

Пояснения към финансовия отчет

1. Предмет на дейност

Основната дейност на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ се състои в инвестиране на парични средства, набрани чрез емитиране на ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти) посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти; извършване на строежи и подобрения, оборудване и обзавеждане на имотите с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и/или последващата им продажба.

Дружеството е регистрирано като акционерно дружество в Търговския регистър с ЕИК 175161352. Седалището и адресът на управление на Дружеството е гр. Варна, ул. Генерал Колев № 14, вх. Б, ет.1, ап. 4.

Акциите на Дружеството са регистрирани на Българска фондова борса АД и се търгуват на Сегмент за дружества със специална инвестиционна цел.

Дружеството има едностепенна система на управление и се управлява от Съвет на директорите в състав:

- 1 Людмила Николова Даскалова – изпълнителен директор и член на Съвета на директорите;
- 2 Зорница Пламенова Ботинова – председател на Съвета на директорите;
- 3 Мария Дончева Радушева – член на Съвета на директорите;

Дружеството се представлява от изпълнителния директор - Людмила Николова Даскалова.

Към 31 декември 2018 г. в Дружеството има 6 лица, назначени на трудов договор.

Към 31 декември 2018 г. собствеността върху Дружеството е разпределена между множество акционери, с най – голям дял, от които е Гама Финанс ЕООД, притежаващо 23.03% от капитала на Дружеството. Дяловете на Гама Финанс ЕООД не се търгуват на фондова борса.

2. Основа за изготвяне на финансовия отчет

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

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

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

Въпреки че Дружеството отчита съществена експозиция по дългосрочен банков заем в размер на 39 215 хил. лв. и нетният му паричен поток от оперативна дейност за годината приключваща на 31 декември 2018 г. е отрицателен в размер на 30 хил. лв., финансовото състояние на Дружеството се счита за стабилно, тъй като Дружеството отчита печалба за периода в размер на 5 410 хил. лв. Дружеството обслужва задълженията си по заеми и текущите му активи превишават текущите пасиви с 10 038 хил. лв.

В допълнение Ръководството е предприело следните по-значими мерки за допълнително подобряване на финансовото състояние на Дружеството:

- Дружеството разполага с инвестиционни имоти, при управлението, на които прилага дългосрочна стратегия за управление и реализиране на доходност, която да увеличи доходността за акционерите;

- Дружеството провежда инвестиционна програма, част от която е реализацията на финализирания апартаментен комплекс “Карпе Дием”, в гр. Балчик, както и дългосрочното отдаване под наем на търговските обекти в него.

Поради гореизложените обстоятелства ръководството не счита, че са налице обстоятелства, които показват значителна несигурност, която може да породи съществено съмнение относно възможността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие без подкрепата на собствениците и други източници на финансиране. Направените прогнози за бъдещото развитие на Дружеството, са съобразени с възможните влияния върху търговската му дейност и индикират, че Дружеството ще успее да продължи своята дейност и да погасява своите задължения без да се предприемат съществени промени в неговата дейност.

3. Промени в счетоводната политика

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

Следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС), и приети от ЕС, са в сила за текущия период:

- МСФО 2 „Плащане на базата на акции” (изменен) в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС;
- МСФО 4 „Застрахователни договори” (изменен) в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС;
- МСФО 9 „Финансови инструменти” в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС;
- МСФО 15 „Приходи от договори с клиенти” в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС;
- МСС 40 “Инвестиционни имоти” (изменен) – Трансфер на инвестиционни имоти в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС;
- КРМСФО 22 “Сделки и авансови плащания в чуждестранна валута” в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС;
- Годишни подобрения на МСФО 2014-2016 г., в сила от 1 януари 2018 г., приети от ЕС.

Ефектите от приложението за първи път на МСФО 15 „Приходи от договори с клиенти” и МСФО 9 „Финансови инструменти” са представени както следва:

- Дружеството е избрало модифицирано ретроспективно прилагане за първи път на МСФО 15 „Приходи от договори с клиенти”.
- Дружеството е приложило изключенията (облекченията) при първоначалното прилагане на МСФО 9 „Финансови инструменти”.

3.2. Стандарти, разяснения и промени в стандарти, които са издадени от СМСС и са приети от ЕС, но не са влезли в сила

- МСФО 9 „Финансови инструменти” (изменен) – Предплащания с отрицателно компенсиране, в сила от 1 януари 2019 година;
- МСФО 16 „Лизинг” в сила от 1 януари 2019 година.

3.3. Документи, издадени от СМСС/КРМСФО, които не са одобрени за прилагане от ЕС

Следните нови или ревизирани стандарти, нови разяснения и промени към съществуващи стандарти, които към отчетната дата са издадени от СМСС, все още не са одобрени за прилагане от ЕС и съответно не са взети предвид от Банката при изготвянето на финансовия отчет.

- МСФО 14 „Отсрочени сметки при регулирани цени” в сила от 1 януари 2016 година;
- МСФО 17 „Застрахователни договори” в сила от 1 януари 2021 година;
- МСС 19 „Доходи на наети лица” (изменен) – Промяна в плана, съкращаване или уреждане - в сила от 1 януари 2019 година;

- МСС 28 „Инвестиции в асоциирани предприятия и съвместни предприятия“ (изменен) – Дългосрочни участия в асоциирани и съвместни предприятия в сила от 1 януари 2019 година;
- КРМСФО 23 „Несигурност относно отчитането на данък върху дохода“ в сила от 1 януари 2019 година;
- Годишни подобрения на МСФО 2015-2017 г., в сила от 1 януари 2019 година.

4. Счетоводна политика

4.1. Общи положения

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

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

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

4.2. Представяне на финансовия отчет

Финансовият отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети“ (ревизиран 2007 г.).

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

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

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

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

През 2018 г. нито едно от горепосочените условия не е на лице и поради това финансовият отчет на Дружеството е представен с един сравним период.

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

4.3. Сделки в чуждестранна валута

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

4.4. Отчитане по сегменти

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

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

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

Дружеството осъществява дейност по инвестиране на парични средства, набрани чрез емитиране на ценни книжа в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти) посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти; извършване на строежи и подобрения, оборудване и обзавеждане на имотите с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и/или последващата им продажба.

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

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

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

4.5. Приходи

Приходите включват приходи от продажба на апартаменти, наеми, други приходи. Приходите са представени в пояснения 17 и 18.

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

Приходите от договори с клиенти се признават, когато контролът върху стоките или услугите се прехвърля на клиента в размер, който отразява възнаграждението, на което Дружеството очаква да има право в замяна на тези стоки или услуги.

Дружеството признава приходи, когато удовлетвори задължението за изпълнение, съгласно условията на договора, като прехвърли обещаната стока или услуга на клиента. Даден актив (стока или услуга) е прехвърлен, когато клиентът получи контрол върху този актив.

Цената на сделката е размерът на възнаграждението, на който Дружеството очаква да има право в замяна на прехвърлянето на клиента на обещаните стоки или услуги, с изключение на сумите, събрани от името на трети страни. Обещаното в договора с клиента възнаграждение може да включва фиксирани суми, променливи суми, или и двете.

Когато бъде удовлетворено задължение за изпълнение, Дружеството признава като приход стойността на цената на сделката, която е отнесена към това задължение за изпълнение. Дружеството разглежда дали в договора съществуват други обещания, които са отделни задължения за изпълнение, за които трябва да бъде разпределена част от цената на сделката. При определяне на цената на сделката се взема предвид влиянието на променливо възнаграждение, наличието на значителни компоненти на финансирането, непаричното възнаграждение и възнаграждението, дължими на клиента при положение, че има такива.

4.5.1. Продажба на апартаменти

Продажбата на апартаменти включва продажба на апартаменти и други обекти от комплекс “Карпе Дием”, гр. Балчик.

Дружеството счита, че контролът върху построените обекти се прехвърля на купувача при нотариално прехвърляне на собствеността. Приходи се признават при нотариалното прехвърляне на собствеността върху завършените построени обекти.

4.6.1. Приходи от наеми

Услугите, предоставяни от Дружеството, включват основно отдаване под наем на инвестиционни имоти.

Дружеството е обвързано с дългосрочен договор за предоставяне на наемни услуги. Сумата на продажната цена съгласно договора за предоставяне на услуги се разсрочва и се признава като приход за периода, в който се извършва услугата. Този отсрочен приход се включва в

отчета за финансовото състояние на ред „Задължения по получени аванси”, респ. „Търговски и други задължения“.

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.

4.7.1. Приходи от лихви

Приходите от лихви се отчитат текущо по метода на ефективния лихвен процент.

4.6. Оперативни разходи

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

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 доход на ред „Финансови разходи“.

Когато са получени заеми без конкретно целево предназначение и те са използвани за придобиването на един отговарящ на условията актив, размерът на разходите по заеми, които могат да се капитализират, се определя чрез прилагане на процент на капитализация към разходите по този актив. Процентът на капитализация е средно претеглената величина на разходите по заеми, отнесени към заемите на Дружеството, които са непогасени през периода, като се изключат заемите, получени специално за целите на придобиване на един отговарящ на условията актив.

4.8. 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 земите се извършва по преоценена стойност, която е равна на справедливата стойност към датата на преоценката, намалена с натрупаните в следствие загуби от обезценка. Направените преоценки се представят в отчета за всеобхватния доход и се отчитат за сметка на собствения капитал (преоценъчен резерв), ако не се предхождат от начислени преди това разходи. При продажба или отписване на преоценения актив останалият преоценъчен резерв се отразява за сметка на неразпределената печалба.

Последващото оценяване на 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 машини и съоръжения се изчислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен живот на отделните групи активи, както следва:

- Машини и съоръжения 3 - 25 години
- Други 3 - 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 имотите, машините и съоръженията на Дружеството е в размер на 700 лв.

4.9. Отчитане на лизинговите договори

Дружеството е лизингодател по договори за наем. Активите, отдадени по оперативни лизингови договори, се отразяват в отчета за финансовото състояние на Дружеството и се отчитат и оценяват в съответствие със счетоводната политика, възприета по отношение на подобни активи на Дружеството, и изискванията на МСС 40 „Инвестиционни имоти”. Доходът от оперативни лизингови договори се признава директно като приход в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за съответния отчетен период.

4.10. Тестове за обезценка на 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 индикират, 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 земя, сгради и търговски обекти – ресторанти и апартаменти, 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.

Съгласно решение на ръководството, в края на отчетния период, апартаментите от комплекс „Карпе Дием“ са рекласифицирани от материални запаси в инвестиционни имоти.

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“.

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 4.5 и пояснение 4.6.

4.12. Финансови инструменти

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

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

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

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

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

4.12.1. Финансови активи

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

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

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

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

Кредити и вземания

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

При първоначалното признаване Дружеството оценява търговските вземания, които нямат съществен компонент на финансиране (определен в съответствие с МСФО 15), по съответната им цена на сделката (както е определено в МСФО 15). Дружеството прилага опростен подход при обезценката на търговски вземания, активи по договор и лизингови вземания.

4.12.2. Финансови пасиви

Финансовите пасиви на Дружеството включват задължения по заеми, търговски и други задължения, вкл. към свързани лица.

Финансовите пасиви се признават, когато съществува договорно задължение за плащане на парични суми или друг финансов актив на друго предприятие или договорно задължение за размяна на финансови инструменти с друго предприятие при потенциално неблагоприятни условия. Когато Дружеството признава за първи път финансов пасив, то го класифицира в съответствие с параграфи 4.2.1 и 4.2.2 на МСФО 9 и го оценява в съответствие с параграф 5.1.1 на МСФО 9. Дружеството класифицира финансови пасиви като оценявани по амортизирана стойност, с изключение на:

а) финансови пасиви по справедлива стойност през печалбата или загубата. Тези пасиви, включително деривативи, които са пасиви, се оценяват впоследствие по справедлива стойност;

б) финансови пасиви, които произтичат от прехвърлянето на финансов актив, неотговарящо на условията за отписване, или когато се прилага подходът на продължаващото участие. Към оценяването на тези финансови пасиви се прилагат параграфи 3.2.15 и 3.2.17 от МСФО 9;

в) договори за финансова гаранция. След първоначалното му признаване издателят на такъв договор го оценява впоследствие (освен ако не се прилага параграф 4.2.1, буква а) или б) от МСФО 9 по по-високата от:

- стойността на коректива за загуби; и
- първоначално признатата стойност минус, когато е уместно, кумулативната стойност на прихода, признат в съответствие с МСФО 15.

Всички разходи, свързани с лихви, и промени в справедливата стойност на финансови инструменти, ако има такива, се признават в печалбата или загубата на ред „Финансови разходи“ или „Финансови приходи“.

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

Банковите заеми са взети с цел подпомагане на дейността на Дружеството. Те са отразени в отчета за финансовото състояние на Дружеството, нетно от разходите по получаването на заемите. Финансови разходи като премия, платима при уреждане на дълга или обратното му изкупуване, и преки разходи по сделката се отнасят в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на принципа на начислението, като се използва методът на ефективния лихвен процент, и се прибавят към преносната стойност на финансовия пасив до степента, в която те не се уреждат към края на периода, в който са възникнали.

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

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

4.13. Материални запаси

Материалните запаси включват апартаменти за продажба към края на сравнимия период. 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. Финансовите разходи не се включват в стойността на материалните запаси, с изключение на случаите, в които са налице заложените в пояснение

4.7 обстоятелства. 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 на конкретната идентификация на стойността на материалните запаси.

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

Съгласно решение на ръководството, в края на отчетния период, апартаментите от комплекс „Карпе Дием“ са рекласифицирани от материални запаси в инвестиционни имоти.

4.14. Данъци върху дохода

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

4.15. Пари и парични еквиваленти

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

4.16. Собствен капитал и резерви

Акционерният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните акции.

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

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

Съгласно чл. 10, ал. 1 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, дружествата от този тип разпределят като дивидент не по малко от 90 % от печалбата си за съответната финансова година. Печалбата за разпределение се коригира съгласно чл. 10, ал. 3 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел. Дивидентите се изплащат в срок 12 месеца от края на съответната финансова година.

Задълженията за плащане на дивиденти на акционерите са включени на ред „Задължения към свързани лица“ и/или „Търговски и други задължения“ в отчета за финансовото състояние, когато дивидентите са одобрени за разпределение от общото събрание на акционерите преди края на отчетния период.

При наличие на такива, всички трансакции със собствениците на Дружеството са представени отделно в отчета за промените в собствения капитал.

4.17. Възнаграждения на служителите

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

социални осигуровки. Към края на двата сравними периода, Дружеството няма задължения по неизползвани отпуски.

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

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

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

Краткосрочните доходи на служителите, включително и полагаемите се отпуски (при наличие на такива), се включват в текущите пасиви на ред „Задължения към персонала“, а задълженията към ключов управленски персонал – на ред „Краткосрочни задължения към свързани лица“ по недисконтирана стойност, която Дружеството очаква да изплати.

4.18. Провизии, условни пасиви и условни активи

Провизиите се признават, когато има вероятност сегашни задължения в резултат от минало събитие да доведат до изходящ поток на ресурси от Дружеството и може да бъде направена надеждна оценка на сумата на задължението. Възможно е срочността или сумата на изходящия паричен поток да е несигурна. Сегашно задължение се поражда от наличието на правно или конструктивно задължение вследствие на минали събития. 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 сигурна, че ще получи, се признават като отделен актив. Този актив може и да не надвишава стойността на съответната провизия.

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

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

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

4.19. 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 4.20.

4.19.1. Приходи

Дружеството е обвързано с продължителен договор за отдаване под наем на недвижими имоти. Предплатената част от наемната цена, свързана с договора за наем, се отчита като приход за бъдещи периоди и се признава като текущ приход през периода, в който са били отдадени недвижимите имоти.

4.19.2. Инвестиционни имоти

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

4.20. 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.

4.20.1. 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. През двата съпоставими периода Дружеството не е претърпяло загуби от обезценка на нетекущи активи.

4.20.2. Полезен живот на амортизируеми активи

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

Към 31 декември 2018 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 главно поради техническо изхабяване на машини, съоръжения и инфраструктура.

4.20.3. Материални запаси

Материалните запаси се оценяват по по-ниската стойност от цената на придобиване и нетната реализуема стойност. При определяне на нетната реализуема стойност ръководството взема предвид най-надеждната налична информация към датата на приблизителната оценка. Основната дейност на Дружеството е изложена на пазарни промени, които могат да доведат до резки изменения в продажните цени.

4.20.4. Обезценка на вземания

Предприятието преценява към края на всеки отчетен период дали са налице обективни доказателства за обезценката на финансов актив или на група от финансови активи. Предприятието прилага изискванията за обезценка на МСФО 9 по отношение на финансовите активи, които се оценяват по амортизирана стойност и по отношение на финансовите активи,

които се оценяват по справедлива стойност през друг всеобхватен доход. Към 31 декември 2018 г. по преценка на ръководството, е начислена обезценка на вземане в размер на 15 %.

4.20.5. Оценяване по справедлива стойност на инвестиционни имоти

Ръководството използва доклади на независими лицензирани оценители за определяне на справедливата стойност на инвестиционните имоти в размер на 55 522 хил. лв. към 31 декември 2018 г. (2017 г.: 41 675 хил. лв.). Те са базирани в максимална степен на пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден недвижим имот, които са коригирани относно специфичните особености на активите на Дружеството. Информация за оценителските методи и допускания е представена в пояснение 31.

5. Отчитане по сегменти

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

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

Новопридобитите нетекущи активи и през двата сравними периода са описани в пояснения 6 и 7.

Всички нетекущи активи на Дружеството на обща стойност 93 408 хил. лв. (2017 г.: 45 407 хил. лв.) се намират в България.

Приходите на Дружеството от клиенти са разпределени по следните географски области:

	2018 ‘000 лв.	2017 ‘000 лв.
България	9 062	576
Румъния	-	113
Общо	9 062	689

Приходите на Дружеството за 2018 г. са от България, където се намира седалището на Дружеството.

През 2018 г. един клиент на Дружеството са генерирани над 10 % от приходите му или общо 9 062 хил. лв., а през 2017 г. петима - общо 689 хил. лв.

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

6. Имоти, машини и съоръжения

Имотите, машините и съоръженията на Дружеството включват поземлен имот, машини и съоръжения, прилежащата инфраструктура, благоустройство и други за обект апартаментен комплекс „Карпе Дием“, гр. Балчик и разходи за придобиване на нетекущи активи. Балансовата стойност може да бъде анализирана, както следва:

	Земя ‘000 лв.	Машини и съоръжения ‘000 лв.	Други ‘000 лв.	Разходи за придобиване на ДМА ‘000 лв.	Общо ‘000 лв.
Брутна балансова стойност					
Салдо към 1 януари 2018 г.	2 818	620	519	-	3 957
Салдо към 31 декември 2018 г.	2 818	620	519	-	3 957

Амортизация и обезценка

Салдо към 1 януари 2018 г.	(42)	(48)	(80)	-	(170)
Амортизация за периода	-	(48)	(80)	-	(128)
Салдо към 31 декември 2018 г.	(42)	(96)	(160)	-	(298)
Балансова стойност към 31 декември 2018 г.	2 776	524	359	-	3 659

	Земя '000 лв.	Машини и съоръжения '000 лв.	Други '000 лв.	Разходи за придобиване на ДМА '000 лв.	Общо '000 лв.
Брутна балансова стойност					
Салдо към 1 януари 2017 г.	2 818	618	519	93	4 048
Новопридобити активи	-	2	-	-	2
Трансфер към инвестиционни имоти	-	-	-	(93)	(93)
Салдо към 31 декември 2017 г.	2 818	620	519	-	3 957
Обезценка					
Салдо към 1 януари 2017 г.	(42)	-	-	(28)	(70)
Амортизация за периода	-	(48)	(80)	-	(128)
Трансфер към инвестиционни имоти	-	-	-	28	28
Салдо към 31 декември 2017 г.	(42)	(48)	(80)	-	(170)
Балансова стойност към 31 декември 2017 г.	2 776	572	439	-	3 787

Машините, съоръженията и другите нетекущи активи (инфраструктура и други) са с обща балансова стойност към 31 декември 2018 г. в размер на 883 хил. лв. (2017 г.: 1 011 хил. лв.), са придобити във връзка с обслужването и функционирането на апартаментен комплекс „Карпе Дием“, гр. Балчик.

Към края на двата сравними периода земите на Дружеството са оценени от независим оценител. Справедливите стойности са определени на базата на актуални пазарни сделки, коригирани съобразно специфичните условия, свързани с активите.

Ако беше приложен моделът на цената на придобиване, преносните стойности на земите щяха да възлизат на 2 816 лв. (2017 г.: 2 816 хил. лв.).

За информация относно определянето на справедливата стойност на активи от група „Земни“ вижте пояснение 31.

Към 31 декември 2018 г. и 2017 г. Дружеството няма договорни задължения за закупуване на имоти, машини и съоръжения.

Към 31 декември 2018 г. балансовата стойност на поземлен имот, предоставен като обезпечение по заем (вж. пояснение 15) е 2 776 хил. лв. (2017 г.: 2 776 хил. лв.).

7. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти на Дружеството включват: земи, сгради и търговски обекти – ресторанти и апартаменти, които се намират на територията българското Черноморие – с. Равда, община Несебър и гр. Балчик, които се държат с цел получаване на приходи от наем или за увеличаване стойността на капитала, проект за изграждане на имоти.

Справедливата стойност е определена от лицензиран оценител на базата на налични актуални цени на активни пазари.

За информация относно определянето на справедливата стойност на инвестиционните имоти вижте пояснение 31.

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

	'000 лв.
Балансова стойност към 1 януари 2017 г.	41 675
Новопридобити активи:	
- прехвърлени от материални запаси	65
Предоставени аванси за инвестиционни имоти, вкл. разходи по сделката	14 215
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	2 988
Балансова стойност към 31 декември 2017 г.	41 675
Новопридобити активи:	
- прехвърлени от материални запаси	32 031
Предоставени аванси за инвестиционни имоти, вкл. разходи по сделката	(14 215)
Отписани активи в резултат на продажба	(3 969)
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	-
Балансова стойност към 31 декември 2018 г.	55 522

През 2018 г., съгласно решение на Съвета на директорите, апартаментите от комплекс „Карпе Дием“ се променя предназначението им от „Материални запаси“ в „Инвестиционни имоти“.

През 2016 г. след финализиране на строителството на апартаментен комплекс „Карпе Дием“, съгласно взето от ръководството, решение относно намеренията за използване на ресторантите в комплекса, същите са рекласифицирани в инвестиционни имоти.

Към 31 декември 2018 г. балансовата стойност на инвестиционните имоти, които са заложиени като обезпечение по заеми (вж. пояснение 15), е 21 275 хил. лв. (2017 г.: 21 275 хил. лв.).

Приходите от наеми към 31 декември 2018 г. в размер на 200 хил. лв. (2017 г.: 250 хил. лв.) са включени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Приходи от продажби“. Не са признавани условни наеми. Преките оперативни разходи (местни данъци и такси) в размер на 222 хил. лв. (2017 г.: 207 хил. лв.) са отчетени на ред „Други разходи“, от които 222 хил. лв. се отнасят за неотдадени под наем имоти, които не генерират приходи от наеми през 2018 г. (2017 г.: 207 хил. лв.)

Част от инвестиционните имоти се отдават под наем по договор за оперативен лизинг.

8. Инвестиции в дъщерни предприятия

През отчетния период Дружеството придоби участие в две специализирани дружества с изключителен предмет на дейност, съгласно разпоредбите на чл. 22а от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел:

	31.12.2018 '000 лв.	31.12.2017 '000 лв.
Проджект Пропърти ЕООД	22	-
Сианд ЕООД	5	-
	27	-

Горепосочените дружества са регистрирани в България и са отразени в отчета на Болкан енд Сий пропъртис АДСИЦ.

9. Материални запаси

Материалните запаси, признати в отчета за финансовото състояние, могат да бъдат анализирани, както следва:

	2018 ‘000 лв.	2017 ‘000 лв.
Апартаменти в комплекс „Карпе Дием“	-	33 099
Материални запаси	-	33 099

В края на отчетния период, съгласно решение на Съвета на директорите, апартаментите от комплекс „Карпе Дием“ са рекласифицирани от „Материални запаси“ в „Инвестиционни имоти“.

През 2018 г. общо 1 067 хил. лв. от материалните запаси са отчетени като разход в печалбата или загубата (2017 г.: 671 хил. лв.).

През текущия и предходни периоди не е извършвана обезценка на материални запаси и съответно намаление на разходите в резултат на възстановяване на обезценки, които са били признати в предходни периоди, не е настъпило през 2018 г. или 2017 г.

Балансовата стойност на право на строеж (формирана от покупна цена и съпътстващи разходи по придобиването) за построяването на апартаментен комплекс „Карпе Дием“, в гр. Балчик, предоставено като обезпечение по банков инвестиционен заем (вж. пояснение 15) е 18 483 хил. лв. (2017 г.: 18 483 хил. лв.).

10. Търговски и други вземания

	2018 ‘000 лв.	2017 ‘000 лв.
Търговски вземания	9 044	14
Други вземания	1 200	-
Финансови активи	10 244	14
Предоставени аванси	1 471	3 911
Предплатени разходи	81	81
Данъчни вземания	3	1
Нефинансови активи	1 555	3 993
Търговски и други вземания	11 799	4 007

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

Предоставените аванси в размер на 1 471 хил. лв. представляват предоставен аванс за придобиване на акции от капитала на обслужващото дружество.

Всички търговски и други вземания на Дружеството са прегледани относно индикации за обезценка и съгласно решение на ръководството, е начислена обезценка от 15 %, на стойност 260 хил. лв. върху 1 471 хил. лв., които представляват предоставен аванс за придобиване на акции от капитала на обслужващото дружество.

Анализ на необезценените просрочени търговски и други вземания е представен в пояснение -.

11. Вземания от свързани лица

	2018 ‘000 лв.	2017 ‘000 лв.
Сианд ЕООД	17 736	-
Проджект Пропърти ЕООД	9 200	-
Нетекущи вземания	26 936	-

12. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Парични средства в банки и в брой в: - български лева	104	185
Пари и парични еквиваленти	104	185

13. Собствен капитал

13.1. Акционерен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството се състои от 6 925 156 на брой напълно платени обикновени акции с номинална стойност в размер на 1 лв. за акция. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от общото събрание на акционерите на Дружеството.

	2018	2017
Брой издадени и напълно платени акции:		
В началото на годината	6 925 156	5 332 690
Емисия на акции	-	1 592 466
Брой издадени и напълно платени акции	6 925 156	6 925 156
Общ брой акции, оторизирани на 31 декември	6 925 156	6 925 156

13.2. Премийен резерв

Премийният резерв на Дружеството в размер на 40 147 хил. лв. (2017 г.: 40 147 хил. лв.) е формиран от разликата между емисионната и номиналната стойност на издадени акции, намалена с регистрационните и други регулаторни такси. Не са начислявани данъчни привилегии във връзка с емитираните акции.

13.3. Други резерви

	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Други резерви	9 200	-
Други резерви	9 200	-

14. Възнаграждения на персонала

- Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Разходи за заплати	(56)	(55)
Разходи за социални осигуровки	(14)	(12)
Разходи за персонала	(70)	(67)

- Задължения към персонала

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

	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Текущи:		
Задължения за заплати	3	3
Задължения за осигурителни вноски	1	1
Задължения към персонала	4	4

Задълженията към персонала представляват задължения към настоящи служители на Дружеството, които следва да бъдат уредени през 2019 г.

15. Заеми и други финансови пасиви

Заемите и другите финансови пасиви включват следните финансови пасиви:

	Текущи		Нетекущи	
	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:				
Инвестиционен кредит:				
Главница	-	-	39 222	39 699
Лихви	133	134	-	-
Сконто	(7)	(7)	(7)	(14)
Други задължения към банки	-	-	-	-
Общо балансова стойност	126	127	39 215	39 685

Дружеството е страна по договор за банков инвестиционен кредит. Параметрите на заема към 31 декември 2018 г. са следните:

1. Лихвен процент – валиден базов лихвен процент на банката плюс надбавка.
2. Размер на кредита – 39 222 хил. лв. (2017 г.: 39 699 хил. лв.)
3. Срок на кредита – 30 декември 2020 г.
4. Погасителен план – главницата се издължава еднократно, на падежа на кредита. В случай на продажба на някой от ипотеките имоти, с част от получената сума, равняваща се на 90 % от продажната цена на имота без ДДС (но не по-малко от определения материален интерес в нотариалния акт за договорна ипотека), Дружеството се задължава да извърши предсрочно погасяване на кредита. Лихвата се начислява ежедневно върху размера на непогасената част от кредита.
5. Валута, в която се извършват плащанията – евро.
6. Обезпечения по кредита са имоти на Дружеството и право на строеж.

Съгласно клаузите на договора Дружеството е застраховало предоставените обезпечения за своя сметка в полза на банката. Към 31 декември 2018 г. балансовата стойност на активите заложили като обезпечение по договора за банков инвестиционен кредит е в размер на 42 534 хил. лв. (2017 г.: 42 534 хил. лв.). Балансовата стойност на заемите се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

Промените в задълженията на Дружеството, произтичащи от финансова дейност са както следва:

	Краткосрочни заеми '000 лв.	Дългосрочни заеми '000 лв.	Лихви '000 лв.	Валутни сделки '000 лв.	Общо '000 лв.
1 януари 2017	-	40 350	206	1 501	42 057
Парични потоци:					
Плащания	(1 230)	(651)	(1 970)	(1 501)	(5 352)
Постъпления	1 230	-	-	-	1 230
Непарични промени:					
Начислени лихви	-	-	1 898	-	1 898
1 януари 2018	-	39 699	134	-	39 833
Парични потоци:					
Плащания	-	(477)	(1 677)	-	(2 154)
Постъпления	-	-	-	-	-
Непарични промени:					
Начислени лихви	-	-	1 676	-	1 676
31 декември 2018	-	39 222	133	-	39 355

16. Търговски и други задължения

	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Текущи:		
Търговски задължения	51	4
Други задължения	-	-
Финансови пасиви	51	4
Получени аванси	178	445
Данъчни задължения	1 502	123
Други задължения	-	4
Нефинансови пасиви	1 680	572
Текущи търговски и други задължения	1 731	576

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

Към 31 декември 2018 г. Дружеството отчита 178 хил. лв. (2017 г.: 445 хил. лв.) задължения по получени аванси от клиенти по предварителни-договори за покупко-продажба на апартаменти в апартаментен комплекс „Карпе Дием”, находящ се в гр. Балчик.

Данъчните задължения, в размер на 1 502 хил. лв., в края на отчетния период представляват ДДС за внасяне, дължим до 14.02.2019 г.

17. Приходи от продажби

Приходите от продажби на Дружеството могат да бъдат анализирани, както следва:

	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Приходи от наеми	200	250
Приходи от продажба на апартаменти	815	439
Приходи от такси за поддръжка на обект Карпе Дием	12	-
	1 027	689

18. Други приходи

Другите приходи на Дружеството включват:

	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Приходи от неустойки	4 776	299
	4 776	299

19. Печалба от продажба на инвестиционни имоти

	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Приходи от продажба на инвестиционни имоти	7 228	-
Балансова стойност на продадените инвестиционни имоти	(3 969)	-
	3 259	-

20. Разходи за материали

Разходите за материали включват:	2018	2017
----------------------------------	------	------

	'000 лв.	'000 лв.
Ел. енергия и вода	(9)	(9)
Разходи за консумативи	(3)	(5)
	<u>(12)</u>	<u>(14)</u>

21. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Разходи за комисиони	-	(33)
Разходи по поддръжка и експлоатация на обект Карпе Дием	(14)	(11)
Такси обслужващо дружество	(13)	(13)
Разходи за застраховки	(19)	(13)
Разходи за регулаторни и други такси	(6)	(5)
Независим финансов одит	(4)	(3)
Други разходи за външни услуги	(2)	(4)
	<u>(58)</u>	<u>(82)</u>

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

22. Други разходи

Другите разходи на Дружеството включват:

	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Разходи за местни данъци и такси	(222)	(207)
Държавни и административни такси	(1)	(3)
Други разходи	(69)	(5)
Обезценка на вземане	(260)	-
	<u>(552)</u>	<u>(215)</u>

23. Финансови приходи и разходи

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

	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Разходи по заеми, отчитани по амортизирана стойност:	(1 676)	(1 897)
Разходи по други финансови задължения, отчитани по амортизирана стойност	-	(1)
Общо разходи за лихви по финансови задължения, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата	<u>(1 676)</u>	<u>(1 898)</u>
Разходи по управление на инвестиционен кредит	(86)	(128)
Банкови такси и комисиони	(3)	(3)
Финансови разходи	<u>(1 765)</u>	<u>(2 029)</u>
Капитализирани разходи за лихви	-	-
Финансови разходи	<u>(1 765)</u>	<u>(2 029)</u>

24. Доход на акция и дивиденди

24.1. Доход на акция

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

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

	2018	2017
Печалба, подлежаща на разпределение (в лв.)	5 410 000	471 000
Средно претеглен брой акции	5 926 047	5 926 047
Основен доход на акция (в лв. за акция)	0.91	0.08

24.2. Дивиденди

През 2018 г. 2017 г. за Дружеството не е възникнало задължение за разпределяне на дивиденди към своите акционери, поради факта, че след преобразуване на финансовия резултат за всеки от предходните периоди (съответно 2017 г. и 2016 г.) съгласно изискванията на чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ и чл. 247а от Търговския закон, са регистрирани загуби.

Преобразуването на резултите, подлежащи за разпределение, може да бъде представено както следва:

	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Печалба за предходния период, подлежаща на преобразуване	471	448
Преобразуване по чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ	(2 988)	(1 980)
Резултат за разпределяне	(2 517)	(1 532)

Тъй като разпределянето на дивиденди от Дружеството става след решение на Общото събрание на акционерите не е признато задължение за изплащане на дивиденди през 2018 г. във финансовия отчет.

25. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Дружеството включват предимно акционери и ключов управленски персонал.

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

- Сделки с ключов управленски персонал

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

	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати	(13)	(15)
Разходи за социални осигуровки	(5)	(5)
Общо възнаграждения	(18)	(20)

26. Разчети със свързани лица в края на годината

Текущите задължения към ключов управленски персонал са в размер на 4 хил. лв. (2017 г. г.: 4 хил. лв.) и представляват внесени гаранции за управление от членовете на Съвета на

директорите на Дружеството в размер на 3 хил. лв. (2017 г.: 3 хил. лв.) и неизплатени възнаграждения за декември на съответната година в размер на 1 хил. лв. (2017 г.: 1 хил. лв.).

В края на отчетния период задълженията към акционери са в размер на 9 200 хил. лв.

27. Безналични сделки

През представените отчетни периоди Дружеството не е осъществило инвестиционни и финансови сделки, при които не са използвани пари или парични еквиваленти и които не са отразени в отчета за паричните потоци.

28. Условни активи и условни пасиви

През представените периоди няма предявени гаранционни и правни искове към Дружеството и не са възникнали условни активи и пасиви. Обезпеченията по получени заеми са представени в пояснение 15.

29. Категории финансови активи и пасиви

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

Финансови активи	Пояснение	2018	2017
		'000 лв.	'000 лв.
Кредити и вземания:			
Търговски и други вземания	10	9 044	14
Пари и парични еквиваленти	11	104	185
		9 148	199

Финансови пасиви	Пояснение	2018	2017
		'000 лв.	'000 лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:			
Заеми и други финансови пасиви	15	39 341	39 812
Търговски и други задължения	16	51	4
Задължения към свързани лица	26	3	3
		39 395	39 819

Вижте пояснение 4.12 за информацията относно счетоводната политика за всяка категория финансови инструменти. Описание на политиката и целите за управление на риска на Дружеството относно финансовите инструменти е представено в пояснение 27.

30. 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 29. Най-значимите финансови рискове, на които е изложено Дружеството са кредитен риск и ликвиден риск.

Управлението на риска на Дружеството се осъществява от Съвета на директорите. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средносрочни парични потоци.

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

- Анализ на пазарния риск

▪ Валутен риск

Сделките на Дружеството се осъществяват в български лева и евро. След въвеждането на еврото българският лев бе фиксиран към еврото в съотношение 1EUR = 1.95583 лв., което минимизира в максимална степен наличието на валутен риск за Дружеството.

▪ Лихвен риск

Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при финансиране. Дружеството е страна по банков инвестиционен кредит с лихвен процент, който е равен на валидния базов лихвен процент на банката плюс фиксирана надбавка, в резултат на което Дружеството не е било изложено на лихвен риск. Дружеството няма други финансови активи и пасиви със заложен променливи в лихвените проценти.

- Анализ на кредитния риск

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Дружеството. Дружеството е изложено на този риск във връзка с различни финансови инструменти, като напр. възникване на вземания от клиенти, депозиране на средства и други. Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период, както е посочено по-долу:

	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Групи финансови активи – балансови стойности:		
Търговски и други вземания	9 044	14
Пари и парични еквиваленти	104	185
Балансова стойност	9 148	199

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

Дружеството не е предоставяло финансовите си активи като обезпечение по сделки с изключение на описаното в пояснение 15.

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

	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
До 3 месеца	-	-
Над 1 година	13	13
Общо	13	13

По отношение на търговските и други вземания, Дружеството не е изложено на значителен кредитен риск към нито един отделен контрагент. Търговските вземания се състоят от малък брой клиенти в една географска области и различни индустрии. На базата на исторически показатели, ръководството счита, че кредитната оценка на търговски вземания, които не са с изтекъл падеж, е добра.

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

Дружеството не държи обезпечения като гаранция за финансовите си активи.

Загуба от обезценка не е признавана по отношение на горепосочените финансови активи. Балансовите стойности описани по-горе, представляват максимално възможното излагане на кредитен риск на Дружеството по отношение на тези финансови инструменти.

- Анализ на ликвидния риск

Инвестирането в недвижими имоти се характеризира с относително ниска ликвидност, породена от голямата трудност при пазарното реализиране на активите по изгодна за

Дружеството цена и от дългите срокове за осъществяване на прехвърлянето. Това определя и сравнително бавното реструктуриране на инвестиционния портфейл на Дружеството. За да се гарантира възможността на Дружеството да посреща редовно краткосрочните си задължения, се налага внимателно оценяване на ликвидността.

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

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

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

31 декември 2018 г.	Текущи До 6 месеца ‘000 лв.	Нетекущи От 1 до 5 години ‘000 лв.
Търговски задължения	51	-
Заеми и други финансови пасиви	133	39 215
Задължения към свързани лица	4	-
Общо	188	39 215

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

31 декември 2017 г.	Текущи До 6 месеца ‘000 лв.	Нетекущи От 1 до 5 години ‘000 лв.
Търговски задължения	4	-
Заеми и други финансови пасиви	134	39 699
Задължения към свързани лица	3	-
Общо	141	39 699

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

Финансовите активи като средство за управление на ликвидния риск

При оценяването и управлението на ликвидния риск Дружеството отчита очакваните парични потоци от финансови инструменти, по-специално наличните парични средства и търговски и други вземания. Наличните парични ресурси и търговски вземания не надвишават текущите нужди от изходящ паричен поток. Съгласно сключените договори всички парични потоци от търговски и други вземания са дължими в срок до един месец.

31. Оценяване по справедлива стойност на нефинансови активи

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

31 декември 2018 г.	Ниво 3 ‘000 лв.
Имоти	
- земя	2 776
Инвестиционни имоти:	

- земя и сгради	55 522
31 декември 2017 г.	Ниво 3
	'000 лв.
Имоти:	
- земя	2 776
Инвестиционни имоти:	
- земя и сгради	24 407
- аванси за инвестиционни имоти, включително разходи по сделката	14 215
- проект за изграждане на инвестиционни имоти	3 053

Справедливата стойност на имотите на Дружеството е определена на базата на доклади на независим лицензиран оценител. Тя се определя към 31 декември всяка година и в предвидените от ЗДСИЦ случаи.

Земя и сгради (Ниво 3)

При определяне на стойността на земята е приложен сравнителният метод, при който се изхожда както от цените на сравними имоти, така и от ориентировъчни стойности за земята. Ориентировъчни стойности за земята се считат за подходящи, когато са диференцирани съобразно условията и отчитат положението и степента на развитие на имота и са определени според вида на строителното използване. Оценката по справедлива стойност се базира на наблюдавани цени на скорошни пазарни-сделки за подобни имоти, коригирани за специфични фактори като площ, местоположение и настоящо използване. Корекцията за тези фактори варира между 33% и 130%, в зависимост от спецификата на имота.

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

Оценката на сградите (вкл. търговски обекти като част от тях) е извършена чрез прилагане на следните методи и свързаните с тях допускания:

1. метод на разходите – базира се на разходния подход и предполага определяне на възстановителната стойност за изграждане на нов такъв обект;
2. метод на капитализиране на приходите – основава се на предположението, че пазарната стойност на обекта се равнява на сегашната стойност на бъдещия нетен приход от дейността или на капитализираната бъдеща стойност на нетния приход от дейността сега.

Най-съществените входящи данни, които не могат да бъдат наблюдавани, са оценената стойност на наема, дисконтовият процент. Справедливата стойност би се увеличила, ако стойността на наема се увеличи или дисконтовият процент се намали. Оценката е чувствителна към промени и в двете предположения. Входящите данни, използвани при оценяването са както следва:

Наем	Между 5.82 и 24.80 лв./кв. м
Дисконтов процент	5-6%

В случая е приложен и т.нар. тежестен метод – при използването на повече от един метод за определяне на пазарната стойност на обекта, за да се изведе справедлива пазарна стойност се определят относителните тегла на отделните използвани методи.

Проект за изграждане на инвестиционни имоти (Ниво 3)

При определяне на стойността на проекта е приложен методът на дисконтираните парични потоци. Той взема предвид времето и размера на всички планирани входящи и изходящи парични потоци. Прогнозните нетни парични потоци се дисконтират обратно до датата на оценката, което е настоящата стойност на актива. Разработена е прогноза за оперативните разходи за всеки от отделите, както и за неразпределените оперативни разходи, като например мениджмънт и администрация, поддръжка, комунални услуги и др. Стойността при излизане от проекта се определя от прогнозата за годишния нетен оперативен доход за годината, непосредствено след края на периода на държане, разделена на доходността при излизане (процент на капитализация), изразена като процент. Така стабилизиращият постоянен темп на растеж на инвестицията се отразява в оценката. Извършените калкулации се базират на заложената вътрешна норма на възвръщаемост базирана на борсови индекси.

Най-съществените входящи данни, които не могат да бъдат наблюдавани, са оценената стойност на наема, неотдадената под наем част от сградата, заетостта, дисконтовият процент. Оценката е чувствителна към промени и в трите предположения. Входящите данни, използвани при оценяването са както следва:

Среден наем на ден	Между 141 лв./ден
Дисконтов процент	15 %
Средна заетост	60 %

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

	Имоти '000 лв.	Инвестиционни имоти '000 лв.
Салдо към 1 януари 2017 г.	2 776	24 407
Печалби, признати в печалбата или загубата:		
- промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	-	2 988
Предоставени аванси за инвестиционни имоти	-	14 215
Новопридобити активи, прехвърлени от материални запаси	-	65
Салдо към 31 декември 2017 г.	2 776	41 675
	2 776	41 675
Салдо към 1 януари 2018 г.		
Печалби, признати в печалбата или загубата:		
- промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	-	-
Предоставени аванси за инвестиционни имоти, вкл. разходи по сделката	-	(14 215)
Трансфер от „Материални запаси“	-	32 031
Отписани в резултат на продажба	-	(3 969)
Салдо към 31 декември 2018 г.	2 776	55 522

32. Политика и процедури за управление на капитала

Целите на Дружеството във връзка с управление на капитала са:

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

Дружеството наблюдава капитала на базата на съотношението на собствения капитал към нетния дълг.

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

Целта на Дружеството е да поддържа съотношението на собствения капитал към нетния дълг в разумни граници.

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

2018

2017

	'000 лв.	'000 лв.
Собствен капитал	56 967	42 357
Общо задължения	41 080	40 396
- Пари и парични еквиваленти	(104)	(185)
Нетен дълг	40 976	40 211
Съотношение на коригиран капитал към нетен дълг	1:0.72	1:0.95

Изменението на съотношението през 2018 г. се дължи на значителен ръст на собствения капитал поради формирането на други резерви през периода и отчетената печалба. Дружеството управлява структурата на капитала и прави необходимите корекции в съответствие с промените в икономическата обстановка и рисковите характеристики на съответните активи. За да поддържа или коригира капиталовата структура, Дружеството може да върне капитал на акционерите, да емитира нови акции или да продаде активи, за да намали задълженията си.

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

33. Очаквани ефекти при прилагане на МСФО 16

МСФО 16 „Лизинг“ влиза в сила от 1 януари 2019 г. и заменя указанията на МСС 17 „Лизинг“ и въвежда значителни промени в отчитането на лизинги особено от страна на лизингополучателите. Съгласно МСФО 16 за договор, който е или съдържа лизинг, се счита договор, който предоставя правото за контрол върху ползването на актива за определен период от време срещу възнаграждение.

Водещият принцип на МСФО 16 е въвеждането на еднотипен модел на счетоводно третиране на лизингите при лизингополучателите за всички видове лизингови договори. СМСС е включил право на избор за някои краткосрочни лизинги и лизинги на малоценни активи, като това изключение може да бъде приложено само от лизингополучателите. Счетоводното отчитане от страна на лизингодателите остава почти без промяна. Стандартът изисква да се правят по-подробни оповестявания в сравнение с МСС 17.

За да оцени ефекта от прилагането на стандарта, Дружеството извърши пълен преглед на всички договори, за да прецени кои съгласно новата дефиниция на МСФО 16 трябва да се считат за лизингови. Договорите са краткосрочни по смисъла на параграф 5, буква „а“ на МСФО 16.

34. Събития след края на отчетния период

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

35. Одобрение на финансовия отчет

Финансовият отчет към 31 декември 2018 г. (включително сравнителната информация) е одобрен от Съвета на директорите на 6 март 2019 г.