат на дружество на независим оценител, рег№ 900300005 от 14.12.2009, за оценка на недвижими имоти, машини и съоръжения, търговски предприятия и вземания, издаден от КНОБ.

Към 31 декември 2019 г. Дружеството има поет ангажимент по договор за изработка на ПУП-ПРЗ и ПУП-РУП на земи, собственост на Дружеството, класифицирани като инвестиционни имоти. Приблизителната стойност на очакваните разходи във връзка с поетите ангажименти е в размер на 7 хил. лв. (2018 г.: 7 хил. лв.).

За информация относно определянето на справедливата стойност на инвестиционните имоти вижте пояснение 32.1.

Към 31 декември 2019 г. няма инвестиционните имоти - земи и сгради, които да са предоставени като обезпечение.

9. Недвижими имоти за продажба

През 2019 г. дружеството е подписало предварителен договор за продажба на инвестиционни имоти – земя с балансова стойност в размер на 1 585 хил.лв. Същите са класифицирани като Недвижими имоти за продажба.

	Земя ‘000 лв.	Общо ‘000 лв.
Салдо към 01 януари 2018 г.	14 618	14 618
Прехвърляния в инвестиционни имоти	(14 618)	(14 618)
Балансова стойност към 31 декември 2018 г.	-	-
Прехвърляния от инвестиционни имоти	1 585	1 585
Балансова стойност към 31 декември 2019 г.	1 585	1 585

Недвижимите имоти, класифицирани към 31.12.2019 г. като недвижими имоти за продажба са продадени към датата на изготвяне на настоящия финансов отчет.

10. Незавършено производство

	2019 ‘000 лв.	2018 ‘000 лв.	2017 ‘000 лв.
Разходи за изграждане на жилищна сграда	187	187	38
	187	187	38

Разходите са във връзка със започнали процедури по реализиране на инвестиционните намерения на дружеството за изграждане на сграда с РЗП 8 170 кв.м., част от предвидените за изграждане сгради, върху имот, собственост на Дружеството на територията на гр.Варна.

11. Краткосрочни финансови активи

Краткосрочните финансови активи включват предоставени търговски заеми и свързаните с тях лихви.

Краткосрочните финансови активи са оценени по цена на придобиване.

	2019 ‘000 лв.	2018 ‘000 лв.	2017 ‘000 лв.
Редовни заеми, в т.ч.:	2 975	2 854	13 874
<i>Главница по предоставени търговски заеми</i>	2 502	2 502	13 342
<i>Лихви по предоставени търговски заеми</i>	473	352	532
Просрочени заеми	-	-	-
Брутна стойност на главници и лихви по заеми	2 975	2 854	13 874
Очаквани кредитни загуби и загуби от обезценка (виж бел.5)	(51)	(49)	(287)
Предоставени заеми, нетно от обезценка	2 924	2 805	13 587

Изменението в коректива за очаквани кредитни загуби и обезценки е, както следва:

	2019 ‘000 лв.	2018 ‘000 лв.	2017 ‘000 лв.
Салдо към 01 януари	(49)	(287)	-
Отписани суми за несъбираеми вземания	-	-	-
Възстановена загуба от обезценка	-	284	-
Коректив за очаквани кредитни загуби (за фаза 1)	(2)	(46)	(287)
Салдо към 31 декември	(51)	(49)	(287)

Към 31 декември 2019 г. Дружеството е кредитор по три договора за предоставяне на търговски заеми, всичките с падеж до 1 година, с годишен лихвен процент както в диапазона 4,0% -6,5%. По единия от договорите има предоставено обезпечение, както следва:

- договорна ипотека върху 4.1250 % идеални части, равняващи се на 386.9 кв.м. идеални части от поземлен имот, с местонахождение в гр.Варна;

- договорна ипотека върху девети етаж от сграда, находяща се в гр.Варна, заедно с 1.7967 % идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху мястото, върху което

е построена сградата; както и 1.7967 % идеални части от мястото, върху което е построена сградата.

Към 31 декември 2018 г. Дружеството е кредитор по четири договори за предоставяне на търговски заеми, всички с падеж до 12 месеца, с годишен лихвен проценткакто в диапазона 4,0% -6,5%. По единия от договорите има предоставено обезпечение, както следва:

- договорна ипотека върху 4.1250 % идеални части, равняващи се на 386.9 кв.м. идеални части от поземлен имот, с местонахождение в гр.Варна;
- договорна ипотека върху девети етаж от сграда, находяща се в гр.Варна, заедно с 1.7967 % идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху мястото, върху което е построена сградата; както и 1.7967 % идеални части от мястото, върху което е построена сградата.

Към 31 декември 2017 г. Дружеството е кредитор по три договори за предоставяне на търговски заеми, всички с падеж до 12 месеца, с годишен лихвен проценткакто в диапазона 5,0% -12%. По договорите няма предоставени обезпечения.

12. Лизинг

Оперативен лизинг като лизингодател

Дружеството отдава имоти - сгради по договори за оперативен лизинг и съгласно изискванията на МСС 40, същите са класифицирани като инвестиционни имоти. Подробна информация за тях е представена в пояснение 8.

Приходите от наеми за 2019 г., възлизащи на 171 хил. лв. (2018 г.: 151 хил. лв.), са включени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Приходи от продажби“. Не са признавани условни наеми.

Разходите за същите имоти за 2019 г. /в т.ч.: Разходи за ремонт и поддръжка и Местни данъци/ възлизат на 96 хил. лв. (2018 г.: 114 хил. лв.) и са отразени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на редове „Разходи за външни услуги“ и „Други разходи“, от които 65 хил.лв. се отнасят за неотдадени под наем имоти, които не генерират приходи от наеми през 2019 г. (2018 г.: 65 хил.лв.).

Бъдещите минимални лизингови постъпления за договорите с определен срок са представени, както следва:

	Минимални лизингови постъпления		
	До 1 година ‘000 лв.	От 1 до 5 години ‘000 лв.	Общо ‘000 лв.
Към 31 декември 2017 г.	134	133	267
Към 31 декември 2018 г.	134	1	135
Към 31 декември 2019 г.	135	133	268

Останалата част от сключените договори за оперативен лизинг са сключени за неопределен срок при месечен наем от 3 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.

	2019	2018	2017
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Балансова стойност на активите, предоставени по финансови лизингови договори	-	-	-
Балансова стойност на активите, предоставени по оперативни лизингови договори	363	363	363
Обща сума на вземанията по лизингови договори	11	7	3

13. Търговски и други вземания

	2019	2018	2017
	'000 ЛВ.	'000 ЛВ.	'000 ЛВ.
Търговски вземания	11	7	3
Вземания по съдебни спорове	-	5	3
Предоставени аванси	6	5	5
Данъци за възстановяване	4	4	5
Брутна стойност на търговските и други вземания	21	21	16
Очаквани кредитни загуби и загуби от обезценка	-	-	-
Търговски и други вземания	21	21	16

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

Всички търговски и други вземания на Дружеството са прегледани относно индикации за обезценка.

През текущия и предходния период не са отчитани разходи за обезценка на вземания.

14. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	2019	2018	2017
	'000 ЛВ.	'000 ЛВ.	'000 ЛВ.
Парични средства в банки и в брой в:			
- български лева	58	110	296
- евро	42	77	77
Брутна стойност на пари и парични еквиваленти	100	187	373
Очаквани кредитни загуби и загуби от обезценка	-	-	-
Пари и парични еквиваленти	100	187	373

Дружеството няма блокирани пари и парични еквиваленти.

Към 31 декември 2019 г. и 31 декември 2018 г. Дружеството не е признало очаквани кредитни загуби по отношение на парични средства по банкови сметки, поради високия кредитен рейтинг на финансовите институции и очаквана несъщественост на сумите.

15. Отсрочени данъчни активи

Подробна информация за отсрочените данъчни активи е оповестена в пояснение 25.

16. Собствен капитал

16.1. Акционерен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството се състои от 68 571 234 на брой напълно платени безналични, обикновени, поименни акции с номинална стойност в размер на 1 лв. за акция. Всяка акция е с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представлява един глас от общото събрание на акционерите на Дружеството.

Брой акции, напълно платени на 01 януари:	2019	2018	2017
акции	68 571 234	68 571 234	68 571 234

Брой акции, издадени и напълно платени към 31 декември:	2019	2018	2017
акции	68 571 234	68 571 234	68 571 234

Списъкът на основните акционери на Дружеството към 31.12.2019 г. (31.12.2018г.; 31.12.2017г.), съгласно информация от Централен депозитар АД е представен, както следва:

	31 декември 2019		31 декември 2018		31 декември 2017	
	Брой акции с право на глас	%	Брой акции с право на глас	%	Брой акции с право на глас	%
СИР ЕООД	4 125 374	6,02	4 125 374	6,02	4 275 374	6,23
УПФ ЦКБ Сила	4 777 682	6,97	4 777 682	6,97	4 777 682	6,97
ЗАД АРМЕЕЦ	3 949 639	5,76	4 369 700	6,37	4 446 450	6,48
ИНВЕСТИЦИОННА КОМПАНИЯ ГАЛАТА АД	-	-	-	-	533 000	0,78
УПФ БЪДЕЩЕ	3 594 200	5,24	под 5%		под 5%	
Акционери, притежаващи под 5 %	52 124 339	76,01	55 298 478	80,64	54 538 728	79,54
	68 571 234	100	68 571 234	100	68 571 234	100

16.2. Резерви

	Законови резерви	Резерв от емисия акции	Общо
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Салдо към 01 януари 2019 г.	6 857	131	6 988
Преоценка на нефинансови активи	-	-	-
Друг всеобхватен доход за годината преди данъци	-	-	-
Данъчен приход/(разход)	-	-	-
Друг всеобхватен доход за годината след данъци	-	-	-
Салдо към 31 декември 2019 г.	6 857	131	6 988

	Законови резерви	Резерв от емисия акции	Общо
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Салдо към 01 януари 2018 г.	6 857	-	6 857
Преоценка на нефинансови активи	-	-	-
Положителна разлика от продажба на изкупени собствени акции	-	131	131
Друг всеобхватен доход за годината преди данъци	-	-	-
Данъчен приход/(разход)	-	-	-
Друг всеобхватен доход за годината след данъци	-	-	-
Салдо към 31 декември 2018 г.	6 857	131	6 988

16.3. Изкупени собствени акции

През 2017 г., чрез инвестиционен посредник, дружеството е изкупило обратно 533 000 бр. собствени акции на обща стойност от 801 хил.лв., със средна цена 1,50 лв., които представляват 0,78 % от капитала на дружеството.

През 2018 г. дружеството е продало всички обратно изкупени собствени акции – общо 533 000 бр. на обща стойност от 801 хил.лв. за сумата от 932 хил.лв.

	Акции брой	'000 лв.
Салдо на 01 януари 2017	-	-
Обратно изкупени собствени акции	(533 000)	(800)
Разходи по обратно изкупени собствени акции	-	(1)
Продадени обратно изкупени собствени акции	-	-
Салдо на 31 декември 2017	(533 000)	(801)
Обратно изкупени собствени акции	-	-
Разходи по обратно изкупени собствени акции	-	-
Продадени обратно изкупени собствени акции	533 000	932
Салдо на 31 декември 2018	-	131

Към 31 декември 2019 г. „Инвестиционна компания Галата” АД не притежава собствени акции. Положителната разлика от продажбата на изкупени собствени акции в размер на 131 хил.лв. е посочена в отчета за финансовото състояние в перото „Резерв от емисия акции“.

17. Възнаграждения на персонала

17.1. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	2019 '000 лв.	2018 '000 лв.
Разходи за заплати	(84)	(58)
Разходи за социални осигуровки	(9)	(7)
Разходи за персонала	(93)	(65)

17.2. Задължения към персонал и осигурителни институции

Задължения към персонала, признати в отчета за финансовото състояние, се състоят от следните суми:

	2019 ‘000 лв.	2018 ‘000 лв.	2017 ‘000 лв.
Текущи:			
Задължения за заплати	1	1	1
Задължения за осигуровки	2	1	1
	3	2	2

Текущата част от задълженията към персонала представляват задължения към настоящи служители на Дружеството, които следва да бъдат уредени през 2020 г.

Съгласно изискванията на Кодекса на труда при прекратяване на трудовото правоотношение, след като служителът 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 не е начислило правно задължение за изплащане на обезщетения на наетите лица при пенсиониране в съответствие с изискванията на МСС 19 „Доходи на наети лица” предвид изключително малкия средносписъчен брой на персонала (2 човека). Размерът на задължението би бил несъществен за целите на финансовия отчет.

18. Търговски и други задължения

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

	2019 ‘000 лв.	2018 ‘000 лв.	2017 ‘000 лв.
Търговски задължения	27	30	37
Получени аванси и депозити	19	15	12 963
Задължения за неустойки	1 080	1 080	-
Задължения за провизии по съдебни спорове	2	-	-
Данъчни задължения	1	-	-
	1 129	1 125	13 000

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

Дружеството е ответник по едно съдебно дело към настоящия момент. Очакванията на Ръководството са да бъде потвърдено в частта касаеща присъдените в полза на ищеца 2 хил.лв. съдебни разноски, които следва да бъдат заплатени от Дружеството.

19. Приходи от продажби

Дружеството представя приходи от прехвърлянето на стоки и услуги в момент от времето и с течение на времето в следните основни продуктови линии и географски региони:

	2019 ‘000 лв.	2018 ‘000 лв.
Приходи по договори за оперативен лизинг	171	151
	<u>171</u>	<u>151</u>

20. Други приходи

	2019 ‘000 лв.	2018 ‘000 лв.
Приходи от неустойки по договори	-	4 712
Приходи по продажба на дългосрочни права върху активи	-	1
Приходи от обезценка	-	284
Частичен данъчен кредит	2	-
	<u>2</u>	<u>4 997</u>

21. Разходи за материали

Разходите за материали включват:

	2019 ‘000 лв.	2018 ‘000 лв.
Разходи за ел.енергия	(3)	(2)
	<u>(3)</u>	<u>(2)</u>

22. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	2019 ‘000 лв.	2018 ‘000 лв.
Разходи за ремонт и поддръжка	(28)	(41)
Разходи за такси	(6)	(5)
Правни услуги	(16)	(6)
Независим финансов одит	(5)	(4)
Експертизи	(2)	-
Експертни оценки	(1)	-
Разчистване на имот за продажба	(28)	-
Други	(2)	(3)
	<u>(88)</u>	<u>(59)</u>

Този индивидуален финансов отчет е одитиран от одиторско дружество Актив ООД и регистриран одитор Костадинка Коева. Възнаграждението на регистрирания одитор е за независим финансов одит на финансовия отчет. През годината регистрираният одитор не е

предоставял други услуги. Настоящото оповестяване е в изпълнение на изискванията на чл. 30, ал. 1 на Закона за счетоводството.

23. Други разходи

Другите разходи на Дружеството включват:

	2019 ‘000 лв.	2018 ‘000 лв.
Разходи за местни данъци и такси	(67)	(64)
Разходи за неустойки по договори	-	(5 316)
Бракувани дълготрайни активи	(1)	-
Разходи от обезценка на вземания	(2)	(46)
Разходи по съдебни спорове	(8)	-
Други разходи	(3)	(3)
	<u>(81)</u>	<u>(5 429)</u>

24. Финансови приходи и разходи

Финансовите разходи за представените отчетни периоди могат да бъдат анализирани, както следва:

	2019 ‘000 лв.	2018 ‘000 лв.
Банкови такси	(1)	(1)
Финансови разходи	<u>(1)</u>	<u>(1)</u>

Финансовите приходи за представените отчетни периоди могат да бъдат анализирани, както следва:

	2019 ‘000 лв.	2018 ‘000 лв.
Приходи от лихви по предоставени заеми	120	533
Финансови приходи	<u>120</u>	<u>533</u>

25. Разходи за/Приходи от данъци върху дохода

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

	2019 ‘000 лв.	2018 ‘000 лв.
Печалба преди данъчно облагане	17	114
Данъчна ставка	10 %	10 %
Очакван разход за данъци върху дохода	<u>(2)</u>	<u>(11)</u>

Данъчен ефект от:		
Увеличения на финансовия резултат за данъчни цели	(2)	(7)
Намаления на финансовия резултат за данъчни цели	3	31
Текущ разход за данък	(1)	(-)
Разход за данъци върху дохода, в т.ч.:	(1)	(24)
Текущ разход за данъци върху печалбата	(1)	-
Отсрочени данъци в т.ч.:		
- свързани с възникване и обратно проявление на временни разлики	-	(28)
- отсрочените данъци за текущия период	-	4
Разходи за данъци, признати в друг всеобхватен доход	-	-
Общо разходи за данъци, признати в Отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	(1)	(24)
Печалба/Загуба след данъци	16	90

Отсрочените данъци възникват в резултат на временни разлики и неизползвани данъчни загуби и могат да бъдат анализирани както следва:

Движение на отсрочените данъци към 31.12. 2019 г.	Баланс към 01.01.2019г.	Признати в печалба и загуби	Признати в друг всеобхватен доход	Баланс към 31.12.2019г.
Данъчна временна разлика от обезценка на вземания	(5)	-	-	(5)
Нетно	(5)	-	-	(5)

Движение на отсрочените данъци към 31.12. 2018 г.	Баланс към 01.01.2018 г.	Признати в печалба и загуби	Признати в друг всеобхватен доход	Баланс към 31.12.2018 г.
Данъчна временна разлика от обезценка на вземания	(29)	24	-	(5)
Нетно	(29)	24	-	(5)

Движение на отсрочените данъци към 31.12. 2017 г.	Баланс към 01.01.2017 г.	Признати в печалба и загуби	Признати в друг всеобхватен доход	Баланс към 31.12.2017 г.
Данъчна временна разлика от обезценка на вземания	-	(29)	-	(29)
Нетно	-	(29)	-	(29)

Активите по отсрочени данъци са признати с оглед на очакванията на ръководството за обратно проявление на намаляемите временни разлики.

Всички отсрочени данъци са начислени при данъчна ставка за корпоративен данък в размер на 10%, т.е. ставката за периодите на очакваното обратно проявление.

26. Доход на акция и дивиденди

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

Среднопретегленият 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:

	2019	2018	2017
Печалба, подлежаща на разпределение (в лв.)	16 000	90 000	(42 000)
Среднопретеглен брой акции	68 571 234	68 571 234	68 422 286
Основен доход на акция (в лв. за акция)	0,00	0,00	0,00

Разпределението на дивиденди от Дружеството става след решение на общото събрание на акционерите. През 2019 г. и 2018 г. не са разпределяни дивиденди от Дружеството.

27. Свързани лица

Свързаните лица на Дружеството включват акционери, ключов управленски персонал и други свързани лица.

Наименование на свързаното лице	Описание на типа свързаност
Станислав Николаев Василев	ключов управленски персонал
Стела Валентинова Василева	ключов управленски персонал
Ралица Александрова Коренчева	ключов управленски персонал
Паолина Николаева Синабова	ключов управленски персонал
Милена Найденова Найденова	ключов управленски персонал /член на одитен комитет/
Илияна Тодорова Велева	ключов управленски персонал /член на одитен комитет/
Диана Стоянова Воева	ключов управленски персонал /член на одитен комитет/

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

27.1. Сделки със собствениците

Няма сделки със акционери, притежаващи контрол или значително влияние.

27.2. Сделки с ключов управленски персонал

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

	2019 '000 лв.	2018 '000 лв.
Краткосрочни възнаграждения, в т.ч.:	(77)	(52)
<i>Разходи за възнаграждения</i>	(68)	(46)
<i>Разходи за социални осигуровки</i>	(9)	(6)
Получени услуги	(5)	(5)

27.3. Разчети със свързани лица в края на годината

	2019 ‘000 лв.	2018 ‘000 лв.	2017 ‘000 лв.
Текущи задължения към:			
- ключов управленски персонал	6	6	2
Общо текущи задължения към свързани лица	6	6	2

28. Условни активи и условни пасиви

Към 31 декември 2019 г. дружеството е въззиваема страна по въззивно гр.д. 673/2018 г. по описа на Апелативен съд – Варна, образувано по две въззивни жалби . едната от три физически лица, а другата от Държавата. Жалбите са против части от решение, постановено по гр.д. 2236/2016 по описа на Варненски окръжен съд, заведено от Дружеството и още две физически лица, съсобственици на имот 10135.5506.497, срещу физически лица, с иск да се приеме, че постройките, построени върху имота, по силата на приращението, са собственост на "Инвестиционна компания Галата" АД. Гр.д.676/2018 г. приключва с обезсилване решението на първа инстанция, във всичките части от заведените от "Инвестиционна компания Галата" АД искове, и прекратяване на производството по делото в тази част. Съдът приема, че "Инвестиционна компания Галата" АД е собственик на земята и сградата по приращение и отхвърля искът на Държавата, претендираща собственост върху постройката.

В останалата част, в която решението е потвърдено делото е изпратено във ВКС, по жалба на Държавата. Към датата на одобрение на настоящия финансов отчет не е насрочена дата на делото. Очакванията на Ръководството са, ВКС да се произнесе през 2020 г., като отхвърли жалбата на Държавата.

29. Поети задължения

Поетите от Дружеството ангажименти по повод придобиване на нетекущи активи са оповестени в пояснение 8.

30. 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.	2017 ‘000 лв.
Кредити и вземания:				
Търговски и други вземания /без аванси и данъци за възстановяване/	13	11	12	6
Краткосрочни финансови активи	11	2 924	2 805	13 587
Пари и парични еквиваленти	14	100	187	373
		3 035	3 004	13 966

Финансови пасиви	Пояснение	2019 '000 лв.	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:				
Търговски и други задължения /без аванси и данъчни задължения/	18	1 113	1 110	40
Задължения към свързани лица	27.3	6	6	2
		1 119	1 116	42

Вижте пояснение 4.15 за информацията относно счетоводната политика за всяка категория финансови инструменти. Балансова стойност на финансовите активи и пасиви се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност. Методите, използвани за оценка на справедливите стойности на финансови активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност, са описани в пояснение 32. Описание на политиката и целите за управление на риска на Дружеството относно финансовите инструменти е представено в пояснение 31.

В таблицата по-долу е представена йерархията на справедливата стойност на активите и пасивите на Дружеството за **2019 г.**:

	Справедлива стойност	Котирани цени на активен пазар	Значителни наблюдавани входящи данни	Значителни ненаблюдавани входящи данни
		Ниво 1	Ниво 2	Ниво 3
<u>Активи, за които справедливата стойност се оповестява</u>				
Търговски и други вземания (без аванси и данъци за възстановяване)	11	-	-	11
Краткосрочни финансови активи	2 924	-	-	2 924
Пари и парични еквиваленти	100	100	-	-
<u>Пасиви, за които справедливата стойност се оповестява</u>				
Търговски и други задължения (без аванси и данъци за внасяне)	1 113	-	-	1 113
Задължения към свързани лица	6	-	-	6

В таблицата по-долу е представена йерархията на справедливата стойност на активите и пасивите на Дружеството за **2018 г.**:

	Справедлива стойност	Котирани цени на активен пазар	Значителни наблюдавани входящи данни	Значителни ненаблюдавани входящи данни
		Ниво 1	Ниво 2	Ниво 3
<u>Активи, за които справедливата стойност се оповестява</u>				
Търговски и други вземания (без аванси и данъци за възстановяване)	12	-	-	12
Краткосрочни финансови активи	2 805	-	-	2 805
Пари и парични еквиваленти	187	187	-	-

Пасиви, за които
справедливата стойност се
оповестява

Търговски и други задължения (без аванси и данъци за внасяне)	1 110	-	-	1 110
Задължения към свързани лица	6	-	-	6

В таблицата по-долу е представена йерархията на справедливата стойност на активите и пасивите на Дружеството за 2017 г.:

	Справедлива стойност	Котиран цени на активен пазар <u>Ниво 1</u>	Значителни наблюдавани входящи данни <u>Ниво 2</u>	Значителни ненаблюдавани входящи данни <u>Ниво 3</u>
<u>Активи, за които</u> <u>справедливата стойност се</u> <u>оповестява</u>				
Търговски и други вземания (без аванси и данъци за възстановяване)	6	-	-	6
Краткосрочни финансови активи	13 587			13 587
Пари и парични еквиваленти	373	373	-	-
<u>Пасиви, за които</u> <u>справедливата стойност се</u> <u>оповестява</u>				
Търговски и други задължения (без аванси и данъци за внасяне)	40	-	-	40
Задължения към свързани лица	2	-	-	2

31. 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 30. 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 Ръководството на Дружеството в сътрудничество със Съвета на директорите. Политиката на Дружеството за управление на риска е развита така, че да идентифицира и анализира рисковете, с които се сблъсква Дружеството, да установява лимити за поемане на рискове и контроли, да наблюдава рисковете и съответствието с установените лимити. Тези политики подлежат на периодична проверка с цел отразяване на настъпили изменения в пазарните условия и в дейността на Дружеството. Дружеството, чрез своите стандарти и процедури за обучение и управление, цели да развие конструктивна контролна среда, в която всички служители разбират своята роля и задължения.

Одитният комитет на Дружеството следи как Ръководството осигурява съответствие с политиките за управление на риска и преглежда адекватността на рамката за управление на риска по отношение на рисковете, с които се сблъсква Дружеството. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средносрочни парични потоци като намали

излагането си на финансови пазари. Дългосрочните финансови инвестиции се управляват, така че да имат дългосрочна възвращаемост.

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.

31.1. Анализ на пазарния риск

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

31.1.1. Валутен риск

Сделките на Дружеството се осъществяват в български лева и евро. За Дружеството не съществува валутен риск поради фиксирания курс на българския лев към еврото: BGN 1.95583/ EUR 1.00.

31.1.2. Лихвен риск

Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране.

Всички други финансови активи и пасиви на Дружеството са с фиксирани лихвени проценти.

Към отчетната дата лихвеният профил на лихвоносните финансови инструменти на Дружеството е, както следва:

	Пояснение	Номинална стойност		
		2019 ‘000 лв.	2018 ‘000 лв.	2017 ‘000 лв.
Инструменти с фиксирана лихва				
Финансови активи	11	2 924	2 805	13 587
Финансови пасиви		-	-	-
		2 924	2 805	13 587
Инструменти с променлива лихва				
Финансови активи		-	-	-
Финансови пасиви		-	-	-
		-	-	-

Анализ на чувствителността на справедливата стойност за инструменти с фиксирана лихва

Дружеството не отчита финансови активи и пасиви с фиксирана лихва по справедлива стойност в печалби и загуби и не определя деривативи (лихвени суапове) като хеджиращи инструменти по модела на отчитане на хеджинг на справедлива стойност. Поради това, промени в лихвените нива към датата на отчета за финансовото състояние не биха засегнали печалби и загуби.

31.1.3. Други ценови рискове

Дружеството не е изложено на други ценови рискове, тъй като не притежава публично търгувани акции, облигации и няма участие в други дружества.

31.2. Анализ на кредитния риск

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Дружеството. Дружеството е изложено на този риск във връзка с различни финансови инструменти, като напр. при предоставянето на заеми, възникване на вземания от клиенти 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.	2017 ‘000 лв.
Групи финансови активи – балансови стойности:			
Вземания по предоставени заеми	2 924	2 805	13 587
Търговски и други вземания	11	12	6
Пари и парични еквиваленти	100	187	373
Балансова стойност	3 035	3 004	13 966

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

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

По отношение на търговските и други вземания Дружеството не е изложено на значителен кредитен риск. Търговските вземания се състоят от малък брой клиенти в различни индустрии и географски области. 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.

Балансовите стойности описани по-горе, представляват максимално възможното излагане на кредитен риск на Дружеството по отношение на тези финансови инструменти.

31.3. Анализ на ликвидния риск

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

Дружеството държи пари в брой, за да посреща ликвидните си нужди както за краткосрочни, така и за дългосрочни периоди. Средства за дългосрочните ликвидни нужди се осигуряват и чрез заеми в съответния размер.

Падежите на договорните задължения на Дружеството са обобщени, както следва:

31 декември 2019 г.	Текущи	
	До 6 месеца	Между 6 и 12 месеца
	'000 лв.	'000 лв.
Търговски и други задължения	1 113	-
Задължения към свързани лица	6	-
Общо	1 119	-

31 декември 2018 г.	Текущи	
	До 6 месеца	Между 6 и 12 месеца
	'000 лв.	'000 лв.
Търговски и други задължения	570	540
Задължения към свързани лица	6	-
Общо	576	540

31 декември 2017 г.	Текущи	
	До 6 месеца	Между 6 и 12 месеца
	'000 лв.	'000 лв.
Търговски и други задължения	37	3
Задължения към свързани лица	2	-
Общо	39	3

Не се очаква, че паричните потоци, включени в таблицата, могат да възникнат значително по-рано или на значително различни суми.

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.

32. Оценяване по справедлива стойност

32.1. Оценяване по справедлива стойност на нефинансови активи

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

31 декември 2019 г.	Ниво 3 ‘000 лв.
Инвестиционни имоти:	
- земя	72 181
- сгради	365
	<hr/> 72 546 <hr/>
31 декември 2018 г.	Ниво 3 ‘000 лв.
Инвестиционни имоти:	
- земя	73 766
- сгради	365
	<hr/> 74 131 <hr/>
31 декември 2017 г.	Ниво 3 ‘000 лв.
Инвестиционни имоти:	
- земя	59 149
- сгради	365
	<hr/> 59 514 <hr/>

Справедливата стойност на инвестиционните имоти - земи и сгради е определена на базата доклада на независим лицензиран оценител - оценителско предприятие „Форум“ ЕООД, ЕИК 103171527, със седалище и адрес на управление: гр.Варна, ул.„Константин Павлов“ №6, притежаващо сертификат на дружество на независим оценител, рег№ 900300005 от 14.12.2009, за оценка на недвижими имоти, машини и съоръжения, търговски предприятия и вземания, издаден от КНОб

Използваният метод за оценка на земите е Пазарен подход. В основата на този подход са залегнали сравними пазарни цени по местоположение или предназначение на активи, които удовлетворяват изискванията за сравнимост /идентични или сходни обекти/. Този подход предполага наличието на активен пазар на недвижими имоти, какъвто в България понастоящем трудно може да бъде дефиниран, с изключение на някои видове активи.

Справедливата стойност на поземлените имоти е оценена като е използван сравнителния метод. Оценката се изготвя за четвърта поредна година.

При прилагане на "Пазарен подход" чрез "Сравнителен метод":

- базира се на акумулиране и анализ на информация от извършени продажби и оферирани цени за подобни на оценяваните активи;
- отчитат се последните продажби на подобни имоти за последните 12 месеца;
- оценява се значението на различията с аналозите по отделни показатели за сравнение;
- данни за продаваемостта - умерен пазарен интерес, наличие на оферти, епизодични сделки;

Определено ниво на йерархията на справедливата стойност на земите - 3 то ниво.

Няма прехвърляния на нивата между две години, тъй като няма промяна във входящите данни на които е базирана оценката.

Използваният метод за оценка на сградите е "Приходен подход", който се основава на дисконтиране на бъдещите прогнозни парични потоци. Приходният метод представлява

анализ на стойността на оценяваният имот, основан на способността му да генерира приходи чрез капитализиране на нетният приход от имота за даден период.

При прилагане на "Приходен подход" чрез Метод на дисконтираните парични потоци, към всички бъдещи прогнозни парични потоци се прилага норма на дисконтиране, за да се определи сегашната стойност.

Използваните входящи данни при определяне на справедливата стойност на сградите са както следва:

Контрагент	Годишен размер на наема без ДДС / хил.лв./
ЦДГ 22 Детска приказка	133
Други наематели	38

Дисконтов процент - 3,5%

Определено ниво на йерархията на справедливата стойност на сградите - 3 то ниво.

Няма прехвърляния на нивата между две години, тъй като няма промяна във входящите данни на които е базирана оценката.

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

	Инвестиционни имоти ‘000 лв.
Салдо към 01 януари 2019 г.	74 131
Класифицирани като държани за продажба	(1 585)
Салдо към 31 декември 2019 г. преди промяна в справедливата стойност	72 546
Салдо към 31 декември 2019г. след промяна в справедливата стойност	72 546
Сума, включена в печалбата или загубата на ред „Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти“, в резултат на нереализирани печалби или загуби от активи, държани към края на отчетния период	-
	Инвестиционни имоти ‘000 лв.
Салдо към 01 януари 2018 г.	59 514
Недвижими имоти държани за продажба, класифицирани като инвестиционни имоти	14 618
Прехвърлени в имоти, машини и съоръжения	(1)
Салдо към 31 декември 2018 г. преди промяна в справедливата стойност	74 131
Салдо към 31 декември 2018г. след промяна в справедливата стойност	74 131
Сума, включена в печалбата или загубата на ред „Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти“, в резултат на нереализирани печалби или загуби от активи, държани към края на отчетния период	-

Най-ефективното и най-доброто използване на активите не се различава от използването им в момента.

Основни стъпки при определяне на справедливата стойност на инвестиционните имоти:

- идентифициране и определяне характеристиките на активите;
- определяне на пазара - основен или най-изгоден. Пазарът на който предприятието осъществява сделки е най-изгодния поради липса на основен пазар;

33. Политика и процедури за управление на капитала

Целите на Дружеството във връзка с управление на капитала са:

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

Дружеството наблюдава капитала на основата на съотношението собствен капитал към нетен дълг.

Нетният дълг се изчислява като общ дълг, намален с балансовата стойност на парите и паричните еквиваленти.

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

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

	2019 ‘000 лв.	2018 ‘000 лв.	2017 ‘000 лв.
Собствен капитал	76 947	76 931	75 909
Коригиран капитал	76 947	76 931	75 909
Дълг	1 138	1 133	13 004
- Пари и парични еквиваленти	(100)	(187)	(373)
Нетен дълг	1 038	946	12 631
Съотношение на коригиран капитал към нетен дълг	1 : 0,013	1 : 0,012	1 : 0,166

34. 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, освен посочените по-долу:

През месец Януари 2020 г. е подписан окончателен договор за покупко-продажба на недвижим имот – земя, класифициран към 31.12.2019 г. като недвижим имот за продажба, за сумата от 4 904 хиляди лв.

В началото на март 2020 г. в следствие на разпространение на новия коронавирус (COVID-19) в световен мащаб Световната здравна организация обяви и наличието на пандемия от коронавирус. В резултат на това се появиха затруднения в бизнеса и икономическата дейност на редица предприятия и цели икономически отрасли. По време на обявеното от правителството извънредно положение Дружеството не е преустановявало дейността си и не е отчело спад в приходите от наеми по съществуващите договори. Не са налице прекратени договори за наем в следствие наложеното в страната извънредно положение. Предвид това, Ръководството счита, че въздействието на COVID-19 няма да има съществен негативен ефект върху дейността на Дружеството.

35. Одобрение на финансовия отчет

Финансовият отчет към 31 декември 2019 г. (включително сравнителната информация) е одобрен и приет от Съвета на директорите на 18 Май 2020 г.

Съставител: _____
/Елена Тодорова/

Дата: 18.05.2020 г.

Изпълнителен директор: _____
/Станислав Василев/

Изпълнителен директор: _____
/Радица Коренчева/

