

Годишен индивидуален финансов отчет

Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ

31 декември 2020 г.

Индивидуален отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснение	2020 '000 лв.	2019 '000 лв.
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	7	56 755	56 087
Имоти, машини и съоръжения	6	3 424	3 531
Вземания от свързани лица	24	-	27 251
Инвестиции в дъщерни предприятия	8	27 836	27
Нетекущи активи		<u>88 015</u>	<u>86 896</u>
Текущи активи			
Търговски и други вземания	9	5 428	6 384
Краткосрочни вземания от свързани лица	24	7	65
Пари и парични еквиваленти	10	67	183
Текущи активи		<u>5 502</u>	<u>6 632</u>
Общо активи		<u>93 517</u>	<u>93 528</u>
Собствен капитал и пасиви			
Собствен капитал			
Акционерен капитал	11.1	6 925	6 925
Премиен резерв	11.2	40 147	40 147
Други резерви	11.3	4 546	4 975
Натрупана печалба		1 292	1 261
Общо собствен капитал		<u>52 910</u>	<u>53 308</u>
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Дългосрочни заеми	13	-	39 222
Нетекущи пасиви		<u>-</u>	<u>39 222</u>
Текущи пасиви			
Краткосрочни заеми и други финансови пасиви	13	39 881	341
Търговски и други задължения	14	713	644
Задължения към персонала	12.2	6	6
Краткосрочни задължения към свързани лица	24	7	7
Текущи пасиви		<u>40 607</u>	<u>998</u>
Общо пасиви		<u>40 607</u>	<u>40 220</u>
Общо собствен капитал и пасиви		<u>93 517</u>	<u>93 528</u>

Съставил:

/Енчо Доичев/

Изпълнителен директор:

/Людмила Даскарова/

Дата: 19 март 2021 г.

Заверил съгласно одиторски доклад от дата: 29 март 2021 г.

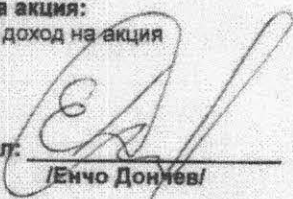
Росица Триčkова
Регистриран одитор, отговорен за одита
Управител

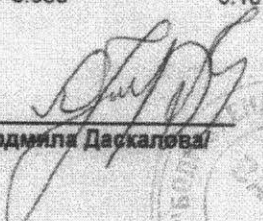
Одит Корект ООД
Одиторско дружество



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

	Пояснение	2020 '000 лв.	2019 '000 лв.
Приходи от продажби	15	37	520
Други приходи	16	893	1 489
Разходи за материали	18	(28)	(11)
Разходи за външни услуги	19	(81)	(115)
Разходи за персонала	12.1	(82)	(80)
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	7	668	565
Амортизация и обезценка на нефинансови активи	6	(107)	(128)
Приходи от възстановяване на / (разходи за) обезценки	17	269	(82)
Други разходи	20	(339)	(267)
Печалба от оперативна дейност		1 250	1 891
Финансови приходи	21.1	176	584
Финансови разходи	21.2	(1 395)	(1 909)
Печалба за годината		31	566
Общо всеобхватен доход за годината		31	566
Доход на акция:		лв.	лв.
Основен доход на акция	22.1	0.005	0.10

Съставил: 
/Енчо Дончев/

Изпълнителен директор: 
/Людмила Даскалова/

Дата: 19 март 2021 г.

Заверил съгласно одиторски доклад от дата: 29 март 2021 г.

Росица Тричкова
Регистриран одитор, отговорен за одита
Управител

Одит Корект ООД
Одиторско дружество

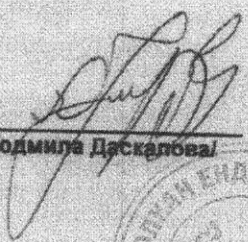


Индивидуален отчет за промените в собствения капитал за
 годината, приключваща на 31 декември

Всички суми са представени в '000 лв.	Акционерен капитал	Премиен резерв	Други резерви	Натрупана печалба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2020 г.	6 925	40 147	4 975	1 261	53 308
Изменение на резерв, нетно	-	-	(429)	-	(429)
Сделки със собствениците	-	-	(429)	-	(429)
Печалба за годината	-	-	-	31	31
Общо всеобхватен доход за годината	-	-	-	31	31
Салдо към 31 декември 2020 г.	6 925	40 147	4 546	1 292	52 910

Всички суми са представени в '000 лв.	Акционерен капитал	Премиен резерв	Други резерви	Натрупана печалба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2019 г.	6 925	40 147	9 200	695	56 967
Изменение на резерв, нетно	-	-	(4 225)	-	(4 225)
Сделки със собствениците	-	-	(4 225)	-	(4 225)
Печалба за годината	-	-	-	566	566
Общо всеобхватен доход за годината	-	-	-	566	566
Салдо към 31 декември 2019 г.	6 925	40 147	4 975	1 261	53 308

Съставил: 
 /Енчо Дончев/

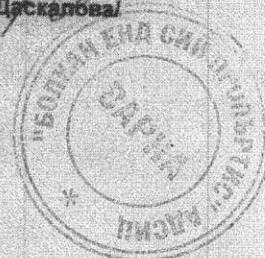
Изпълнителен директор: 
 /Людмила Даскалова/

Дата: 19 март 2021 г.

Заверил съгласно одиторски доклад от дата: 29 март 2021 г.

Росица Тричкова
 Регистриран одитор, отговорен за одита
 Управител

Одит Корект ООД
 Одиторско дружество




Индивидуален отчет за паричните потоци за годината, приключваща на 31 декември

Пояснение	2020	2019
	'000 лв.	'000 лв.
Оперативна дейност	1 491	6 663
Постъпления от клиенти	(236)	-
Възстановени суми на клиенти по прекратени договори	(142)	(240)
Плащания към доставчици	(77)	(78)
Плащания към персонал и осигурителни институции	45	9
Постъпления от възстановени данъци	(120)	(1 580)
Плащания за данъци	(292)	(4 395)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	<u>669</u>	<u>379</u>
Инвестиционна дейност	-	(27)
Придобиване на дъщерни предприятия	-	(27)
Придобиване на дялове в дъщерни дружества	(112)	-
Възстановени суми по придобиване на недеривативни финансови активи	264	1 324
Други (плащания за)/ постъпления от инвестиционна дейност, нетно	58	-
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	<u>210</u>	<u>1 297</u>
Финансова дейност	(916)	(1 533)
Плащания на лихви	(79)	-
Плащания за такси и комисиони	-	(64)
Други плащания за финансова дейност, нетно	-	(64)
Нетен паричен поток от финансова дейност	<u>(995)</u>	<u>(1 597)</u>
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	(116)	79
Пари и парични еквиваленти в началото на годината	183	104
Пари и парични еквиваленти в края на годината	<u>10 67</u>	<u>183</u>

Съставил:


Еичо Дончев

Изпълнителен директор:


Людмила Даскалова

Дата: 19 март 2021 г.

Заверил съгласно одиторски доклад от дата: 29 март 2021 г.

Росица Тричкова
Регистриран одитор, отговорен за одита
Управител

Одит Корект ООД
Одиторско дружество



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 Желязкова – член на Съвета на директорите;

Дружеството се представлява от изпълнителния директор - Людмила Николова Даскалова.

Към 31 декември 2020 г. в Дружеството има 6 лица, назначени на трудов договор.

Към 31 декември 2020 г. собствеността върху Дружеството е разпределена между множество акционери, с най – голям дял, от които е Гама Финанс ЕООД, притежаващо 22.03 % 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 2019 г.), освен ако не е посочено друго.

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

Този финансов отчет е индивидуален. Дружеството съставя и консолидиран финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС), в който инвестициите в дъщерни предприятия са отчетени и оповестени в съответствие с МСФО 10 „Консолидирани финансови отчети“.

С цел постигане на представяне в индивидуалния финансов отчет, даващо по-уместна информация за характера на основната дейност и ефекта от операции и други събития или условия върху финансовото състояние на Дружеството, някои от елементите са представени по различен начин в сравнение с индивидуалния финансов отчет за 2019 г. Промяната се отнася до Отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход и касае единствено начина на представяне за сравнителния период 2019 г. на следните позиции:

- Сума в размер на 281 хил. лв., свързана с разходи за коректив за очаквани кредитни загуби е посочена в отделна позиция „Приходи от възстановяване на/ (разходи за) очаквани кредити загуби“ като е била прекласифицирана от позиция „Други разходи“;

- Сума в размер на 199 хил. лв., свързана с обратно проявление на отчетени разходи за коректив за очаквани кредитни загуби е посочена в отделна позиция „Приходи от възстановяване на/ (разходи за) очаквани кредити загуби“ като е била прекласифицирана от позиция „Други приходи“;

Финансовият отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие и като са взети предвид възможните ефекти от продължаващото въздействие на пандемията от коронавирус Covid-19.

Вероятно е да има и бъдещи въздействия върху дейността на Дружеството, свързани с бизнес модела, управлението на недвижимите имоти, правните и договорните отношения, служителите, потребителите и оборотните средства в резултат на Covid-19. Първоначалното въздействие беше свързано със спадове на приходите и търсенето на имоти на Дружеството.

Бизнесът трябва да се справя с предизвикателства, свързани с намалени приходи и нарушено търсене на недвижими имоти и отдаване под наем. Докато някои държави започнаха да облекчават ограниченията, отпускането на мерките става постепенно в България при несигурност за удължаване на мерките за неопределени бъдещи периоди.

Пандемията доведе до значителна волатилност на финансовите и стоките пазари в България и в световен мащаб. Различни правителства, включително България обявиха мерки за предоставяне както на финансова, така и на нефинансова помощ за засегнатите сектори и засегнатите бизнес организации.

В тези условия ръководството на Дружеството направи анализ и преценка на способността на Дружеството да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще и ръководството очаква, че Дружеството има достатъчно финансови ресурси, за да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще и продължава да прилага принципа за действащо предприятие при изготвянето на индивидуалния финансов отчет.

Дружеството отчита съществена експозиция по банков заем в размер на 39 222 хил. лв. Нетният паричен поток от оперативна дейност за годината приключваща на 31 декември 2020 г. е положителен в размер на 669 хил. лв., финансовото състояние на Дружеството се счита за стабилно, тъй като Дружеството отчита печалба за периода в размер на 32 хил. лв. Дружеството обслужва регулярно текущите си задължения.

Ръководството на дружеството продължава да се придържа към следните по-значими мерки за допълнително подобряване на финансовото си състояние:

- 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.
- Реализиране на текущи доходи от експлоатация на недвижими имоти под формата на наеми и други текущи плащания;
- Инвестиране в недвижими имоти, осигуряващи стабилни текущи и бъдещи доходи;

Оптимизирането на оперативния доход, придобиването на активи и доброто им управление дава възможност на дружеството да увеличи размера на потенциалния дивидент, подлежащ на разпределение сред акционерите, както и достатъчно свобода на дружеството, за да може свободно да обслужва своите задължения. Това от своя страна би дало допълнителна възможност на дружеството да изчака появата на добри пазарни условия, при които да реализира своите активи. Липсата на допълнителен натиск от страна на кредиторите, както и редовното обслужване на задълженията са от ключово значение за постигане на тази цел. Дружеството внимателно изготвя своите бизнес планове, за да обезпечи нормалното си функциониране дори и през периоди на застой на пазара на недвижими имоти или на

кредитните пазари. Дружеството прилага политика на активно управление на портфейла, като непрекъснато анализира пазара на недвижими имоти и съответните подсектори, в които оперира, вкл. и условията на хотелския бизнес.

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

Нови и променени Международни стандарти за финансово отчитане

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:

- МСС 1 и МСС 8 (изменен) - Дефиниция на същественост, в сила от 1 януари 2020 г., приети от ЕС
- Изменения на референциите към Концептуална рамка за финансово отчитане в сила от 1 януари 2020 г., приети от ЕС
- МСФО 3 (изменен) – Определение за Бизнес в сила от 1 януари 2020 г., все още не е приет от ЕС
- Изменения на МСФО 9, МСС 39 и МСФО 7: Реформа на референтните лихвени проценти, в сила от 1 януари 2020 г., приети от ЕС
- Изменения на МСФО 16 намаления на наемите, свързани с Covid-19, в сила от 1 юни 2020, приет от ЕС

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

- Изменения на МСФО 4 Застрахователни договори - отлагане на МСФО 9, в сила от 1 януари 2021 г., все още не са приети от ЕС

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.

- Изменения в МСС 1 Представяне на финансовите отчети: Класификация на пасивите като текущи и нетекущи, в сила от 1 януари 2023 г., все още не е приет от ЕС
- Изменения в МСФО 3 Бизнес комбинации, МСС 16 Имоти, машини и съоръжения, МСС 37 Провизии, условни пасиви и условни активи, в сила от 1 януари 2022 г., все още не са приети от ЕС
- Годишни подобрения 2018-2020 г. в сила от 1 януари 2022 г., все още не са приети от ЕС
- Изменения на МСФО 9, МСС 39, МСФО 7, МСФО 4 и МСФО 16 Реформа на лихвените показатели - Фаза 2, в сила от 1 януари 2021 г., все още не са приети от ЕС
- МСФО 14 „Отсрочени сметки при регулирани цени” в сила от 1 януари 2016 г., все още не е приет от ЕС
- МСФО 17 „Застрахователни договори” в сила от 1 януари 2023 г., все още не е приет от ЕС.

4. Счетоводна политика

4.1. Общи положения

Най-значимите счетоводни политики, прилагани при изготвянето на този индивидуален 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 индивидуалния финансов отчет.

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

4.2. Представяне на финансовия отчет

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

Дружеството 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 2020 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. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дъщерни предприятия са всички предприятия, които се намират под контрола на Дружеството. Налице е контрол, когато Дружеството е изложено на, или има права върху, променливата възвръщаемост от своето участие в предприятието, в което е инвестирано, и има възможност да окаже въздействие върху тази възвръщаемост посредством своите правомощия върху предприятието, в което е инвестирано. В индивидуалния финансов отчет на Дружеството, инвестициите в дъщерни предприятия се отчитат по себестойност

4.4. 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.

4.5. Отчитане по сегменти

Ръководството на Дружеството определя два оперативни сегмента, както следва:

- „Недвижими имоти“ – финансовата информация за сегмента, с изключение на инвестициите в дъщерни предприятия, не се 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.

- „Специализирани дружества“ – финансовата информация за сегмента включва инвестициите в дъщерни предприятия. Съгласно действащото законодателство Дружеството може да инвестира до 30 на сто от активите си в учредяването или в придобиването на дялове или акции от капитала на търговски дружества (специализирани дружества), чийто изключителен предмет на дейност е придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им.

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 в индивидуалния финансов отчет.

Всички нетекущи активи на Дружеството се намират в България. Приходите му също са източник България 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.

4.6. Приходи

Основните приходи и печалби, които Дружеството генерира са свързани с печалба от преоценка по справедлива стойност на инвестиционните имоти, приходи от наеми и други приходи. Тези приходи са извън обхвата на МСФО 15 и се отчитат по реда на други стандарти.

4.7. Оперативни разходи

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

4.8. Разходи за лихви и разходи по заеми

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

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 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 (преоценен резерв), ако не се предхождат от начислени преди това разходи. При продажба или отписване на преоценения актив останалият преоценен 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 „Приходи от продажби“.

Избраният праг на същественост за имотите, машините и съоръженията на Дружеството е в размер на 700 лв.

4.10. Отчитане на лизинговите договори

Дружеството е лизингодател по договор 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.

4.11. 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.

4.12. Инвестиционни имоти

Дружеството отчита като инвестиционни имоти 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.

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.

4.13. 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.

4.13.1. 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.

4.13.2. 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.

4.14. Данъци върху дохода

Според чл. 175 от Закона за корпоративното подоходно облагане, дружествата със специална инвестиционна цел по Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и дружествата за секюритизация 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.

Дружеството отчита покупки на инвестиционни имоти и постъпления от продажби и наеми на инвестиционни имоти като част от паричните потоци от оперативна дейност, тъй като те представляват основния предмет на дейност на Дружеството.

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 внесения капитал, нетно от данъчни облекчения.

Другите резерви включват увеличение на капиталовата база на Дружеството под формата на допълнителни вноски, извършени от акционер, с дългосрочен характер и с фиксиран лихвен процент при пазарни условия. Погасяването ще се извършва съобразно финансовия резултат и финансовата възможност на Дружеството и акционера няма право да обявява дължимата сума за предсрочно изискуема при никакви обстоятелства.

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

Считано от 16 март 2021 г. съгласно Закон за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС) дружествата със специална инвестиционна цел разпределят като дивидент не по-малко от 90% от печалбата за финансовата година на Дружеството, определена по реда на чл. 29, ал. 3 от ЗДСИЦДС и при спазване на изискванията на чл. 247а от Търговския закон. До тази дата дружествата със специална инвестиционна цел разпределят като дивидент не по-малко от 90% от печалбата за финансовата година на Дружеството, определена по реда на чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ (отм.) и при спазване на изискванията на чл. 247а от Търговския закон. Дивидентите се изплащат в срок 12 месеца от края на съответната година. Всички транзакции, при наличие на такива, със собствениците на Дружеството се представят отделно в отчета за промените в собствения капитал.

Задълженията за плащане на дивиденди на акционерите се включват 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 транзакции 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 сигурно, че ще получи, се признават като отделен актив. Този актив може и да не надвишава стойността на съответната провизия.

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

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

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

4.19. 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. 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 настоящия период дружеството е начислило обезценка на нетекущи вземания от свързани лица.

4.20.2. Ползнен живот на амортизируеми активи

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

Към 31 декември 2020 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 изхажяване на машини, съоръжения и инфраструктура.

4.20.3. 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 2020 г. Дружеството прилага опростен подход за обезценка на своите вземания.

4.20.4. 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 56 755 хил. лв. към 31 декември 2020 г. (2019 г.: 56 087 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 29.

4.20.5. Лизинг

Дружеството, в качеството си на лизингополучател, отчита всички лизингови сделки по единен модел, съгласно МСФО 16, приложим от 1 януари 2019 година

На началната дата на лизинга (по-ранната от двете дати - датата на лизинговия договор или датата на ангажирането на страните с основните условия на лизинговия договор) дружеството прави анализ и оценка дали даден договор представлява или съдържа елементи на лизинг. Даден договор представлява или съдържа лизинг, ако по силата на него се прехвърлят срещу възнаграждение правото на контрол над използването на даден актив за определен период от време. За да определи дали по силата на договор се прехвърля контрол над използването на определен актив дружеството преценява дали през целия период на ползване има следните права:

- правото да получава по същество всички икономически ползи от използването на определения актив;
- правото да определя и ръководи използването и експлоатацията на идентифицирания базисен актив.

Срок на лизинговия договор

Периодът на лизинговия договор е неотменимия период на лизинга, заедно с:

- периодите, по отношение, на които съществува опция за удължаване на лизинговия договор, ако е достатъчно сигурно, че дружеството ще упражни тази опция;
- периодите, по отношение, на които съществува опция за прекратяване на лизинговия договор, ако е достатъчно сигурно, че дружеството няма да упражни тази опция.

При определянето на срока на лизинговите договори, ръководството на дружеството взема предвид всички факти и обстоятелства, които създават икономически стимули за упражняване на опция за удължаване или за не упражняване на опция за прекратяване. Опциите за удължаване (или периодите, след опцията за прекратяване) се включват в срока на лизинга само, ако е достатъчно сигурно да бъдат удължени (или да не бъдат прекратени). Оценката на опциите се преразглежда, ако настъпи съществено събитие или съществена промяна в обстоятелствата, които да са под дискрецията на дружеството и същевременно да окажат влияние върху оценката. Първоначално признаване и оценяване На датата на стартиране на лизинговите договори (датата, на която базовият актив е на разположение за ползване от страна на дружеството-лизингополучател) в отчета за финансовото състояние се признават актив „право на ползване” и задължение по лизинг. Цената на придобиване на активите „право на ползване” включва:

- размера на първоначалната оценка на задълженията по лизинг;
- лизингови плащания, извършени към или преди началната дата, намалени с получените стимули по договорите за лизинг;
- първоначалните преки разходи, извършени от дружеството, в качеството му на лизингополучател;
- разходи за възстановяване, които дружеството ще направи за демонтаж и преместване на базовия актив, възстановяване на обекта, на който активът е разположен, или възстановяване на базовия актив в състоянието, изисквано съгласно договора;

Дружеството амортизира актива „право на ползване” за по-краткият период от полезния живот и срока на лизинговия договор. Ако собствеността върху актива се прехвърля по силата на лизинговия договор до края на срока на договора, то го амортизира за полезния му живот. Активите „право на ползване” са представят в отделна статия в отчета за финансовото състояние, а тяхната амортизация – към Разходи за амортизация в отчета за всеобхватния доход. Задълженията по лизинг включват нетната настояща стойност на следните лизингови плащания:

- фиксирани плащания (включително фиксирани по същество лизингови плащания), намалени с подлежащите на плащане лизингови стимули;
- променливи лизингови плащания, зависещи от индекси или проценти;
- цената за упражняване на опцията за покупка, ако е достатъчно сигурно, че дружеството-лизингополучател ще ползва тази опция;
- плащания на санкции за прекратяване на лизинговите договори, ако в срока на лизинговия договор е отразено упражняването на опция за прекратяването на договора от страна на дружеството-лизингополучател;
- гаранции за остатъчна стойност.

Лизингови плащания се дисконтират с лихвения процент, заложен в договора, ако той може да бъде непосредствено определен или с диференциалния лихвен процент на дружеството, който то би плащало, в случай че заеме финансови средства за сходен период от време, при сходно обезпечение, и в сходна икономическа среда. Лизинговите плащания (вноски) съдържат в определено съотношение финансовия разход (лихва) и припадащата се част от лизинговото

задължение (главница). Финансовите разходи се начисляват в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината) на дружеството през периода на лизинга на периодична база, така че да се постигне постоянен лихвен процент за оставащата неизплатена част от главницата по лизинговото задължение, като се представят като „финансови разходи“. Последващо оценяване Дружеството е избрало да прилага модела на цената на придобиване за всички свои активи „право на ползване“. Активите „право на ползване“ се представят в отчета за финансовото състояние по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация, загуби от обезценка и корекциите, вследствие на преоценки и корекции на задължението по лизинг. Дружеството оценява последващо задължението по лизинг като:

- увеличава балансовата стойност, за да отрази лихвата по задълженията по лизинг;
- намалява балансовата стойност, за да отрази извършените лизингови плащания;
- преоценява балансовата стойност на задълженията по лизинг, за да отрази преоценките или измененията на лизинговия договор;
- гаранциите за остатъчна стойност се преразглеждат и коригират, ако е необходимо към края на всеки отчетен период. Отчитане на изменения на лизинговия договор

Лизингополучателят отчита изменението на лизинговия договор като отделен лизинг, ако:

- изменението увеличава обхвата на лизинговия договор, като добавя ново „право на ползване“ на един или повече допълнителни базови активи; и
- възнаграждението по лизинговия договор се увеличава със сума, съизмерима със самостоятелната цена за увеличението в обхвата и евентуални корекции на тази цена за отразяване на обстоятелства по конкретния договор.

В този случай измененията се отчита като отделен лизинг, за който в отчета за финансовото състояние, към датата на влизане в сила на изменението се признават актив „право на ползване“ и задължение по лизинг. Ако изменението в лизинговия договор не е отчетено като отделен лизинг към датата на влизане в сила на изменението, дружеството:

- разпределя възнаграждението в променения договор;
- определя срока на изменения лизингов договор; и
- преоценява задължението по лизинг, като дисконтира коригираните лизингови плащания с коригирания дисконтов процент, който е лихвеният процент, заложен в договора за остатъка на срока му или диференцирания лихвен процент към датата на влизане в сила на изменението.

Краткосрочни лизингови договори и лизингови договори, базовият актив, по които е с ниска стойност и променливи лизингови плащания, свързани с изпълнение са изключение от МСФО 16. Плащанията във връзка с краткосрочни лизингови договори и лизингови договори, по които базовият актив е с ниска стойност, както и променливите лизингови плащания, които не са включени в оценката на задължението по лизинг се признават директно като текущи разходи в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината) на база линеен метод за периода на лизинга..

4.20.6. Ефект от прилагане на МСФО 16 Лизинг

МСФО 16 Лизинг влиза в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019 г. Съгласно новия стандарт се признава актив (право на ползване на наетия обект) и финансов пасив за плащане на наеми. Единствените изключения са краткосрочните и лизинговите договори на ниска стойност.

Дружеството прилага стандарта от датата на неговото задължително приемане от 1 януари 2019 г. Прилага се опростения преходен подход и не преизчислява сравнителните суми за годината преди първото приемане.

5. Отчитане по сегменти

Ръководството определя към настоящия момент два оперативни сегмента – „Недвижими имоти“ и „Специализирани дружества“, както е описано в пояснение 4.5. Тези оперативни сегменти се наблюдават от ръководството, което взема стратегически решения на базата на коригираните оперативни резултати на сегментите.

Информацията за отделните сегменти може да бъде анализирана за представените отчетни периоди, както следва:

	Недвижими имоти	Специализирани дружества	Общо
	2020	2020	2020
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Приходи от наеми	5	-	5
Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти	668	-	668
Други приходи	910	15	925
Приходи на сегмента	1 583	15	1 598
Разходи за материали	(28)	-	(28)
Разходи за външни услуги	(81)	-	(81)
Разходи за персонал	(82)	-	(82)
Амортизация и обезценка на нефинансови активи	(107)	-	(107)
Други разходи	(339)	-	(339)
Приходи от възстановяване на/ (разходи за) очаквани кредитни загуби	20	269	289
Оперативна печалба на сегмента	966	284	1 250
Финансови приходи	-	176	176
Финансови разходи	(1 395)	-	(1 395)
(Загуба)/Печалба за годината на сегмента	(429)	460	31
Активи на сегмента	65 674	27 843	93 517
Пасиви на сегмента	93 517	-	93 517

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. Балансовата стойност може да бъде анализирана, както следва:

	Земя	Машини и съоръжения	Други	Общо
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Брутна балансова стойност				
Салдо към 1 януари 2020 г.	2 818	620	519	3 957
Салдо към 31 декември 2020 г.	2 818	620	519	3 957
Амортизация и обезценка				
Салдо към 1 януари 2020 г.	(42)	(144)	(240)	(426)
Амортизация за периода	-	(49)	(58)	(107)
Салдо към 31 декември 2020 г.	(42)	(193)	(298)	(533)
Балансова стойност към 31 декември 2020 г.	2 776	427	221	3 424

	Земя '000 лв.	Машини и съоръжения '000 лв.	Други '000 лв.	Общо '000 лв.
Брутна балансова стойност				
Салдо към 1 януари 2019 г.	2 818	620	519	3 957
Салдо към 31 декември 2019 г.	2 818	620	519	3 957
Амортизация и обезценка				
Салдо към 1 януари 2019 г.	(42)	(96)	(160)	(298)
Амортизация за периода	-	(48)	(80)	(128)
Салдо към 31 декември 2019 г.	(42)	(144)	(240)	(426)
Балансова стойност към 31 декември 2019 г.	2 776	476	279	3 531

Машините, съоръженията и другите нетекущи активи (инфраструктура и други) са с обща балансова стойност към 31 декември 2020 г. в размер на 533 хил. лв. (2019 г.: 755 хил. лв.) и 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 2 818 лв. (2019 г.: 2 818 хил. лв.).

За информация относно определянето на справедливата стойност на активи от група „Земни“ вижте пояснение 29.

Към 31 декември 2020 г. и 2019 г. Дружеството няма договорни задължения за закупуване на имоти, машини и съоръжения.

7. Инвестиционни имоти

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

Справедливата стойност на инвестиционните имоти на Дружеството е определена на базата на доклади на независими лицензирани оценители към 31 декември всяка година и в предвидените от ЗДСИЦДС (ЗДСИЦ – отм.) случаи.

За информация относно определянето на справедливата стойност на инвестиционните имоти вижте пояснение 29.

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

	'000 лв.
Балансова стойност към 1 януари 2019 г.	55 522
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	565
Балансова стойност към 31 декември 2019 г.	56 087
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	668
Балансова стойност към 31 декември 2020 г.	56 755

Към 31 декември 2020 г. част от инвестиционните имоти са заложени като обезпечение по получен банков заем.

Приходите от наеми към 31 декември 2020 г. в размер на 5 хил. лв. (2019 г.: 503 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 267 хил. лв. (2019 г.: 213 хил. лв.) са отчетени на ред „Други разходи“.

Лизинговите договори не съдържат изискването за спазване на конкретни финансови показатели или други изисквания, освен правото на собственост на лизингодателя.

8. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дружеството има участие в следните дъщерни дружества:

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване и основно място на дейност	Основна дейност	2020	2020	2019	2019
			хил. лв.	участие %	хил. лв.	участие %
Проджект Пропърти ЕООД	България	Придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти	9 572	100	22	100
Болкан Пропърти Истейтс ЕООД	България	Придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти	18 264	100	5	100
			27 836		27	

Всички дъщерни предприятия са специализирани дружества по смисъла на ЗДСИЦДС. Съгласно действащото законодателство Дружеството може да инвестира до 30 на сто от активите си в учредяването или в придобиването на дялове или акции от капитала на търговско дружество (специализирано дружество), чийто изключителен предмет на дейност е придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им.

Горепосочените дружества са регистрирани в България.

- На 03 юни 2020 г. е вписана промяна в основния капитал на дъщерно дружество Болкан Пропърти Истейтс ЕООД. Капиталът е увеличен от 5 хил. лв., разпределен в 50 дяла с номинална стойност 100 лв., на 18 264 200 лв., разпределени 182 642 дяла с номинална стойност 100 лв. Капитала на дъщерното дружество се състои от парична вноски в размер на 22 000 лв. и непарична вноски в размер на 18 242 200 лв., състояща се от вземане на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ и припадащите се лихви, съгласно изготвен оценителски доклад от вещи лица назначени от Агенция по вписванията. Увеличението на капитала чрез непаричната и паричната вноски е изцяло внесен.

- На 09 юни 2020 г. е вписана промяна в основния капитал на дъщерно дружество Проджект Пропърти ЕООД. Основният капитал е увеличен от 5 хил. лв., разпределен в 100 дяла с номинална стойност 50 лв., на 9 560 950 лв., разпределен в 191 219 дяла с номинална стойност 50 лв. Капитала на дъщерното дружество се състои от парична вноски в размер на 107 000 лв. и непарична вноски в размер на 9 453 950 лв., състояща се от вземане на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ и припадащите се лихви, съгласно изготвен оценителски доклад от вещи лица назначени от Агенция по вписванията. Увеличението на капитала чрез непаричната вноски е изцяло внесен, а чрез парична вноски е внесена сума в размер на 101 300 лева, а останалата част от уставния капитал ще бъде доведен в законоустановения срок.

Инвестициите в дъщерните дружества са отразени в индивидуалния финансов отчет на Дружеството по себестойност. През 2020 г. и 2019 г. Дружеството не е получило дивиденди.

Дружеството няма условни задължения или други поети ангажименти, свързани с инвестиции в дъщерни дружества.

9. Търговски и други вземания

	2020 ‘000 лв.	2019 ‘000 лв.
Търговски вземания, брутна сума преди обезценка	1 921	3 276
<i>Коректив за очаквани кредитни загуби</i>	<i>(19)</i>	<i>-</i>
Други вземания, брутна сума преди обезценка	3 476	2 687
<i>Коректив за очаквани кредитни загуби</i>	<i>(34)</i>	<i>(12)</i>
Финансови активи	5 344	5 951
Предоставени аванси, брутна сума преди обезценка	-	407
<i>Коректив за очаквани кредитни загуби</i>	<i>-</i>	<i>(61)</i>
Предплатени разходи	84	84
Данъчни вземания	-	3
Нефинансови активи	84	433
Търговски и други вземания	5 428	6 384

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

Дружеството смята, че влиянието на пандемията Covid-19 върху бизнеса и световните пазари е възможно да бъде негативно. Това от своя страна би могло да доведе до негативна промяна в реално реализираните парични потоци от търговските и други вземания и в частност вземания, чиито кредитен риск би се увеличил, доколкото същите не са застраховани и са необезпечени. Подобно развитие би могло да доведе до негативна промяна в отчетените балансови стойности на вземанията от същите. Вследствие на усложнената обстановка от пандемията на Covid-19 Дружеството предоговаря удължаването на сроковете по възникналите вземания.

Всички търговски и други вземания на Дружеството са прегледани относно настъпили събития на неизпълнение и са обезценени на индивидуална база и съответната обезценка в размер на 53 хил. лв. (2019 г.: 73 хил. лв.) е призната в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Приходи от възстановяване на/ (разходи за) обезценки”.

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

	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Салдо към 1 януари	(73)	(260)
Коректив за очаквани кредитни загуби	(44)	(12)
Възстановяване на загуба от обезценка	64	199
Салдо към 31 декември	(53)	(73)

Анализ на необезценените просрочени търговски и други вземания е представен в пояснение 28.

10. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	2020 ‘000 лв.	2019 ‘000 лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	67	183
Пари и парични еквиваленти	67	183

Направените анализи от приложената методика за изчисление на очаквани кредитни загуби на парични средства и еквиваленти, ръководството е определило, че обезценката на паричните средства и еквиваленти, би била незначителна сума. Поради това Дружеството не е признало провизия за обезценка за очаквани кредитни загуби както към 31 декември 2020 г., така и към 31 декември 2019 г.

11. Собствен капитал

11.1. 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.

	2020	2019
Брой издадени и напълно платени акции:		
В началото на годината	6 925 156	6 925 156
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

11.2. Премиен резерв

Премийният резерв на Дружеството в размер на 40 147 хил. лв. (2019 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.

11.3. Други резерви

В края на 2018 г. един от основните акционери на Дружеството е направил допълнителна вноска под формата на подчинен срочен дълг в общ размер на 9 200 хил. лв. и с годишна лихва 1.8 %. Дължимата лихва се капитализира на годишна база. През 2020 г. разходите за лихви, които са капитализирани са в размер на 79 хил. лв. (2019 г. – 150 хил. лв.), като е извършено и частично погасяване на направените вноски в размер на 508 хил. лв., съобразно финансовата възможност на Дружеството. Ръководството на дружеството отчита стойността на задължението като част от собствения капитал на ред "Други резерви", което към 31 декември 2020 г. е в размер на 4 546 хил. лв. (2019 г.: 4 975 хил. лв.).

12. Възнаграждения на персонала

12.1. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	2020 '000 лв.	2019 '000 лв.
Разходи за заплати	(69)	(66)
Разходи за социални осигуровки	(13)	(14)
Разходи за персонала	(82)	(80)

12.2. Задължения към персонала

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

	2020 '000 лв.	2019 '000 лв.
Текущи:		
Задължения за заплати	4	4
Задължения за осигурителни вноски	2	2
Задължения към персонала	6	6

Задълженията към персонала представляват задължения към настоящи служители на Дружеството, които следва да бъдат уредени през 2021 г.

13. Заеми и други финансови пасиви

Заемите и другите финансови пасиви включват следните финансови пасиви:

	Текущи		Нетекущи	
	2020 '000 лв.	2019 '000 лв.	2020 '000 лв.	2019 '000 лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:				
Инвестиционен кредит:				
Главница	39 222	-	-	39 222
Лихви	580	270	-	-
Сkonto	-	(7)	-	-
Други задължения към банки	79	78	-	-
Общо балансова стойност	39 881	341	-	39 222

Дружеството е страна по договор за банков инвестиционен кредит. Параметрите на заема към 31 декември 2020 г. са следните:

- Лихвен процент – валиден базов лихвен процент на банката плюс надбавка.
- Размер на кредита – 39 222 хил. лв.(2019 г.: 39 222 хил. лв.)
- Срок на кредита – 30 юни 2021 г.
- Погасителен план – главницата се издължава еднократно, на падежа на кредита. В случай на продажба на някой от ипотекираните 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.
- Валута, в която се извършват плащанията – евро.
- Обезпечения по кредита са имоти, собственост на Дружеството.

Съгласно клаузите на договора за банков инвестиционен кредит Дружеството е застраховало предоставените обезпечения за своя сметка в полза на банката.

Балансовата стойност на заемите се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

През второто тримесечие на 2020 г. дружеството е приело възможността, предоставена по смисъла на Редата за отсрочване и уреждане на изискуеми задължения към банки и дъщерните им дружества – финансови институции във връзка с въведеното на 13 март 2020 г. от Народното събрание извънредно положение, произтичащо от пандемията от Covid-19 и съгласно Насоките на Европейския банков орган (ЕБО) относно законодателните и частните мораториуми върху плащания по кредити във връзка с Covid -19 (EBA/GL/2020/02). Дружеството е приело да прилага Механизъм 1 на БНБ за отсрочване на лихви и главници за срок от 6 месеца, като лихвите в размер на 580 хил. лв. са отсрочени, съгласно приложения механизъм.

	Краткосрочни заеми '000 лв.	Дългосрочни заеми '000 лв.	Лихви '000 лв.	Валутни сделки '000 лв.	Общо '000 лв.
1 януари 2019	-	39 222	133	-	39 355
Парични потоци:					
Плащания	-	-	(1 533)	-	(1 533)
Постъпления	-	-	-	-	-
Непарични промени:					
Начислени лихви	-	-	1 670	-	1 670
1 януари 2020	-	39 222	270	-	39 492
Парични потоци:					
Плащания	-	-	(916)	-	(916)
Постъпления	-	-	-	-	-
Непарични промени:					
Начислени лихви	-	-	1 226	-	1 226
Прекласифициране	39 222	(39 222)	-	-	-
31 декември 2020	39 222	-	580	-	39 802

14. Търговски и други задължения

	2020 '000 лв.	2019 '000 лв.
Текущи:		
Търговски задължения	15	27
Други задължения	1	1
Финансови пасиви	16	28
Получени аванси	177	296
Данъчни задължения	520	320
Нефинансови пасиви	697	616
Текущи търговски и други задължения	713	644

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

Към 31 декември 2020 г. Дружеството отчита 177 хил. лв. (2019 г.: 296 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. През текущата година са прекратени предварителни договори с клиенти за продажба на апартаменти в апартаментен комплекс „Карпе Дием“, находящ се в гр. Балчик, като авансите са възстановени изцяло.

Данъчните задължения, в размер на 520 хил. лв., в края на отчетния период представляват местни данъци и такси и лихви за просрочие по тях.

15. Приходи от продажби

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

	2020 '000 лв.	2019 '000 лв.
Приходи от наеми	5	503
Приходи от такси за поддръжка на обект „Карпе Дием“	17	17
Други приходи от услуги	15	-
	37	520

16. Други приходи

Другите приходи на Дружеството включват:

	2020	2019
	‘000 лв.	‘000 лв.
Приходи от търговски правоотношения	893	1 489
	893	1 489

Дружеството реализира приходи от отчетени обезщетения по договори, във връзка с неспазени срокове и/или условия по сключените договори. През 2020 г. Дружеството се е споразумяло за удължаване на сроковете по или прекратяване на сключени договори като облекчителна мярка в резултат на тежкото въздействие на пандемията Covid-19 през годината, но е защитавало своите интереси, отчитайки дължимите обезщетения.

17. Приходи от възстановяване на /(разходи за) обезценки

	2020	2019
	‘000 лв.	‘000 лв.
Обезценка на вземания	(48)	(281)
Реинтегрирани провизии	337	199
	289	(82)

Във връзка с влизане в сила от 01 януари 2018 г. на МСФО 9 Финансови инструменти се начислява обезценка на вземания от контрагенти. През 2020 г. е в размер на 48 хил. лв. (2019 г. – 281 хил. лв.), които са признати като разход. През 2020 г. част от вземанията са погасени и затова пропорционално част от обезценката на основание на същия стандарт е призната за приход. Размера на прихода е 337 хил. лв. (2019 г. – 199 хил. лв.).

18. Разходи за материали

Разходите за материали включват:

	2020	2019
	‘000 лв.	‘000 лв.
Ел. енергия и вода	(27)	(8)
Разходи за консумативи	(1)	(3)
	(28)	(11)

19. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	2020	2019
	‘000 лв.	‘000 лв.
Разходи за наеми	-	(25)
Разходи по поддръжка и експлоатация на обект Карпе Диём	(18)	(17)
Такси трето лице (обслужващо дружество – отм.)	(14)	(14)
Разходи за застраховки	(15)	(14)
Разходи за регулаторни и други такси	(10)	(29)
Независим финансов одит	(6)	(2)
Други разходи за външни услуги	(18)	(14)
	(81)	(115)

Възнаграждението за независим финансов одит за 2020 г. е в размер на 6 хил. лв. (2019 г. – 2 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.

20. Други разходи

Другите разходи на Дружеството включват:

	2020 ‘000 лв.	2019 ‘000 лв.
Разходи за местни данъци и такси	(267)	(213)
Държавни и административни такси	-	(21)
Други разходи	(17)	(33)
Отписани вземания	(13)	-
Лихви, глоби и неустойки	(42)	-
	<u>(339)</u>	<u>(267)</u>

21. Финансови приходи и разходи

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

	2020 ‘000 лв.	2019 ‘000 лв.
Финансови приходи	176	584
Финансови приходи	<u>176</u>	<u>584</u>

През 2020 г. приходите от лихви в размер на 176 хил. лв. са отчетени в увеличение в стойността на инвестициите в дъщерни предприятия.

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

	2020 ‘000 лв.	2019 ‘000 лв.
Разходи по заеми, отчитани по амортизирана стойност:	(1 305)	(1 821)
Общо разходи за лихви по финансови задължения, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата	<u>(1 305)</u>	<u>(1 821)</u>
Разходи по управление на инвестиционен кредит	(86)	(86)
Банкови такси и комисиони	(4)	(2)
Финансови разходи	<u>(1 395)</u>	<u>(1 909)</u>

През 2020 г. разходи за лихви в размер на 79 хил. лв. са капитализирани в стойността на другите резерви, като се отчитат и капитализират на годишна база.

22. Доход на акция и дивиденди

22.1. 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:

	2020	2019
Печалба, подлежаща на разпределение (в лв.)	31 000	566 000
Средно претеглен брой акции	6 925 156	5 926 047
Основен доход на акция (в лв. за акция)	<u>0.005</u>	<u>0.10</u>

22.2. Дивиденди

До отмяната на ЗДСИЦ, Дружеството преобразува финансовия си резултат в т.ч. за 2019 г. в съответствие с изискванията на чл. 10 от ЗДСИЦ (отм.) и разпределя дивидент след решение на Общото събрание на акционерите при спазване на чл. 247а от Търговския закон. Няма положителен резултат за разпределение в резултат от преобразуването на финансовия резултат за 2019 г.

В Държавен вестник (ДВ), бр. 21 от 12 март 2021 г. е обнародван Закон за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС), в сила от 16 март 2021 г. Съгласно § 11 от Преходните и заключителни разпоредби (ПЗР) на ЗДСИЦДС се отменя Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ). Дружеството преобразува финансовия си резултат за 2020 г. в съответствие с изискванията на чл. 29, ал. 3 ЗДСИЦДС и разпределя дивидент след решение на Общото събрание на акционерите при спазване на чл. 247а от Търговския закон. Няма положителен резултат за разпределение в резултат от преобразуването на финансовия резултат за 2020 г.

23. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Дружеството включват акционери, лица под неговия контрол 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:

	2020 '000 лв.	2019 '000 лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати	(18)	(17)
Разходи за социални осигуровки	(3)	(4)
Общо възнаграждения	(21)	(21)

24. Разчети със свързани лица в края на годината

	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Нетекущи вземания от:		
- дъщерни предприятия в т.ч.	-	27 251
- Брутни вземания, преди обезценка	-	27 520
- Коректив за очаквани кредитни загуби	-	(269)
Общо нетекущи вземания от свързани лица	-	27 251
Текущи вземания от:		
- дъщерни предприятия	7	65
Общо текущи вземания от свързани лица	7	65
Текущи задължения към:		
- ключов управленски персонал	7	7
Общо текущи задължения към свързани лица	7	7
Общо задължения към свързани лица	7	7

През текущия период няма нетекущи вземания от дъщерни предприятия (2019 г.: 27 251 хил. лв.) Причината за това, е че през текущата година всички нетекущи вземания от дъщерни предприятия в едно с начислената през годината лихва в размер на 176 хил. лв. са оценени и апортирани в увеличение на капитала на съответното дъщерно дружество. В отчета на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ са посочени в увеличение на инвестициите в дъщерни дружества.

Текущите вземания от дъщерни предприятия в размер на 7 хил. лв. (2019 г. – 65 хил. лв.) към 31 декември 2020 г. представляват други вземания, ведно с начислената лихва.

В края на отчетния период задълженията към акционери са в размер на 4 546 хил. лв. (2019 г.: 4 975 хил. лв.), в това число и капитализирани лихви в размер на 79 хил. лв.

Текущите задължения към ключов управленски персонал са в размер на 7 хил. лв. (2019 г. г.: 7 хил. лв.) и представляват внесени гаранции за управление от членовете на Съвета на директорите на Дружеството в размер на 6 хил. лв. (2019 г.: 6 хил. лв.) и неизплатени възнаграждения за декември на съответната година в размер на 1 хил. лв. (2019 г.: 1 хил. лв.).

25. 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.

26. Условни активи и условни пасиви

Към настоящия момент има издадени наказателни постановления от КФН, които са в процес на обжалване от страна на Дружеството. Те няма да бъдат разглеждани тук по-подробно, за да се избегнат предубеждения, свързани с позицията на Дружеството в горепосочените спорове.

27. Категории финансови активи и пасиви

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

Финансови активи	Пояснение	2020	2019
		'000 лв.	'000 лв.
Кредити и вземания:			
Краткосрочни вземания от свързани лица	24	7	65
Търговски и други вземания	9	5 428	6 384
Пари и парични еквиваленти	10	67	183
		5 502	6 632

Финансови пасиви	Пояснение	2020	2019
		'000 лв.	'000 лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:			
Заеми и други финансови пасиви	13	39 802	39 485
Търговски и други задължения	14	16	28
Задължения към свързани лица	24	7	7
		39 825	39 520

Вижте пояснение 4.13 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 28.

28. 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 27. 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 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, депозирание на средства и други. Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период, както е посочено по-долу:

	2020	2019
	‘000 лв.	‘000 лв.
Групи финансови активи – балансови стойности:		
Краткосрочни вземания от свързани лица	7	65
Търговски и други вземания	1 902	3 276
Пари и парични еквиваленти	67	183
Балансова стойност	1 976	6 632

Дружеството редовно следи за изпълнението 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 трансакции 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.

Към датата на финансовия отчет няма необезценени търговски и други вземания с изтекъл срок на плащане.

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 област 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.

Всички търговски и други вземания са краткосрочни. Те са прегледани относно настъпили събития на неизпълнение и са обезценени на индивидуална база. 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 2020 г. падежите на договорните задължения на Дружеството (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

31 декември 2020 г.	Текущи До 6 месеца '000 лв.
Търговски задължения	16
Заеми и други финансови пасиви	39 802
Задължения към свързани лица	7
Общо	39 825

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

31 декември 2019 г.	Текущи До 6 месеца '000 лв.	Нетекущи От 1 до 5 години '000 лв.
Търговски задължения	28	-
Заеми и други финансови пасиви	270	39 222
Задължения към свързани лица	7	-
Общо	305	39 222

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.

29. Оценяване по справедлива стойност на нефинансови активи

Следната таблица представя нивата в йерархията на нефинансови активи към 31 декември 2020 г. и 31 декември 2019 г., оценявани периодично по справедлива стойност:

31 декември 2020 г.	Ниво 3 '000 лв.
Имоти	
- земя	2 776
Инвестиционни имоти:	
- земя и сгради	56 755
31 декември 2019 г.	Ниво 3 '000 лв.
Имоти:	
- земя	2 776
Инвестиционни имоти:	
- земя и сгради	56 087

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 ЗДСИЦДС 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 34%, 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. В условията на пандемия Covid -19, тези оценки могат да се различават от действителните цени, които биха били определени при справедлива пазарна сделка между информирани и желаещи страни в края на отчетния период.

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.
3. сравнителен метод – при него се изхожда както от цените на сравними имоти, така и от ориентировъчни стойности. 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 30% и 40%, в зависимост от спецификата на имота.

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 5.83 и 24.00 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 заложена вътрешна норма на възвръщаемост базирана на борсови индекси.

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

	Имоти	Инвестиционн
	'000 лв.	и имоти
		'000 лв.
Салдо към 1 януари 2019 г.	2 776	55 522
Печалби, признати в печалбата или загубата:		
- промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	-	565
Салдо към 31 декември 2019 г.	2 776	56 087
Печалби, признати в печалбата или загубата:		
- промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	-	668
Салдо към 31 декември 2020 г.	2 776	56 755

30. Политика и процедури за управление на капитала

Целите на Дружеството във връзка с управление на капитала са:

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

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

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:

	2020	2019
	'000 лв.	'000 лв.
Собствен капитал	52 910	53 308
Общо задължения	40 607	40 220
- Пари и парични еквиваленти	(67)	(183)
Нетен дълг	40 540	40 037
Съотношение на коригиран капитал към нетен дълг	1:0.77	1:0.75

Изменението на съотношението през 2020 г. се дължи на намалението на собствения капитал поради намалението в други резерви през периода. 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.

31. Ефекти от разпространението на нов коронавирус (Covid-19)

В началото на 2020 г. поради разпространението на нов коронавирус (Covid-19) в световен мащаб се появиха затруднения в бизнеса и икономическата дейност на редица предприятия и цели икономически отрасли. На 11.03.2020 г. Световната здравна организация обяви и наличието на пандемия от коронавирус (Covid-19). На 13 март 2020 г. Народното събрание на Република България, по предложение на Министерския съвет, обяви извънредно положение за територията на цялата страна. Дружеството не е в състояние да оцени влиянието на коронавирус пандемията върху бъдещото финансово състояние и резултатите от дейността му, но счита, че въздействието ще доведе до волатилност на пазара на имотите в България и е възможно да има негативен ефект върху справедливата стойност на инвестиционните имоти, притежавани от Дружеството.

Дружеството се възползва и от втората мярка на БНБ за разсрочване на плащанията на главници и лихви по задълженията си за срок от още 3 месеца, след като през месец декември 2020 г. УС на БНБ одобри аналогична мярка за срок до 9 месеца, а за ползвалите предходната мярка съответно допълнителни 3 месеца.

В условията на пандемия от Covid-19 ръководството на Дружеството, след направен анализ, преценява способността на Дружеството да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще. Дружеството има достатъчно финансови ресурси, за да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще и продължава да прилага принципа за действащо предприятие.

32. 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.

В Държавен вестник (ДВ), бр. 21 от 12 март 2021 г. е обнародван Закон за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС), в сила от 16 март 2021 г. Съгласно § 11 от Преходните и заключителни разпоредби (ПЗР) на ЗДСИЦДС се отменя Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ).

33. Одобрение на финансовия отчет

Финансовият отчет към 31 декември 2020 г. (включително сравнителната информация) е одобрен от Съвета на директорите на 25 март 2021 г.