

Пояснения към консолидирания финансов отчет

1. Предмет на дейност

Основната дейност на Предприятието-майка - 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. Супер Боровец пропърти фонд АДСИЦ притежава лиценз № 32-ДСИЦ от 18 септември 2006 г. за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел, издаден от Комисията за финансов надзор.

Предприятието-майка е вписано в Търговския регистър с ЕИК 148031273. Седалището и адресът на управление е гр. Варна, ул. Ал. С. Пушкин № 24, ет. 2.

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

Облигациите на Предприятието-майка са регистрирани на Българска фондова борса АД и се търгуват на Сегмент за облигации.

Системата на управление на Предприятието-майка е едностепенна. То се управлява от Съвет на директорите.

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;

Предприятието-майка 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:

- Деян Пламенов Дечев;
- Мария Александрова Илчева;
- Пламен Насков Куцаров.

Предприятието-майка се представлява и управлява към 31 декември 2019 г. от Изпълнителния директор - Деян Дечев.

След 31 декември 2019г. има настъпили промени в ръководството (виж бел.33)

Към 31 декември 2019 г. собствеността върху Дружеството е разпределена между множество акционери с най – голям дял, от които е регистрирано на фондов пазар Булконтракт – 2003 ЕООД, притежаващо 32.61 % от капитала на Дружеството.

Предприятието-майка има едно дъщерно дружество – Супер Боровец пропърти инвестмънт ЕАД, придобито през 2017 г. Информацията относно страната на учредяване, дяловото участие и правото на глас, е предоставена в пояснение 5.1.

2. Основа за изготвяне на консолидирания финансов отчет

Консолидираният финансов отчет на Групата е съставен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, 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.

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

Консолидираният финансов отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие.

Към 31 декември 2019 г. текущите активи на Групата възлизат на 14 415 хил. лв. (представляващи основно аванси по договори за придобиване на две специализирани дружества по смисъла на чл. 22-а ЗДСИЦ), а текущите пасиви към 31 декември 2019 г. са в размер на 4 018 хил. лв. (представляващи лихви по заеми и главници - основно главница по облигации с падеж 2020 г.).

Към 31 декември 2019 г. Групата отчита задължения по заеми в размер на 43 396 хил. лв., текущите ѝ пасиви не надвишават текущите ѝ активи, а паричният поток от оперативна дейност е отрицателен главно поради голям обем разходи по инвестиционния имот в кв Слънчев Бряг.

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

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 Дружествата от Групата. Не се очаква те да имат съществен ефект върху финансовите отчети на Дружествата от Групата. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да

бъдат приети в счетоводната политика на Дружествата от Групата 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 консолидиран финансов отчет, са представени по-долу.

Консолидираният финансов отчет е изготвен при спазване на принципите за оценяване на отделните видове активи, пасиви, приходи и разходи, съгласно МСФО. Базите за оценка са оновестени подробно по-нататък в счетоводната политика към консолидирания финансов отчет.

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

4.2. Представяне на консолидирания финансов отчет

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

Групата е приела да представя консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в единен отчет.

В консолидирания отчет за финансовото състояние се представят два сравнителни периода, когато Групата:

- а) прилага счетоводна политика ретроспективно;
- б) преизчислява ретроспективно позиции в консолидирания финансов отчет; или
- в) прекласифицира позиции в консолидирания финансов отчет.

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

4.3. База за консолидация

Във финансовия отчет на Групата са консолидирани финансовите отчети на предприятието майка и дъщерното му предприятие към 31 декември 2019 г. Дъщерно предприятие е всяко предприятие, което се намират под контрола на компанията майка. Налице е контрол, когато

компанията майка е изложена 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. Дъщерното предприятие има отчетен период, приключващ също към 31 декември.

Всички вътрешногрупови сделки и салда се елиминират, включително нереализираните печалби и загуби от трансакции между дружества в Групата. Когато нереализираните загуби от вътрешногрупови продажби на активи се елиминират, съответните активи се тестват за обезценка от гледна точка на Групата. Сумите, представени във финансовите отчети на дъщерните предприятия са коригирани, където е необходимо, за да се осигури съответствие със счетоводната политика, прилагана от Групата.

Печалба или загуба и друг всеобхватен доход на дъщерни предприятия, които са придобити или продадени през годината, се признават от датата на придобиването, или съответно до датата на продажбата им.

4.4. Бизнес комбинации

Всички бизнес комбинации се отчитат счетоводно по метода на покупката. Прехвърленото възнаграждение в бизнес комбинация се оценява по справедлива стойност, която се изчислява като сумата от справедливите стойности към датата на придобиване на активите, прехвърлени от придобивания, поетите от придобивания задължения към бившите собственици на придобиваното предприятие и капиталовите участия, емитирани от Групата. Прехвърленото възнаграждение включва справедливата стойност на активи или пасиви, възникнали в резултат на възнаграждения под условие. Разходите по придобиването се отчитат в печалбата или загубата в периода на възникването им.

Методът на покупката включва признаване на разграничимите активи и пасиви на придобиваното предприятие, включително условните задължения, независимо дали те са били признати във финансовите отчети на придобиваното предприятие преди бизнес комбинацията. При първоначалното признаване активите и пасивите на придобитото дъщерно предприятие са включени в консолидирания отчет за финансовото състояние по тяхната справедлива стойност, която служи като база за последващо оценяване в съответствие със счетоводната политика на Групата.

За всяка бизнес комбинация Групата оценява всяко неконтролиращо участие в придобиваното предприятие, което представлява дял от собствения му капитал и дава право на ликвидационен дял, или по справедлива стойност или по пропорционален дял на неконтролиращото участие в разграничимите нетни активи на придобиваното предприятие. Другите видове неконтролиращо участие се оценяват по справедлива стойност или, ако е приложимо, на база, определена в друг МСФО.

Репутацията се признава след определяне на всички разграничими нематериални активи. Тя представлява превишението на сумата от а) справедливата стойност на прехвърленото възнаграждение към датата на придобиване и б) размера на всяко неконтролиращо участие в придобиваното предприятие и в) в бизнес комбинация, постигната на етапи, справедливата стойност към датата на придобиване на държаното преди капиталово участие на Групата в придобиваното предприятие, над справедливата стойност на разграничимите нетни активи на придобиваното дружество към датата на придобиване. Всяко превишение на справедливата стойност на разграничимите нетни активи над изчислената по-горе сума се признава в печалбата или загубата непосредствено след придобиването.

4.5. Сделки в чуждестранна валута

Сделките в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута на съответното дружество от Групата по официалния обменен курс към датата на сделката (обявения фиксири 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.

4.6. Отчитане по сегменти

Ръководството определя оперативните сегменти на базата на основните продукти и/ или услуги, които предлага Групата.

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

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

При отчитането по сегменти според МСФО 8 „Оперативни сегменти“ Групата прилага политика на оценяване, съответстваща на политиката на оценяване, използвана в консолидирания финансов отчет.

Информацията относно резултата на сегмента, която се преглежда регулярно от лицата, отговорни за вземане на оперативни решения, не включва ефектите от единични неповторяеми събития, напр. разходи за реструктуриране, правни разходи и разходи за обезценка, когато обезценката се дължи на изолирано неповторяемо събитие. Финансовите приходи и разходи се включват в резултатите на оперативните сегменти, които редовно се преглеждат от лицата, отговорни за вземане на оперативни решения.

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

4.7. Приходи

Дружеството отчита приходи от наемни, отписани задължения, от неустойка по договор. Приходите са представени в пояснения 16 и 0.

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

Приходът се признава, когато са изпълнени следните условия:

- Сумата на прихода може да бъде надеждно оценена.
- Вероятно е икономическите изгоди 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 Групата, са изпълнени. Те са определени в зависимост от продуктите или услугите, предоставени на клиента, и на договорните условия, както са изложени по-долу.

4.7.1. Приходи от услуги

Услугите, предоставяни от Групата, включват предоставяне на инвестиционни имоти по договори за наемни.

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

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

4.7.2. Приходи от лихви

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

4.8. Оперативни разходи

Оперативните разходи се признават в печалбата или загубата при ползването на услугите или на датата на възникването им в съответствие с принципите на начисляване и съпоставимост.

4.9. Разходи за лихви и разходи по заеми

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

Разходите по заеми основно представляват лихви по заемите на Групата. 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 се признават като разход за периода, в който са възникнали, в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватния доход на ред „Финансови разходи“.

4.10. Отчитане на лизинговите договори

При лизисодаателя

Активите, отдадени по оперативни лизингови договори, се отразяват в консолидирания отчет за финансовото състояние на Групата и се отчитат и оценяват в съответствие със счетоводната политика, възприета по отношение на подобни активи на Групата, 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. Инвестиционни имоти

Групата 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 консолидирания отчет 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 продажба на даден инвестиционен имот се признава незабавно в печалбата или загубата и се представя в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти“.

Приходите от наем и оперативните разходи, свързани с инвестиционни имоти, се представят в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход съответно на ред ред „Приходи от услуги“ и ред „Разходи за материали“, „Разходи за външни услуги“ и „Други разходи“, и се признават, както е описано в пояснение 4.7 и пояснение 4.8.

4.12. 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.

4.12.1. 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 съответното Дружество 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.

4.12.2. Финансови пасиви

Финансовите пасиви 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 деривативи 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.

4.13. Данъци върху дохода

Съгласно 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 предприятието-майка не възникват текущи задължения за корпоративен данък, както и отсрочени данъчни активи и пасиви.

По отношение на дъщерното дружество се прилагат общите регламенти на приложимото законодателство и МСС 12 "Разходи за данъци". Разходите за данъци, признати в печалбата или загубата, включват сумата на отсрочените и текущи данъци, които не са признати в другия всеобхватен доход или директно в собствения капитал.

Текущите данъчни активи и/или пасиви представляват тези задължения към или вземания от данъчните институции, отнасящи се за текущи или предходни отчетни периоди, които не са платени към датата на консолидирания финансов отчет. Текущият данък е дължим върху облагаемия доход, който се различава от печалбата или загубата в консолидирания финансов отчет. Изчисляването на текущия данък е базиран на данъчните ставки и на данъчните закони, които са в сила към края на отчетния период.

Отсрочените данъци се изчисляват по пасивния метод за всички временни разлики между балансовата стойност на активите и пасивите и тяхната данъчна основа. Отсрочен данък не се предвижда при първоначалното признаване на репутация или при първоначалното признаване на актив или пасив, освен ако съответната транзакция не е бизнес комбинация или засяга данъчната или счетоводната печалба. Отсрочени данъци за временни разлики, свързани с акции в дъщерни и съвместни предприятия не се предвиждат, ако обратното проявление на тези временни разлики се контролира от Групата и е вероятно то да не настъпи в близко бъдеще.

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

Отсрочените данъчни пасиви се признават в пълен размер.

Отсрочени данъчни активи се признават, само ако съществува вероятност те да бъдат усвоени чрез бъдещи облагаеми доходи. Относно преценката на ръководството за вероятността за възникване на бъдещи облагаеми доходи, чрез които да се усвоят отсрочени данъчни активи, вижте пояснение 4.18.

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

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

4.14. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти в Групата се състоят от налични пари в брой и парични средства по банков сметки.

4.15. Собствен капитал и резерви

Акционерният капитал отразява номиналната стойност на емитираните акции на предприятието-майка.

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

Другите резерви включват резерв от преценки на нефинансови активи, включващ печалби или загуби от преценки 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 консолидирания отчет 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 в размер не по-малък от 90 % от печалбата си за съответната финансова година, преобразувана 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 трансакции със собствениците на предприятието-майка се представят отделно в консолидирания отчет за собствения капитал.

4.16. Възнаграждения на служителите

Групата отчита краткосрочни задължения по компенсирани 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.

Съгласно изискванията на Кодекса на труда при прекратяване на трудовото правоотношение, след като служителят е придобил право на пенсия за осигурителен стаж и възраст, Групата е задължена 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 Групата, тя не е начислявала правно задължение за изплащане на обезщетения на наетите лица при пенсиониране в съответствие с изискванията на МСС 19 „Доходи на наети лица“.

Групата не е разработвала 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 Групата очаква да изплати.

4.17. 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 Групата и сумата на задължението може да бъде надеждно оценена. Възможно е да съществува несигурност относно срочността или сумата на изходящия паричен поток. Сегашно задължение се поражда от наличието на правно или конструктивно задължение вследствие на минали събития.

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, включително 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.

Обещания от трети лица във връзка с дадено задължение, които Групата със сигурност ще получи, се признават като отделен актив. Възможно е този актив да не надвишава стойността на съответната провизия.

Провизиите се преразглеждат в 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, освен ако не става въпрос за бизнес комбинация (вж. пояснение 4.4). При бизнес комбинация условните задължения се признават при разпределянето на цената на придобиване към активите и пасивите, придобити в бизнес комбинацията. 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.

4.18. Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика

Значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводната политика на Групата, които оказват най-съществено влияние върху консолидирания финансов отчет, са описани по-долу. Основните източници на несигурност при използването на приблизителните счетоводни оценки са описани в пояснение 4.19.

4.18.1. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти на Групата 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 Групата. Прилаганите методи 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 Групата.

4.18.2. Отсрочени данъчни активи

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

4.19. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки

При изготвянето на консолидирания финансов 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.

4.19.1. Бизнес комбинации

При първоначалното им признаване активите и пасивите на придобития бизнес са включени в консолидирания отчет за финансовото състояние с тяхната справедлива стойност. При изчисляване на справедливата стойност ръководството използва оценки, които обаче могат да се различават от действителните резултати. Информацията относно придобитите активи и пасиви е представена в пояснение 5.2.

4.19.2. Обезценка на кредити и 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, които трябва да бъдат отписани през следващи отчетни периоди, може да бъде по-голяма от очакваната към отчетната дата. /в пояснение 21./

4.19.3. Справедлива стойност на инвестиционните имоти

Ръководството на Групата 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 независими лицензирани оценители, в които са използвани както пазарни данни, така и предположения и корекции свързани със специфичните особености на активите на Дружеството. Информацията за оценителските методи и допусканията е представена в пояснение 31.2.

4.19.4. Оценяване по справедлива стойност

Ръководството използва техники за оценяване на стойността на финансови инструменти, при липса на котирани цени на активен пазар. При прилагане на техники за оценяване ръководството използва в максимална степен пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден инструмент. Когато липсват приложими пазарни данни, ръководството използва своята най-добра оценка на предположенията, които биха направили пазарните участници. 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. Финансовите активи на разположение за продажба последващо се оценяват по справедлива стойност с изключение на тези, за които няма котировки на пазарната цена на активен пазар и чиято справедлива стойност не може да бъде надеждно определена. Последните се оценяват по амортизирана стойност по метода на ефективния лихвен процент или по себестойност, в случай че нямат фиксиран надеж.

5. База за консолидация

5.1. Инвестиция в дъщерно предприятие

Дъщерното предприятие, включено в консолидацията е Супер Боровец пропърти инвестмънт ЕАД. То е учредено и извършва дейността си като „обслужващо дружество“ по смисъла на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ). Дейността му включва:

- консултации и анализи относно управлението на инвестициите;
- дейност по поддръжка и управление на придобитите недвижими имоти;
- дейност по водене на счетоводната и друга отчетност, и кореспонденция;
- консултации и подготовка на документи, свързани с финансиране на дейността;
- извършване на други дейности, необходими за нормалното функциониране на АДСИЦ.

5.2. Придобиване на Супер Боровец пропърти инвестмънт ЕАД през 2017 г.

През четвъртото тримесечие на 2017 г. Групата придоби контрол над дружество Супер Боровец пропърти инвестмънт ЕАД чрез покупка на 100 % от собствения му капитал и правата на глас в дружеството.

Придобиването на контрол над Супер Боровец пропърти инвестмънт ЕАД е осъществено с цел дългосрочно сътрудничество във връзка с основната дейност на предприятието-майка.

Цената на придобиване възлиза на 2 294 хил. лв., каквато е и стойността на придобитите разграничени активи, в резултат на което не е отчетен резултат от покупката през съответния отчетен период.

В резултат на бизнес комбинацията няма преустановяване на основна част от дейността.

6. Отчитане по сегменти

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

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

Всички нетекущи активи на Групата се намират в България.

През 2019 г. 3 538 хил. лв. са приходите от наеми на Групата /Дружеството-майка/. През 2019 г. Групата отчети и 500 хил. лв. приходи от неустойка по договор, 1 786 хил. лв. приход от отписване на погасени по давност задължения и 19 хил. лв. от застрахователни обещания, а през 2018 г. са отчетени 1 007 хил. лв. приходи от наеми, 113 хил. лв. приходи от неустойка по договор, 17 хил. лв. приход от отписване на погасени по давност задължения, 1 хил. лв. от застрахователно обещание и 27 хил. лв. финансови приходи.

7. Инвестиционни имоти

Към 31 декември 2019 г. инвестиционните имоти на Групата 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.

За информация относно определянето на справедливата стойност на инвестиционните имоти вижте пояснение 31.2.

Промените в балансовите стойности, представени в консолидирания отчет 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 |

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.).

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.

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 в размер на 13 100 хил.лв. Финализирането на сделките е заложено по договорите, отнасящи се за тях, да се случи през 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.

8. Дългосрочни финансови активи

Сумите, признати в консолидирания отчет за финансовото състояние представляват финансови активи на разположение за продажба:

| | 2019 ‘000 лв. | 2018 ‘000 лв. |
|--|------------------|------------------|
| Финансови активи на разположение за продажба: | | |
| Акции на Контрол и Инженеринг АД | - | 60 |
| | <u>-</u> | <u>60</u> |

9. Отсрочени данъчни активи

Отсрочените данъци възникват в резултат на временни разлики и могат да бъдат представени както следва:

| Отсрочени данъчни активи | 1 януари 2019 ‘000 лв. | Признати в печалбата или загубата ‘000 лв. | 31 декември 2019 ‘000 лв. |
|---------------------------------|------------------------------|---|---------------------------------|
| Нетекущи активи | | | |
| Дългосрочни финансови активи | (8) | 8 | - |
| Признати като: | | | |
| Отсрочени данъчни активи | <u>(8)</u> | <u>8</u> | <u>-</u> |

Всички отсрочени данъчни активи са включени в консолидирания отчет за финансовото състояние.

10. Краткосрочни финансови активи

Краткосрочните финансови активи през представените отчетни са както следва:

| | 2019 ‘000 лв. | 2018 ‘000 лв. |
|--|------------------|------------------|
| Финансови активи, държани за търгуване (отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата) – Ниво 1: | | |
| - Акции | - | 121 |
| - Дялове на договорен фонд | - | 10 |
| | <u>-</u> | <u>131</u> |

11. Търговски и други вземания

| 2019 | 2018 |
|------|------|
|------|------|

| | ‘000 лв. | ‘000 лв. |
|---|------------|--------------|
| Търговски вземания | 1 083 | 335 |
| Обезценка на вземания | (729) | - |
| Вземане по прекратен договор | - | 5 626 |
| Вземания по неустойки | 520 | - |
| Вземания други | 9 | - |
| Вземания по продажба на финансови инструменти | 60 | 1 563 |
| Финансови активи | 943 | 7 524 |
| Предплатени разходи | 9 | 8 |
| Данъчни вземания | 14 | 73 |
| Нефинансови активи | 23 | 81 |
| Търговски и други вземания общо: | 966 | 7 605 |

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 Групата са прегледани относно индикации за обезценка като такава е извършена през 2019 г.

Анализ на необезценените просрочени търговски и други вземания е представен в пояснение 30.2.

12. Пари и парични еквиваленти

| | 2019 ‘000 лв. | 2018 ‘000 лв. |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| Парични средства в банки и в брой в: | | |
| - български лева | 260 | 63 |
| - евро | 89 | 374 |
| Пари и парични еквиваленти | 349 | 437 |

Групата няма блокирани пари и парични еквиваленти.

13. Собствен капитал

13.1. Акционерен капитал

Регистрираният капитал на Супер Боровец пропърти фонд АД СИЦ 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 Супер Боровец пропърти фонд АД СИЦ.

| | 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 |

Дъщерното дружество не притежава акции на Предприятието-майка.

13.2. Премияен 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 | 8 784 |
| Разходи по емисия на капитал | (17) |
| Салдо към 31 декември 2019 г. | 13 668 |

13.3. Преоценъчен резерв

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

14. Заеми, 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 | 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 | 21 040 |
| Облигационен заем | 1 956 | - | 17 602 | 19 558 |
| Лихви | 120 | 496 | - | - |
| Сkonto | (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 gratuitен 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 Групата 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 2020г. в следствие на пандемията от коронавирус, дружеството е предоговорило някои от условията по кредитите (виж бел.33)

15. Търговски и други задължения

| | 2019 | 2018 |
|--|--------------|--------------|
| | '000 лв. | '000 лв. |
| Нетекущи финансови пасиви: | | |
| Търговски задължения | - | 782 |
| Нетекущи търговски задължения | - | 782 |
| Текущи: | | |
| Задължения за съучастия | - | 2 031 |
| Търговски задължения | 303 | 1 448 |
| Гаранции по договори за ремонтни дейности | 64 | 20 |
| Други задължения | - | 4 |
| Финансови пасиви | 367 | 3 503 |
| Данъчни задължения | 125 | - |
| Получени аванси и предплатени приходи | 1 282 | 15 |
| Други задължения | 11 | 11 |
| Нефинансови пасиви | 1 418 | 26 |
| Текущи търговски и други задължения | 1 785 | 3 529 |

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

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

16. Други приходи

| | 2019 ‘000 лв. | 2018 ‘000 лв. |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| Застрахователно обезщетение и други | 19 | 1 |
| Отписани задължения | 1 786 | 17 |
| Неустойка по договор | 500 | 113 |
| | <u>2 305</u> | <u>131</u> |

17. Печалба от продажба на нетекущи активи

През 2019 г., както и през 2018 г. няма отчетна печалба от продажба на нетекущи активи в Групата.

18. Разходи за персонала

| | 2019 ‘000 лв. | 2018 ‘000 лв. |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Разходи за заплати | (1 258) | (63) |
| Разходи за социални осигуровки | (233) | (13) |
| Разходи за персонала | <u>(1 491)</u> | <u>(76)</u> |

19. Разходи за материали

Разходите за материали включват:

| | 2019 ‘000 лв. | 2018 ‘000 лв. |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Разходи за материали и консумативи | (817) | (9) |
| Разходи за ММА | (266) | - |
| | <u>(1 083)</u> | <u>(9)</u> |

20. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

| | 2019 ‘000 лв. | 2018 ‘000 лв. |
|-----------------------|------------------|------------------|
| Текущи ремонти | (804) | (37) |
| Застраховки | (8) | (17) |
| Нотариални такси | (2) | - |
| Други административни | (51) | (22) |
| | <u>(885)</u> | <u>(76)</u> |

Възнагражденията за услуги, предоставяни от регистрирани одитори на компанията-майка и нейното дъщерно предприятие за 2019 г. включват 8 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.

21. 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) | - |
| | <u>(1 049)</u> | <u>(245)</u> |

22. Финансови приходи и 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 | (1 773) | (1 910) |
| Общо разходи за лихви по финансови задължения, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата | <u>(1 773)</u> | <u>(1 910)</u> |
| Такси, комисионни и други услуги във връзка с получени заеми | (213) | (195) |
| Загуби от оценка по справедлива стойност на финансови активи | (10) | - |
| Финансови разходи | <u>(1 996)</u> | <u>(2 105)</u> |

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

| | 2019 ‘000 лв. | 2018 ‘000 лв. |
|--|------------------|------------------|
| Приходи от лихви върху финансови активи, отчитани по амортизирана стойност | - | 22 |
| Общо приходи от лихви по финансови активи, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата | <u>-</u> | <u>22</u> |
| Печалби от оценка по справедлива стойност на финансови активи, държани за търгуване | - | 5 |
| Финансови приходи | <u>-</u> | <u>27</u> |

23. Разходи за данъци върху дохода

Съгласно 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 предприятието-майка не възникват текущи задължения за корпоративен данък, както и отсрочени данъчни активи и пасиви.

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

| | 2019 ‘000 лв. | 2018 ‘000 лв. |
|---|------------------|------------------|
| Печалба преди данъчно облагане | 1 366 | 534 |
| Необлагаема печалба на Групата | (1 358) | (516) |
| Облагаема печалба на Групата | 8 | 18 |
| Данъчна ставка | 10% | 10% |
| Очакван разход за данъци | (1) | (2) |
| Данъчен ефект от: | | |
| Увеличения на финансовия резултат за данъчни цели | (10) | (12) |
| Намаления на финансовия резултат за данъчни цели | 95 | 67 |
| Текущ разход за данъци върху дохода | 77 | 37 |
| Отсрочени данъчни приходи: | | |
| Възникване и обратно проявление на временни разлики | (8) | (6) |
| Разходи за данъци върху дохода | (8) | (6) |

Пояснение 9 предоставя информация за отсрочените данъчни активи.

24. Доход на акция и дивиденди

24.1. Доход на акция

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

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 | 528 000 |
| Средно претеглен брой акции | 16 850 684 | 16 179 999 |
| Основен доход на акция (в лв. за акция) | 0.08 | 0.03 |

24.2. Дивиденди

През 2019 г. Общото събрание на акционерите на предприятието-майка не е взело решение за разпределяне на дивидент за 2018 г. предвид резултата от преобразуването по чл. 10 от ЗДСИЦ.

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) |

25. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Групата включват ключовия 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.

25.1. Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на Групата включва членовете на Съвета на директорите на предприятието-майка. Възнагражденията на ключовия управленски персонал включват следните разходи:

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

26. Разчети със свързани лица в края на годината

Текущите задължения към ключов управленски персонал в размер на 2 хил. лв. към 31 декември 2019 г. (1 хил. лв. към 31 декември 2018 г.) представляват начислени, но неизплатени възнаграждения за месец декември.

27. Безплатни сделки

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

28. Условни активи и условни пасиви

През годината няма предявени различни гаранционни и правни искове към Групата.

29. Категории финансови активи и пасиви

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

| Финансови активи | Пояснение | 2019 ‘000 лв. | 2018 ‘000 лв. |
|--|-----------|------------------|------------------|
| Финансови активи на разположение за продажба | 8 | - | 60 |
| Финансови активи, държани за търгуване (отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата) | 10 | - | 131 |
| Кредити и вземания: | | | |
| Търговски и други вземания | 11 | 943 | 7 524 |
| Пари и парични еквиваленти | 12 | 349 | 437 |
| | | 1 292 | 8 152 |

| Финансови пасиви | Пояснение | 2019 | 2018 |
|---|------------------|-----------------|-----------------|
| | | ‘000 лв. | ‘000 лв. |
| Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност | | | |
| Заеми | 14 | 43 396 | 44 471 |
| Търговски и други задължения | 15 | 367 | 3 503 |
| | | 43 763 | 47 974 |

Вижте пояснение 4.12 за информацията относно счетоводната политика за всяка категория финансови инструменти. Методите, използвани за оценка на справедливите стойности на финансови активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност, са описани в пояснение 31. Описание на политиката и целите за управление на риска на Групата относно финансовите инструменти е представено в пояснение 30.

30. Рискове, свързани с финансовите инструменти

Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

Групата е изложена на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. За повече информация относно финансовите активи и пасиви по категории на Групата вижте пояснение 29. Най-значимите финансови рискове, на които е изложена Групата са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

Управлението на риска на Групата се осъществява от Съвета на директорите на предприятието-майка. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средносрочни парични потоци.

Най-съществените финансови рискове, на които е изложена Групата, са описани по-долу.

30.1. Анализ на пазарния риск

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

30.1.1. Валутен риск

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

30.1.2. Лихвен риск

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

30.1.3. Други ценови рискове

Групата не е изложена на други ценови рискове. През предходните отчетни периоди наличието на други видове ценови рискове е било породено единствено във връзка с притежавани дялове на договорен фонд и борсово търгувани акции. Същите са продадени през 2019 г.

30.2. Анализ на кредитния риск

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Групата. Групата е изложена на този риск във връзка с различни финансови инструменти, като

напр. при предоставянето на заеми, възникват на вземания от клиенти и други. Излагането на Групата на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на периода.

Групата редовно следи за изпълнението на задълженията на свои клиенти и на други контрагенти, установени индивидуално или по групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск. Политика на Групата е да извършва транзакции само с контрагенти с добър кредитен рейтинг. Ръководството на Групата 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.

Групата не е предоставяла финансовите си активи като обезпечение по сделки.

По отношение на търговските и други вземания Групата не е изложена 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.

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

Ликвидният риск представлява рискът Групата да не може да погаси своите задължения. Групата 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 Групата за периода.

Групата 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.

Финансовите активи като средство за управление на ликвидния риск

При оценяването и управлението на ликвидния риск Групата отчита 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. Съгласно сключените договори всички парични потоци от търговски и други вземания са дължими в срок до дванадесет месеца.

31. Оценяване по справедлива стойност

31.1. Оценяване по справедлива стойност на финансови инструменти

Финансовите активи и пасиви, отчетани по справедлива стойност в консолидирания финансов отчет за финансовото състояние, са групирани в три нива съобразно йерархията на справедливата стойност. Тази йерархия групира финансовите активи в три нива въз основа на значимостта на входящата информация, използвана при определянето на справедливата

стойност на финансовите активи и пасиви. Йерархията на справедливата стойност включва следните нива:

- 1 ниво: пазарни цени (некоригирани) на активни пазари за идентични активи;
- 2 ниво: входяща информация, различна от пазарни цени, включени на ниво 1, която може да бъде наблюдавана по отношение на даден актив, или пряко (т. е. като цени) или косвено (т. е. на база на цените); и
- 3 ниво: входяща информация за даден актив, която не е базирана на наблюдавани пазарни данни.

Даден финансов актив се класифицира на най-ниското ниво на значима входяща информация, използвана за определянето на справедливата му стойност.

Балансовата стойност на финансовите активи, държани за търгуване, е тяхната справедлива стойност.

Таблицата по-долу представя финансовите активи, отчетани по справедлива стойност в консолидирания отчет за финансовото състояние, в съответствие с йерархията на справедливата стойност.

| Ниво 1 | 2019 | 2018 |
|--|-----------------|-----------------|
| | ‘000 лв. | ‘000 лв. |
| Финансови активи, държани за търгуване (отчитани по справедлива стойност в печалбата или заубата): | | |
| - Акции | - | 121 |
| - Дялове на договорен фонд | - | 10 |
| | <u>-</u> | <u>131</u> |

Определяне на справедливата стойност

Методите и техниките за оценяване, използвани при определянето на справедливата стойност, не са променени в сравнение с предходния отчетен период.

През 2018 год. притежаваните дялове в договорен фонд и акции на публично търгувано дружество са представени в български лева. Справедливите стойности на дяловете в договорния фонд са били определени на база на цена на обратно изкупуване на дяловете към края на периода, а на акциите - на база на техните борсови цени-продава към отчетната дата.

31.2. 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 2019г. Групата отчита и предоставени аванси за придобиване на инвестиционни имоти, които поради характера си не са обект на експертна оценка.

Справедливата стойност на имотите на Групата е определена на базата на доклади на независими лицензирани оценители към 31 декември всяка година и в предвидените от ЗДСИЦ случаи.

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 скорошни 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 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.

Сгради и незавършено строителство (Ниво 3)

Справедливата стойност на сградите и незавършеното строителство, която се оценява всяка година към 31 декември и в предвидените от ЗДСИЦ случаи, 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.

32. Политика и процедури за управление на капитала

Целите на Групата във връзка с управлението на капитала са:

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

Групата наблюдава капитала на базата на съотношението на коригирания капитал към нетния дълг.

Групата определя коригирания капитал на основата на балансовата стойност на собствения капитал и субординирания дълг, представени в консолидирания отчет за финансовото състояние.

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

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

Целта на Групата е да поддържа съотношението на капитала към общото финансиране в разумни граници.

Капиталът на Групата може да бъде анализиран, както следва:

| | 2019 ‘000 лв. | 2018 ‘000 лв. |
|--|------------------|------------------|
| Собствен капитал | 44 400 | 27 075 |
| +Субординиран дълг | 500 | 500 |
| Коригиран капитал | 44 900 | 27 575 |
| Общо задължения | 45 234 | 48 802 |
| - Пари и парични еквиваленти | (349) | (437) |
| Нетен дълг | 44 885 | 48 365 |
| Съотношение на коригиран капитал към нетен дълг | 1:1.00 | 1:1.75 |

Групата 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, Групата може да върне капитал на акционерите, да емитира нови акции или да продаде активи, за да намали задълженията си.

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

33. 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. Групата 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. Предприятието-майка предоговори експозицията си по кредити към банки чрез отсрочване на плащанията по главницата и лихва за кратки периоди от 2020г и намаляване на лихва по овърдрафта:

- 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 гратисен период по плащанията на главницата и лихва. Нов срок на кредита – 25 май 2029 г.
- Лихвеният процент по банков кредит – овърдрафт 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 5 месечен гратисен период по плащанията на главницата и лихва. Нов срок на кредита - 20 юни 2023 г.

След 31 декември 2019 г. настъпват следните промени в ръководството на Предприятието-майка:

Считано от 20 февруари 2020 г. до 22 май 2020 г. Дружеството се представлява и управлява от Изпълнителния директор винаги заедно с Прокурист (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
- Вилнана Петрова Божилова

34. Одобрение на консолидирания финансов отчет

Консолидираният финансов отчет към 31 декември 2019 г. е одобрен от Съвета на директорите на 26 юни 2020 г.