

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.

Облигациите на Дружеството са регистрирани на Българска фондова борса АД и се търгуват на Сегмент за облигации.

През 2019 г. настъпва цялостна промяна в състава на управителните органи.

Дружеството се управлява от Съвет на директорите, който към 1 януари 2019 г. е в следния състав:

- Христина Асенова Ташева;
- Камелия Петрова Стоянова;
- Глория Валентинова Рашкова;

Дружеството се представлява и управлява към 1 януари 2019 г. от Изпълнителния директор - Христина Асенова Ташева.

Съветът на директорите се избира от Общото събрание на акционерите за срок от 5 години. След изтичане на мандата им членовете на Съвета на директорите продължават да изпълняват своите функции до избирането от Общото събрание на нов Съвет на директорите.

На извънредно Общо събрание на акционерите от 14 януари 2019 г. са избрани нови членове на Съвета на директорите. Съгласно вписване в Търговски регистър, считано от 22 януари 2019 г., Съветът на директорите е в следния състав :

- Деан Пламенов Дечев;
- Мария Александрова Илиева;
- Пламен Насков Куцаров.

Дружеството се представлява и управлява към 31 декември 2019 г. от Изпълнителния директор - Деан Дечев.

След 31 декември 2019 г. има настъпили промени в ръководството (виж бел.27)

Към 31 декември 2019 г. собствеността върху Дружеството е разпределена между множество акционери с най – голям дял, от които е нерегистрирано на фондов пазар 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.

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 2018 г.), освен ако не е посочено друго.

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 оновестени в съответствие с МСФО 10 „Консолидирани финансови отчети“.

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

3. Промени в счетоводната политика

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

Следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС), и приети от ЕС, са в сила за текущия период, но нямат съществен ефект от прилагането им върху финансовия резултат и финансовото състояние на Дружеството:

- МСФО 16 „Лизинг“
- МСФО 9 „Финансови инструменти“ (изменен) – Предплащания с отрицателно компенсиране
- МСС 19 „Доходи на наети лица“ (изменен) – Промяна в плана, съкращаване или уреждане
- МСС 28 „Инвестиции в асоциирани предприятия и съвместни предприятия“ (изменен) – Дългосрочни участия в асоциирани и съвместни предприятия
- КРМСФО 23 „Несигурност относно отчитането на данък върху дохода“
- Годишни подобрения на МСФО 2015-2017

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

Към датата на одобрение на този финансов отчет са публикувани нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2019 г., и не са били приложени от по-ранна дата от Дружеството. Не се очаква те да имат съществен ефект върху финансовите отчети на Дружеството. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Дружеството през първия период, започващ след датата на влизането им в сила.

Промените са свързани със следните стандарти :

- 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., все още не е приета 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 2021 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 опозестени 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“ (ревизиран 2007 г.).

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

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

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

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

През 2019 г. нито едно от горепосочените условия не е налице 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 неговото 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.

Дружеството признава дивидент от дъщерно предприятие в печалбата или загубата в своите индивидуални финансови отчети, когато бъде установено правото му да получи дивидента.

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 определя оперативните сегменти на базата на основните продукти и услуги, които предлага Дружеството.

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

Финансовата информация за сегмента не се различава от оновестената 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.

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

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

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

Всички приходи на дружеството са свързани с притежаваните от дружеството имоти, приходите са представени в пояснения 6, 12 и 13.

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

Приходът се признава, когато са изпълнени следните условия:

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

4.5.1. Приходи от наеми

Услугите, предоставяни от Дружеството, включват предоставяне на инвестиционни имоти по договори за наеми и експлоатация на недвижимите имоти.

Дружеството е обвързано с договори за предоставяне на наемни услуги, при които е налице предплащане на наемната цена от лизингополучателя. Сумата на предплатената продажната цена се разсрочва и се признава като приход за периода, в който се извършва услугата. Този отсрочен приход се включва в отчета за финансовото състояние на ред „Търговски и други задължения“.

Приходът от наеми от предоставяне на инвестиционните имоти на Дружеството по договори за оперативен лизинг се признава на база на линейния метод за периода на лизинга.

4.6. Оперативни разходи

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

4.7. Разходи за лихви и разходи по заеми

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

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

4.8. Отчитане на лизинговите договори

При лизисодателя

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.

4.9. Инвестиционни имоти

Дружеството отчита като инвестиционни имоти земя, сгради и незавършено строителство, 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 пазарни данни и информация.

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 наеми“ и ред „Разходи за материали“, „Разходи за външни услуги“ и „Други разходи“, и се признават, както е описано в пояснение 4.6.

4.10. Финансови инструменти

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

Финансовите активи и финансовите пасиви се признават, когато Дружеството стане страна по договорните условия на финансовия инструмент.

Финансовите активи се отписват, когато договорните права върху паричните потоци от финансовия актив изтичат или когато финансовият актив и по същество всички рискове и изгоди се прехвърлят.

Финансовите пасиви се отписват, когато задължението, посочено в договора, е изпълнено, е отменено или срокът му е изтекъл.

4.10.1. Финансови активи

Първоначално финансовите активи се отчитат по справедлива стойност, коригирана с разходите по сделката, с изключение на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата и търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент. Първоначалната оценка на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата не се коригира с разходите по сделката, които се отчитат като текущи разходи. Първоначалната оценка на търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент представлява цената на сделката съгласно МСФО 15.

В зависимост от начина на последващо отчитане, финансовите активи се класифицират в една от следните категории:

- дългови инструменти по амортизирана стойност;
- финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата;
- финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход с или без рекласификация в печалбата или загубата в зависимост дали са дългови или капиталови инструменти.

Класификацията на финансовите активи се определя на базата на следните две условия:

- бизнес моделът на Дружеството за управление на финансовите активи;
- характеристиките на договорните парични потоци на финансовия актив.

Всички приходи и разходи, свързани с финансовите активи, които са признати в печалбата и загубата, се включват във финансови разходи, финансови приходи или други финансови позиции с изключение на обезценката на търговските вземания, която се представя на ред други разходи в отчета за печалбата или загубата / отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

4.10.2. Финансови пасиви

Финансовите пасиви на Дружеството включват получени заеми, задължения по лизингови договори, търговски и други финансови задължения и деривативни финансови инструменти.

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

Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, използвайки метода на ефективната лихва, с изключение на деривативни и финансови пасиви, които са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата или загубата (с изключение на деривативни финансови инструменти, които са определени и ефективни като хеджиращ инструмент).

Всички разходи свързани с лихви и, ако е приложимо, промени в справедливата стойност на инструмента, които се отчитат в печалбата или загубата, се включват във финансовите разходи или финансовите приходи.

4.11. Данъци върху дохода

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

4.12. Пари и парични еквиваленти

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

4.13. Собствен капитал, резерви и плащания на дивиденди

Акционерният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните акции.

Премийният резерв включва премии, получени при първоначалното емитиране и последващо увеличаване на собствения капитал. Всички разходи по сделки, свързани с емитиране на акции, са приспаднати от внесения капитал.

Другите резерви включват резерв от преоценки на нефинансови активи, включващ печалби или загуби от преоценки на нефинансови активи.

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

Задълженията за плащане на дивиденди на акционерите се включват на ред „Задължения към свързани лица“ 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. Съгласно чл. 10, ал. 1 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, дружествата от този тип разпределят като дивидент не по малко от 90 % от печалбата си за съответната финансова година. Печалбата за разпределение се коригира съгласно чл. 10, ал. 3 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел. Дивидентите се изплащат в срок 12 месеца от края на съответната година.

Всички транзакции със собствениците на Дружеството са представени отделно в отчета за промените в собствения капитал.

4.14. 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 наестите лица са положили труда, свързан с тези отпуски. Краткосрочните задължения към персонала включват заплати и социални осигуровки.

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

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 наестите 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, са включени в текущите пасиви на ред „Задължения към персонала“ и/или „Краткосрочни задължения към свързани лица“ по недисконтирана стойност, която Дружеството очаква да изплати.

4.15. 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. Провизиите за реструктуриране се признават само ако е разработен и приложен подробен формален план за реструктуриране или ръководството е обявило основните моменти на плана за реструктуриране пред тези, които биха били засегнати. Провизии за бъдещи загуби от дейността не се признават.

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

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

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

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

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

4.16. 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.

4.17. 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.

4.17.1. Обезценка на вземания

Ръководството преценява адекватността на обезценката на трудносъбираеми и несъбираеми вземания от клиенти на база на възрастов анализ на вземанията, исторически опит за нивото на отписване на несъбираеми вземания, както и анализ на платежоспособността на съответния клиент, промени в договорените условия на плащане и др. Ако финансовото състояние и резултатите от дейността на клиентите се влошат над очакваното, стойността на вземанията,

конто трябва да бъдат отписани през следващи отчетни периоди, може да бъде по-голяма от очакваната към отчетната дата.

Към 31 декември на сравнимия период преценката на ръководството е, че не е необходима обезценка на вземанията, а към 31 декември на текущия период ръководството, след обстоен преглед на вземанията и съгласно изискванията на МСФО – 9, е взело решение едно вземане да бъде обезценено.

4.17.2. Справедлива стойност на инвестиционните имоти

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

Ръководството на Дружеството е определило справедливата стойност на инвестиционни имоти в размер на 75 219 хил. лв. към 31 декември 2019 г. (2018 г.: 67 636 хил. лв.) на базата на доклади на независим лицензиран оценител, в които са използвани както пазарни данни, така и предположения и корекции свързани със специфичните особености на активите на Дружеството. Информация за оценителските методи и допускания е представена в пояснение 6.1.

5. Инвестиция в дъщерно предприятие

През 2017 г. Дружеството придобива 100 % от капитала на обслужващото си дружество Супер Боровец пропърти инвестмънт ЕАД (със страна на учредяване и основно място на дейност – Република България), инвестицията е за 2 294 хил. лв., какъвто е и размерът ѝ към 31 декември 2019 г., отразена е по метода на себестойността.

Дружеството не е получило дивиденди през 2019 г. от дъщерното си дружество и няма условни задължения или други поети ангажименти, свързани с инвестицията в него.

6. 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. Копривница, гр. Банско, с. Грохотно (община Девин) и се държат с цел получаване на приходи от наем или за увеличаване стойността на капитала.

За информация относно определянето на справедливата стойност на инвестиционните имоти вижте пояснение 6.1. Промените в балансовите стойности, представени в отчета за финансовото състояние, могат да бъдат обобщени, както следва:

	‘000 лв.
Балансова стойност към 1 януари 2018 г.	73 977
Придобити инвестиционни имоти	
- чрез покупка	2 820
- чрез последващи разходи	784
Възстановени аванси по прекратен договор	(11 550)
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	1 880
Друго	(275)
Балансова стойност към 31 декември 2018 г.	67 636
Придобити инвестиционни имоти	
- чрез последващи разходи	5 556
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	2 027
Балансова стойност към 31 декември 2019 г.	75 219

През 2019 г. няма придобити имоти, а през 2018 г. са придобити имоти, находящи се в гр. Несебър, к.к. Слънчев Бряг и гр. Балчик.

Балансовата стойност на инвестиционните имоти предоставени като обезпечение по задължения възлиза на 32 157 хил. лв. към 31 декември 2019 г. (2018 г.: 49 096 хил. лв.).

Част от инвестиционните имоти на Дружеството са отдавани под наем по договори за оперативен лизинг и един от имотите по договор за франчайз. Приходите от услуги за 2019 г., възлизащи на 3 538 хил. лв. (2018 г.: 1 007 хил. лв.) са включени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Приходи от услуги“. Преките оперативни разходи са отчетени на ред „Разходи за външни услуги“, „Разходи за материали“ и „Други разходи“. същите са свързани основно с имотите в кк Слънчев Бряг и имота в гр. Банско. За имотите, които не са отдадени под наем, не са отчетени текущи разходи освен годишни им разходи, начислени по Закона за местни данъци и такси.

6.1. Оценяване по справедлива стойност на нефинансови активи

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

31 декември 2018 г.	Ниво 3 ‘000 лв.
Инвестиционни имоти:	
- земя	10 563
- сгради	44 193
- незавършено строителство	1 178
- аванси за инвестиционни имоти	11 702
	<u>67 636</u>
31 декември 2019 г.	Ниво 3 ‘000 лв.
Инвестиционни имоти:	
- земя	12 142
- сгради	45 503
- незавършено строителство	1 920
- аванси за имоти и за СМР	13 113
-други	2 541
	<u>75 219</u>

Към 31 декември Дружеството отчита и предоставени аванси за придобиване на инвестиционни имоти, които поради характера си не са обект на експертна оценка.

Справедливата стойност на имотите на Дружеството е определена на базата на доклади на независими лицензирани оценители към 31 декември всяка година и в предвидените от ЗДСИЦ случаи. Предишната преоценка на инвестиционните имоти е била извършена към 31 декември 2018 г.

Земя (Ниво 3)

За определяне на стойността на земята е приложен методът на сравнителната стойност. При него се изхожда, както от цените на сравними имоти, така и от ориентировъчни стойности за земята. Ориентировъчните 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 скоростни пазарни сделки за подобни имоти, коригирани за специфични фактори като площ, местоположение и настоящо използване. Земята се оценява всяка година към 31 декември и в предвидените от ЗДСИЦ случаи.

Съществени ненаблюдавани данни са свързани с корекцията за специфичните за земята 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.

Сгради и незавършено строителство (Ниво 3)

Справедливата стойност на сградите и незавършеното строителство, която се оценява всяка година към 31 декември и в предвидения от ЗДСИЦ случай, е оценена чрез прилагане на следните методи и свързаните с тях допускания:

- метод на разходите - базиран на евентуалните разходи за създаването /заместването на актива към момента на оценката, увеличени със стойността на земята или правото на строеж и извършените подобрения. Този метод е приложен основно при оценка на незавършеното строителство.
- метод на приходната стойност – базиран на способността на имота да генерира приходи чрез капитализиране на нетния приход от имота за даден период. Най-съществените входящи данни, които не могат да бъдат наблюдавани, са оценената стойност на наема и неотдадената под наем част от сградата. Справедливата стойност би се увеличила, ако стойността на наема се увеличи, по-голяма площ бъде отдадена под наем или дисконтовият процент се намали. Оценката е чувствителна към промени и в двете предположения
- метод на пазарните аналози - базиран на сравнимата стойност на обекти със сходно местоположение и характеристики.

В заключение е приложен и т.нар. тежестен метод с относителните тегла на отделните методи по преценка на оценителя.

6.2. Придобиване на инвестиционни имоти посредством чл. 22-а ЗДСИЦ

През 2019 г. Дружеството не е предоставяло аванси за придобиване на инвестиционни имоти и не е придобивало инвестиционни имоти, но съгласно новата нормативна възможност на чл. 22 - а от ЗДСИЦ е предоставило два аванса за придобиване на специализирани дружества. Финализирането на сделките е заложено по договорите, отнасящи се за тях, да се случи до 30 юни 2020 г. Едното дъщерно специализирано дружество ще притежава имоти в гр. Балчик, а другото в гр. София. Локациите им са с огромен потенциал за извличане на приходи от отдаване под наем. Към датата на одобрение на финансовия отчет и двете сделки все още не са финализирани.

7. Търговски и други вземания, обезценка на вземания

	2019	2018
	‘000 лв.	‘000 лв.
Търговски вземания	1 083	335
Очаквани кредитни загуби от обезценка на търговски вземания	(729)	-
Вземане по прекратен договор и други	529	5 626
Финансови активи	883	5 961
Предплатени разходи	9	8
Данъчни вземания	14	73
Нефинансови активи	23	81
Търговски и други вземания	906	6 042

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 е извършена само през текущия период поради настъпили форсмажорни обстоятелства по договор с контрагент.

8. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	2019 ‘000 лв.	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.

9. Собствен капитал

9.1. Акционерен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството се състои от 23 379 995 (2018 г. - 16 179 999) 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.

	2019	2018
Брой издадени и напълно платени акции:		
В началото на годината	16 179 999	16 179 999
Брой издадени и напълно платени акции	7 199 996	-
Общо акции, оторизирани на 31 декември	23 379 995	16 179 999

9.2. Премисен резерв

	‘000 лв.
Салдо към 1 януари 2018 г.	4 901
Салдо към 31 декември 2018 г.	4 901
Увеличение в резултат на емисия на акции	8784
Разходи по емисия на капитал	(17)
Салдо към 31 декември 2019 г.	13 668

9.3. Преоценъчен резерв

През двата сравними периода преоценъчният резерв е 872 хил. лв. и е формиран от преоценка на земи на Дружеството от независим оценител през 2007 г. и 2008 г., последващо прекласифицирани като инвестиционни имоти по справедлива стойност.

10. Заемн, отчитани по амортизирана стойност

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

Информацията за заемите може да бъде систематизирана по следния начин:

	Текущи		Нетекущи	
	2019 ‘000 лв.	2018 ‘000 лв.	2019 ‘000 лв.	2018 ‘000 лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:				
Банкови заеми	1 733	3 405	22 030	21 040
Облигационен заем	1 956	-	17 602	19 558
Лихви	120	496	-	-
Сконтó	(29)	(10)	(16)	(18)
Общо балансова стойност	3 780	3 891	39 616	40 580

Банков инвестиционен кредит:

- Лихвен процент – 1-месечен EURIBOR – надбавка, но не по-малко от 2,8 %.
- Размер на кредита – към 31 декември 2019 г. задължението по главница възлиза на 9 850 хил. евро (19 265 хил. лв.), към 31 декември 2018 г. – 10 063 хил. евро (19 682 хил. лв.).
- Срок на кредита – 25 декември 2028 г.
- Погасителен план – 46 месечни вноски при индивидуален погасителен план. Лихвата се начислява ежедневно върху размера на непогасената част от кредита.
- Валута, в която се извършват плащанията – евро.
- Обезпечения - имоти на Дружеството.

Банков кредит - овърдрафт:

- Лихвен процент – сбор от стойността на РЛППК + надбавка, но не по-малко от 4 %.
- Размер на кредита – към 31 декември 2019 г. – главница 500 хил. лв. (2018 г.: 500 хил. лв.)
- Срок на кредита – 18 юли 2022 г.
- Погасителен план – погасяване в срок до 36 месеца. Лихвата се начислява ежедневно върху размера на използваната част от овърдрафта.
- Валута, в която се извършват плащанията – лева.
- Обезпечения - имоти на Дружеството.

Банков инвестиционен кредит :

- Лихвен процент – сбор от БЛП на банката в BGN – договорна надбавка 2,4 %
- Размер на кредита – към 31 декември 2019 г. задължението по главница възлиза на 3 998 хил. лв., към 31 декември 2018 г – 4 264 хил. лв.
- Срок на кредита – 20 декември 2022 г.
- Погасителен план – 5 месеца гратисен период за погасяване на главницата и 60 месечни вноски при индивидуален погасителен план. Лихвата се начислява ежедневно върху размера на непогасената част от кредита.
- Валута, в която се извършват плащанията – лева.
- Обезпечения - имоти на Дружеството

Облигационен заем :

- ISIN код на емисията – BG2100009179;
- Размер на облигационната емисия – 10 000 хил. евро (2018 г.: 10 000 хил. евро)
- Брой облигации – 10 000 броя;
- Вид на облигациите – обикновени;
- Вид на емисията – публична;
- Срок на емисията – 8 години (96 месеца);
- Валута: евро;

- Лихва - 4.50 % проста годишна лихва;
- Период на лихвено плащане - на 6 месеца – 2 пъти годишно
- Обезпечение - застраховка на емисията

Съгласно клаузите на договори за банкови инвестиционен кредити Дружеството застрахова предоставените обезпечения в полза на банката за своя сметка.

През периода Дружеството не е встъпвало в договори за заем в качеството си на заемодател и не е предоставяло гаранции на трети лица.

През 2020 г. в следствие на пандемията от коронавирус, дружеството е предоговорило някои от условията по кредитите (виж бел.27)

11. Търговски и други задължения

	2019 ‘000 лв.	2018 ‘000 лв.
Нетекущи:		
Търговски задължения	-	782
Задължение към свързано лице	2 437	756
Финансови пасиви	2 437	1 538
Нетекущи търговски задължения	2 437	1 538
Текущи:		
Задължения за съучастия	-	2 031
Търговски задължения	298	1 444
Гаранции и депозити по договори	64	20
Други задължения	-	4
Финансови пасиви	362	3 499
Данъчни задължения	125	-
Получени аванси и предплатен приход	1 282	15
Други задължения	11	1
Нефинансови пасиви	1 418	26
Текущи търговски и други задължения	1 780	3 525

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

В сумата на получените аванси е включен аванс по предварителен договор за продажба на имотите на Дружеството в с. Грохотно (вкл. движими вещи), гр. Копривщица и с. Люляково в размер на 1 281 хил.лв.

12. Други приходи

Другите приходи на Дружеството включват:

	2019 ‘000 лв.	2018 ‘000 лв.
Отписани задължения	1 786	17
Неустойка по договор	500	113
Застрахователно обезщетение и друго	19	1
	2 305	131

13. Печалба от продажба на нетекущи активи

През текущия и съпоставимия отчетен период не са сключвани окончателни сделки за продажба на нетекущи активи /в т.ч. инвестиционни имоти/. През 2019 г. и 2018 г. има незначителни продажби на хотелско оборудване във връзка с подновяване на обзавеждането. Продажната цена не се различава от балансовата стойност.

14. Разходи за персонала

	2019 ‘000 лв.	2018 ‘000 лв.
Разходи за заплати	(1 239)	(53)
Разходи за социални осигуровки	(228)	(11)
Разходи за персонала	(1 467)	(64)

15. Разходи за материали

Разходите за материали са свързани основно с имота в кв Слънчев Бряг и в значително по-малка степен с имота в гр. Банско, същите включват:

	2019 ‘000 лв.	2018 ‘000 лв.
Разходи за материали и текуща поддръжка	(817)	(9)
Други разходи за материали и ММА	(266)	-
	(1 083)	(9)

16. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	2019 ‘000 лв.	2018 ‘000 лв.
Възнаграждния по договори	(35)	(9)
Текущи ремонти	(804)	(37)
Застраховки	(18)	(17)
Нотариални такси	(12)	-
Административни	(23)	-
Одит и консулт	(15)	-
Други	(6)	(16)
	(913)	(79)

Възнаграждението за независим финансов одит на индивидуалния отчет за 2019 г. е в размер на 4 хил. лв. През годината не са предоставяни данъчни консултации или други услуги, несвързани с одита, единствено е извършена договорена процедура, преди изборът на одитор за 2019г. Настоящото оповестяване е в изпълнение на изискванията на чл. 30 от Закона за счетоводството.

17. Други разходи

	2019 ‘000 лв.	2018 ‘000 лв.
Разходи за местни данъци и такси	(304)	(239)
Разходи за държавни и административни такси	-	(1)
Разходи за лихви и неустойки	(16)	(5)
Разходи за очаквани кредитни загуби	(729)	-
	(1 049)	(245)

18. Финансови разходи

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

	2019 ‘000 лв.	2018 ‘000 лв.
Разходи за лихви по заеми, отчитани по амортизирана стойност	(1 787)	(1 910)
Общо разходи за лихви по финансови задължения, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата	(1 787)	(1 910)
Такси, комисионни и други услуги във връзка с получени заеми	(213)	(195)
Финансови разходи	(2 000)	(2 105)

19. Доход на акция и дивиденди

19.1. Доход на акция

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

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

	2019	2018
Печалба, подлежаща на разпределение (в лв.)	1 358 000	516 000
Средно претеглен брой акции	16 850 684	16 179 999
Основен доход на акция (в лв. за акция)	0.08	0.03

19.2. Дивиденди

През 2019 г. Дружеството не е разпределяло дивиденди на своите акционери, поради факта че след преобразуване на финансовия резултат за 2018 год., съгласно ЗДСИЦ, същият е загуба.

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

	2019 ‘000 лв.	2018 ‘000 лв.
Печалба за предходния период, подлежаща на преобразуване	516	549
Преобразуване по чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ	(1 880)	(1 996)
Резултат, допустим за разпределяне	(1 364)	(1 447)

20. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Дружеството включват ключов управленски персонал и дъщерно предприятие. Сделките със свързани лица се изразяват основно в:

- Възнаграждения по ДУК – виж 20.2.
- Възнаграждение за обслужващо дружество по смисъла на ЗДСИЦ – виж 20.1.
- Депозит в дружество-майка – виж 21.

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

20.1. Сделки с дъщерно предприятие

	2019 ‘000 лв.	2018 ‘000 лв.
Депозит от дъщерно дружество	2 437	756
Такса обслужващо дружество	(35)	(9)
Разходи за лихви по депозита	(14)	-

20.2. Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на Дружеството се състои от членовете на Съвета на директорите. Възнагражденията на ключовия управленски персонал включват следните разходи:

	2019 ‘000 лв.	2018 ‘000 лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Залплати	(29)	(8)
Разходи за социални осигуровки	(3)	(2)
Общо възнаграждения	(37)	(10)

21. Разчети със свързани лица в края на годината

Текущите задължения към ключов управленски персонал в размер на 2 хил. лв. към 31 декември (2018 г. – 1 хил. лв.), представляват начислени, но неизплатени възнаграждения, както и неизплатено задължение към дъщерното дружество, в качеството му на обслужващо дружество по чл. 18 ЗДСИЦ в размер на 29 хил. лв.

В нетекущите задължения е включен приет депозит от дъщерното дружество в размер на 2 437 хил. лв.

22. Безналични сделки

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

23. Условни активи и условни пасиви

През годината няма проявени гаранционни и правни некове към Дружеството.

24. Категорни финансови активи и пасиви

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

Финансови активи	Пояснение	2019	2018
		‘000 лв.	‘000 лв.
Търговски и други вземания	7	883	5 961
Пари и парични еквиваленти	8	348	429
		1 231	6 390

Финансови пасиви	Пояснение	2019	2018
		'000 лв.	'000 лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:			
Засми	10	43 396	44 471
Търговски и други задължения	11	2 799	5 037
		46 195	49 508

Вижте пояснение 4.10 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 25.

25. 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 24. 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.

25.1. Анализ на пазарния риск

25.1.1. Валутен риск

Сделките на Дружеството се осъществяват в български лева и евро. Предвид фиксирания валутен курс на лева към еврото в съотношение 1EUR = 1.95583 лв., валутният риск за Дружеството е минимизиран в максимална степен.

25.1.2. Лихвен риск

Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Дружеството е страна по банкови кредити с лихвен процент, който е зависим от референтен лихвен процент по кредити на банката /РЛППК/ и 1-месечния EURIBOR. Флукуациите на гореспоменените индекси нямат ефект върху годишния нетен финансов резултат след данъци и на собствения капитал, което свежда до минимум лихвения риск за Дружеството.

25.2. Анализ на кредитния риск

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

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

	2019	2018
	'000 лв.	'000 лв.
Групи финансови активи – балансови стойности:		
Търговски и други вземания	1 612	5 961
Обезценка на вземания	(729)	-
Пари и парични еквиваленти	348	429
Балансова стойност	1 231	6 390

Дружеството редовно следи за изпълнението на задълженията на свои клиенти и други контрагенти и използва тази информация за контрол на кредитния риск. Политиката 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.

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

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

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

Загуба от обезценка е призната по отношение на едно търговско вземане респ. финансов актив. Балансовите стойности описани по-горе, представляват максимално възможното излагане на кредитен риск на Дружеството по отношение на тези финансови инструменти.

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

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

Към 31 декември 2019 г. падежите на договорните задължения на Дружеството (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са предоговорени през 2020 г., като за задълженията по банковите кредити, дружеството е анексирало същите с отсрочка по вариант -1 на БНБ (и лихви, и главници). Параметрите на заемите са подробно описани в бел. 10 и бел. 27.

За търговските задължения също са предприети действия по разсрочване.

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

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

31 декември 2018 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца ‘000 лв.	Между 6 и 12 месеца ‘000 лв.	От 1 до 5 години ‘000 лв.	Над 5 години ‘000 лв.
Заеми	863	3 028	35 690	4 890
Търговски и други задължения	2 846	679	1 538	-
Общо	3 709	3 707	37 228	4 890

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 очакваните парични потоци от финансови инструменти, по-специално наличните парични средства и търговски вземания. Наличните парични ресурси и търговски вземания не надвишават текущите нужди от изходящ паричен поток.

26. 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 коригирания капитал към нетния дълг.

Дружеството определя коригирания капитал на основата на балансовата стойност на собствения капитал и субординирания дълг, представени в отчета за финансовото състояние.

Субординираният дълг включва заеми, които са със следващи по ред ипотека или залог върху имуществото на Дружеството.

Нетният дълг включва сумата на всички задължения, намалена с балансовата стойност на парите и паричните еквиваленти. Целта на Дружеството е да поддържа съотношението на капитала към общото финансиране в разумни граници. Капиталът за представените отчетни периоди може да бъде анализиран, както следва:

	2019 ‘000 лв.	2018 ‘000 лв.
Собствен капитал	44 174	26 849
+Субординиран дълг	500	500
Коригиран капитал	44 674	27 349
Общо задължения	47 693	49 552
- Пари и парични еквиваленти	(348)	(429)
Нетен дълг	47 345	49 123
Съотношение на коригиран капитал към нетен дълг	1:1.06	1:1.80

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.

27. Събития след края на отчетния период

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 отчита като най-съществени следните фактори:

- несигурност и застои на пазара на имотите в България
- промени в търсенето и предлагането на имоти за отдаване под наем
- възможен негативен ефект върху справедливата стойност на инвестиционните имоти, притежавани от Дружеството.

През 2020 г. в следствие на въведеното извънредно положение и мерките за смекчаване на икономическите последици от пандемията, Дружеството предоговори експозицията си по кредити към банки чрез отсрочване на плащанията по главница и лихва за кратки периоди от 2020г и намаляване на лихва по овъдрафта:

- Удължен е с 5 месеца срокът на банков инвестиционен кредит с размер на кредита – към 31 декември 2019 г. задължението по главница възлиза на 9 850 хил. евро (19 265 хил. лв.), към 31 декември 2018 г. – 10 063 хил. евро (19 682 хил. лв). На дружеството се предоставя 5 месечен gratuitен период по плащанията на главница и лихва. Нов срок на кредита – 25 май 2029 г.
- Лихвеният процент по банков кредит – овъдрафт е намален на „сбор от стойността на РЛППК + надбавка, но не по-малко от 2.8 %.“
- Удължен е с 6 месеца срокът на банков инвестиционен кредит с размер на кредита – към 31 декември 2019 г. задължението по главница възлиза на 3 998 хил. лв., към 31 декември 2018 г – 4 264 хил. лв. На дружеството се предоставя 6 месечен gratuitен период по плащанията на главница и лихва. Нов срок на кредита - 20 юни 2023 г.

След 31 декември 2019 г. настъпват следните промени в ръководството на Дружеството:

Считано от 20 февруари 2020 г. до 22 май 2020 г. Дружеството се представлява и управлява от Изпълнителния директор винаги заедно с Прокурпист (Иван Славейков Славов).

Считано от 15 май 2020 г. по решение на извънредно Общо събрание на акционерите са избрани нови членове на Съвета на директорите с мандат от 5 години :

- Гергана Русева Иванова - Изпълнителния директор
- Росица Иванова Шерова
- Виолана Петрова Божилова

28. Одобрение на индивидуалния финансов отчет

Финансовият отчет към 31 декември 2019 г. (включително сравнителната информация) е одобрен и приет от Съвета на директорите на 19 юни 2020 г.