

Пояснения към финансовия отчет

1. Предмет на дейност

Основната дейност на Супер Боровец пропърти фонд 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 148031273. Седалището и адресът на управление на Дружеството е гр. Варна, ул. Ал. С. Пушкин № 24, ет. 2.

Акциите на Дружеството са регистрирани на Българска фондова борса АД и се търгуват на Основен пазар (BSE), Сегмент за дружества със специална инвестиционна цел.

Системата на управление на Дружеството е едностепенна. Дружеството се управлява от Съвет на директорите в състав :

1. Деан Пламенов Дечев – Член на СД и Изпълнителен директор;
2. Мария Александрова Илиева – Председател на СД;
3. Пламен Насков Куцаров – Член на СД

Към края на тримесечието собствеността върху Дружеството е разпределена между множество акционери с най-голям дял, от които е Булконтракт 2003 ЕООД, притежаващо 32.61 % от капитала на Дружеството.

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. Този съкратен междинен финансов отчет на Дружеството е изготвен към 31 декември 2019 г., не съдържа цялата информация, която се изисква за изготвяне на пълни годишни финансови отчети и следва да се чете заедно с годишния финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2018 г.

Междинният финансов отчет е изготвен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството.

Междинният финансов отчет към 31 декември 2019 г. (включително сравнителната информация) е одобрен и приет от съвета на директорите на 30 януари 2020 г.

3. Отчитане по сегменти

Ръководството определя към настоящия момент един оперативен сегмент „Недвижими имоти“. Този оперативен сегмент се наблюдава от ръководството, което взема стратегически решения на базата на оперативните резултати на сегмента.

Финансовата информация за сегмента не се различава от оповестената финансова информация за Дружеството.

През текущия отчетен период Дружеството не е придобивало нетекущи активи, превишаващи 5 процента от общата стойност на секюритизирани активи.

Приходите на Дружеството от външни клиенти, от гледна точка на географското им разположение, са от Република България, където се намират и нетекущите му активи.

Общата сума на приходите, оперативната печалба, активите и пасивите на сегмента не се различава от оповестената във финансовия отчет на Дружеството.

През представените отчетни периоди Дружеството няма неразпределени оперативни приходи и разходи, както и активи, които не са разпределени към сегмента.

4. Инвестиционни имоти

Към 31 декември 2019 г. инвестиционните имоти на Дружеството включват земи, сгради и незавършено строителство, които се намират на територията на Република България – гр. Балчик, гр. Несебър, гр. Самоков, с. Люляково (обл. Добрич), гр. Копривщица, гр. Банско, с. Грохотно (община Девин) и се държат с цел получаване на приходи от наем или за увеличаване стойността на капитала.

Към 31 декември 2019 г. инвестиционните имоти на Дружеството са с обща отчетна стойност 75 220 хил. лв. (31.12.2018 г. – 67 636 хил. лв.).

5. Търговски и други вземания, в т.ч. предоставени аванси

5.1. Търговски и други вземания

	31.12.2019 ‘000 лв.	31.12.2018 ‘000 лв.
Търговски и др. вземания - краткосрочни	1 617	5 969
Данъчни вземания	14	73
	<u>1 631</u>	<u>6 042</u>

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

Всички търговски и други вземания на Дружеството са прегледани относно индикации за обезценка, като такава не е извършвана през текущия и предходния период.

5.2. Предоставени аванси

Предоставените аванси са свързани с придобиване на дялове на специализирани дружества по смисъла на новата нормативна възможност - чл. 22 – а от ЗДСИЦ.

6. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	31.12.2019 ‘000 лв.	31.12.2018 ‘000 лв.
Парични средства в банки и в брой :		

- български лева	259	55
- евро	89	374
Пари и парични еквиваленти	348	429

Дружеството няма блокирани пари и парични еквиваленти.

7. Собствен капитал

7.1. Акционерен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството се състои от 23 379 995 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.

	31.12.2019 бр.	31.12.2018 бр.
Издадени и напълно платени акции:		
В началото на годината	16 179 999	16 179 999
Емитирани и платени през годината	7 199 996	-
Общо акции, оторизирани на 31 декември	23 379 995	16 179 999

Към 31 декември 2019 г. капиталът на Дружеството е разпределен основно между юридически лица.

7.2. Премия резерв

Премияният резерв на Дружеството в размер на 13 668 хил. лв. е формиран от продажба на права при увеличение на капитала през 2006 г. в размер на 459 хил. лв., намален с разходите по увеличение на капитала през 2013 г. в размер на 16 хил. лв., увеличен с разликата между емисионната и номиналната стойност на издадени през 2017 г. акции в размер на 4 480 хил. лв., вследствие на увеличение на капитала на Дружеството и намален с разходите по емисията през 2017 г. в размер на 22 хил. лв., както и увеличен с разликата между емисионната и номиналната стойност на издадени през 2019 г. акции в размер на 8 784 хил. лв., вследствие на увеличение на капитала на Дружеството и намален с разходите по емисията през 2019 г. в размер на 17 хил. лв.

7.3. Други резерви

Преоценъчният резерв в размер на 872 хил. лв. е формиран от преоценка на земи на Дружеството от независим оценител през 2007 г. и 2008 г., последващо класифицирани като инвестиционни имоти по справедлива стойност.

8. Възнаграждения на персонала

8.1. Разходи за персонала

	31.12.2019 ‘000 лв.	31.12.2018 ‘000 лв.
Разходи за заплати	(1 239)	(53)
Разходи за осигурителни вноски	(228)	(11)
	(1 467)	(64)

9. Заеми, отчитани по амортизирана стойност

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

Информацията за заемите може да бъде систематизирана по следния начин:

	Текущи		Нетекущи	
	2019	2018	2019	2018
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:				
Банкови заеми	1 733	3 405	22 030	21 041
Облигационен заем	1 956	-	17 602	19 558
Лихви	122	496	-	-
Сkonto	(38)	(10)	(16)	(19)
Общо балансова стойност	3 773	3 891	39 616	40 580

10. Търговски и други задължения

Текущите търговски и други задължения са представени подробно :

	31.12.2019	31.12.2018
	'000 лв.	'000 лв.
Задължения за съучастия	-	2 031
Търговски задължения	1 616	1 444
Други задължения	248	67
Данъчни задължения	4	1
Текущи търговски и други задължения	1 868	3 543

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

11. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват :

	31.12.2019	31.12.2018
	'000 лв.	'000 лв.
Текущи ремонти, абонаменти и др. по имоти	(806)	(30)
Застраховки	(18)	(17)
Нотариални такси	(12)	(2)
Обсл. дружество	(35)	(9)
Други	(44)	(21)
	(915)	(79)

12. Други разходи

Другите разходи на Дружеството включват:

	31.12.2019	31.12.2018
	'000 лв.	'000 лв.
Разходи за местни данъци и такси	(304)	(239)
Разходи за лихви и неустойки	(16)	(6)
	(320)	(245)

13. Финансови разходи

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

	31.12.2019 '000 лв.	31.12.2018 '000 лв.
Разходи за лихви по заеми, отчитани по амортизирана стойност	(1 775)	(1 910)
Общо разходи за лихви по финансови задължения, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата	(1 775)	(1 910)
Разходи за такси и комисионни	(205)	(195)
Финансови разходи	(1 980)	(2 105)

14. Печалба / Загуба на акция

Основната печалба/ загуба на акция е изчислен, като за числител е използвана нетната печалба / загуба, подлежаща на разпределение между акционерите на Дружеството.

Среднопретегленият брой акции, използван за изчисляването на основната печалба / загуба на акция, както и нетната печалба / загуба, подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции, са представени, както следва:

	31.12.2019	31.12.2018
Печалба / (Загуба) за периода (в лв.)	2 085 000	516 000
Среднопретеглен брой акции	16 850 684	16 179 999
Печалба / (Загуба) на акция (в лв. за акция)	0.12	0.03

15. Сделки със свързани лица

Свързаните лица, с които Дружеството е било страна по сделки към 31 декември 2019 г. включват дъщерното дружество 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. Разчетните суми обикновено се изплащат по банков път.

15.1. Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на Дружеството включва членовете на съвета на директорите.

16. Разчети със свързани лица в края на периода

Текущите задължения към ключов управленски персонал, са в размер приблизително 2 хил. лв. към 31 декември 2019 г. Същите представляват начислени, но неизплатени възнаграждения към отчетната дата.

Разчетът с дъщерното дружество е по договор за предоставен депозит в дружеството – майка и е представен в нетекущи задължения към свързани лица.

17. Събития след края на отчетния период

Между датата на междинния финансов отчет и датата на одобрението му за публикуване – 30 януари 2020 г. не са възникнали коригиращи или значителни некоригиращи събития.