

Бележки към финансовия отчет

1. Статут и предмет на дейност

СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел седалище в България. Дружеството е регистрирано като акционерно дружество в Търговския регистър с ЕИК 148031273. Седалището и адресът на управление на Дружеството е гр. Несебър, к. к. Слънчев бряг, хотел Кукс Клуб.

Основната дейност на СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ 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.

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 2020 г. настъпва цялостна промяна в състава на управителните органи.

Дружеството се управлява от Съвет на директорите, който към 1 януари 2020 г. е в следния състав:

- Деян Пламенов Дечев;
- Мария Александрова Илиева;
- Пламен Насков Куцаров;

Дружеството се представлява и управлява към 1 януари 2020 г. от Изпълнителния директор - Деян Дечев.

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 са избрани нови членове на Съвета на директорите. Съгласно вписване в Търговски регистър, считано от 15 май 2020 г., Съветът на директорите е в следния състав :

- Гергана Русева Иванова;
- Росица Иванова Шерова;
- Вилнана Петрова Божилова.

Дружеството се представлява и управлява към 31 декември 2020 г. от Изпълнителния директор – Гергана Иванова.

31 декември 2020 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.

Този финансов отчет е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчетяване (МСФО), приети от Европейския Съюз (ЕС). Отчетът одобрен за издаване от Съвета на директорите на Дружеството на 22.02.2021 г.

Детайлна информация за счетоводните политики на Дружеството е оповестена в Бележка 28.

Бележки към финансовия отчет

2. Функционална валута и валута на представяне

Този финансов отчет е представен в Български лева (BGN), която е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са закръглена до хиляда (включително сравнителната информация за 2019 г.), освен когато е посочено друго.

3. Използване на приблизителни оценки и преценки

При изготвянето на този финансов отчет, ръководството е направило преценки, приблизителни оценки и допускания, които влияят на прилагането на счетоводната политика и на отчетените суми на активите и пасивите, приходите и разходите. Реалният резултат може да бъде различен от тези приблизителни оценки.

Приблизителните оценки и основните допускания се преразглеждат текущо. Преразглеждането на приблизителните оценки се признава проспективно.

(а) Преценки

Информация за преценки, направени при прилагане на счетоводните политики, които имат най-значителни ефекти върху признатите суми в този индивидуален финансов отчет, се съдържа в следните бележки:

- Бележка 6 – признаване на приходи: дали приходите от наеми от предоставяне на инвестиционните имоти на Дружеството по договори за оперативен лизинг е признат на база на линейния метод за периода на лизинга.
- Бележка 28 – оценяване на очаквани кредитни загуби за търговски вземания и активи по договори с клиенти: основни допускания при определяне на средно-претеглената стойност на загубите;
- Бележка 24 – идентифициране на лизингови договори в обхвата на МСФО 16; срок на лизинга: дали Предприятието е достатъчно сигурно, че ще упражни опциите за удължаване.

4. Промяна в значимите счетоводни политики

(i) Нови и изменени стандарти, приети от Дружеството

Дружеството е приложило следните стандарти и изменения за първи път за годишния си отчетен период, започващ на 1 януари 2020 г.:

Изменения в концептуалната рамка за финансово отчитане (издадени на 29 март 2018 г. и в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2020 г.)

Определение за същественост - Изменения на МСС 1 и МСС 8 (издадени на 31 октомври 2018 г. и в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2020 г.)

Реформа на референтните лихвени проценти – Изменения на МСФО 9, МСС 39 и МСФО 7 (издадени на 26 септември 2019 г. и в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2020 г.)

Определение за бизнес – Изменения на МСФО 3 (издадени на 22 октомври 2018 г. и в сила за придобивания от началото на годишния отчетен период, който започва на или след 1 януари 2020 г.)

Бележки към финансовия отчет

Изменение на МСФО 16 „Лизинги“ – Намаляване на наеми във връзка с COVID-19 (издаден на 28 май 2020 г. и в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 юни 2020 г.)

Всички промени в приетите стандарти, изброени по-горе, нямат ефект върху сумите, признати в предходни периоди, нито се очаква те да имат значително въздействие върху текущия или бъдещите периоди.

(ii) Нови стандарти и разяснения, които все още не са приети от Дружеството

Публикувани са определени нови счетоводни стандарти и разяснения, които не са задължителни за прилагане през отчетния период към 31 декември 2020 г. и не са били предварително приети от Дружеството. По-долу е изложена оценката на Дружеството за въздействието на тези нови стандарти и разяснения.

Изменение на МСФО 4 „Застрахователни договори“ – отлагане на МСФО 9 (издаден на 25 юни 2020 г. и в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2021 г.)

Изменения на МСФО 9, МСС 39, МСФО 7, МСФО 4 и МСФО 16 – Реформа на референтните лихвени проценти – Фаза 2 (издадени на 27 август 2020 г. и в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2021 г.)

Няма други стандарти, които все още не са приети, и които се очаква да имат значително въздействие върху Дружеството през настоящия или бъдещ отчетен период, както и върху трансакциите в обозримо бъдеще.

(iii) Нови стандарти, разяснения и изменения, които все още не са приети от ЕС

МСФО 17 „Застрахователни договори“ (издаден на 18 май 2017 г. и в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2023 г.), включително Изменение на МСФО 17 (издаден на 25 юни 2020 г.)

Изменение на МСС 1 „Представяне на финансови отчети“: класификация на текущи и нетекущи пасиви и класификация на текущи и нетекущи пасиви - отсрочване на датата на влизане в сила (издадени съответно на 23 януари 2020 г. и 15 юли 2020 г. и в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2023 г.)

Изменения на МСФО 3 „Бизнес комбинации“; МСС 16 „Имоти, машини и съоръжения“; МСС 37 „Провизии, условни пасиви и условни активи“; Годишни подобрения на МСФО – Цикъл 2018 г.-2020 г. (издадени на 14 май 2020 г. и в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2022 г.)

5. Придобиване на дъщерни предприятия

(а) Придобиване на дъщерно предприятие

През 2017 г. Дружеството придобива 100 % от капитала на обслужващото си дружество

Бележки към финансовия отчет

Супер Боровец пропърти инвестмънт ЕАД. Транзакцията е извършена при спазване на регламентите на чл. 18 от ЗДСИЦ. Към 31 декември 2020 г. инвестицията в дъщерното предприятие е в размер на 2 294 хил. лв. и е отразена по метода на себестойността.

През 2020 г. Дружеството не е предоставяло аванси за придобиване на инвестиционни имоти и не е придобивало инвестиционни имоти, но съгласно чл. 22- а от ЗДСИЦ.* /чл. 28, ал.1 ЗДСИЦДС/ е предоставило аванс за придобиване на две специализирани дружества.

На 23.09.2020 г. едната сделка е финализирана и Дружеството придобива 100 % от капитала на Рест Енд Флай ЕООД – специализирано дружество, инвестицията е в размер на 10 500 хил.лв., съгласно чл. 22 а от ЗДСИЦ.* /чл. 28, ал.1 ЗДСИЦДС/

Фирализирането на другата сделка за която е предоставен аванс е със срок до 31.03.2021 г.

Дружеството не е получило дивиденди през 2020 г. от дъщерните си дружества и няма условни задължения или други поети ангажименти, свързани с инвестицията в тях.

(б) Разходи свързани с придобиването

През 2020 г. във връзка с придобиването на дъщерното дружество Рест Енд Флай ЕООД Предприятието е направило разходи, свързани с придобиването, възлизащи на 1 хил. лв., представляващи нотариална такса. Тези разходи са включени в „административни разходи“.

6. Приходи

А. Категории приходи

Предприятието генерира приходи основно от отдаване под наем на инвестиционни недвижими имоти. Другите източници на приходи включват приходи от промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти и неустойки по договори за придобиване на специализирани предприятия.

В хиляди лева	Бележка	Продължаващи дейности	
		2020	2019
Наеми на инвестиционни имоти		578	3538
Други приходи		2 325	4 332
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти		1626	2027
Отписани задължения		-	1 786
Неустойка по договор		696	500
Застрахователни обезщетения и др.		3	19
		2 903	7 870

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 който е

Бележки към финансовия отчет

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“. СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ АДСИЦ Индивидуален финансов отчет 31 декември 2020 г.

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.

Б. Баланси по договори

Активите по договори с клиенти се отнасят до правата на Предприятието на възнаграждение за извършена услуга, която не е фактурирана към отчетната дата по отношение на доставката на услуга. Активите по договори с клиенти се прехвърлят във вземания, когато правата по тях станат безусловни. Това обичайно става, когато Предприятието издаде фактура към клиента.

Пасивите по договори с клиенти са свързани основно с получено авансово възнаграждение от клиенти за продаване на инвестиционни имоти, за които приходите се признават при финализиране на сделката,

Не е представена информация за оставащите задължения за изпълнение към 31 декември 2020 г., които са имали първоначално очакван срок от една година или по-малко, така както е допустимо съгласно МСФО 15.

Към 31 декември 2020 г. Предприятието има пасиви по договори за 1 909 хил. лв. (2019: 1 282 хил. лв.), които са свързани с полчен аванс от клиенти.

В. Задължения за изпълнение и политики за признаване на приходи

Приходът се оценява на база на възнаграждението, определено в договора с клиента. Предприятието признава приход, когато прехвърля контрола върху стоката или услугата към клиента.

Следващата таблица предоставя информация за естеството и времето на удовлетворяване за задълженията за изпълнение в договорите с клиенти, включително съществените условия за плащане и свързаните политики за признаване на приходи. Счетоводната политика за обременяващи договори е оповестена в Бележка 28 в).

Бележки към финансовия отчет

Тип продукт/ услуга	Естество и времеви параметри на удовлетворяване на задълженията за изпълнение, включително съществени условия за плащане	Политики за признаване на приходи
Стандартни продукти	Клиентите получават контрол върху продуктите, когато същите се доставят на място и се приемат в клиентските складове. Фактурите се издават в този момент. Фактурите са платими в рамките на 30 дни. Не се предоставят отстъпки за продуктите от стандартни продукти.	Приходът се признава, когато стоките са доставени в склада на клиентите и са приети от тях. За договори, които позволяват на клиента да върне артикула, приход се признава до степента, до която е много вероятно, че няма да настъпи значително връщане на сумата на кумулативно признатите приходи. Съответно сумата на приходите, които се признават се коригира с очакваните връщания, за които се прави приблизителна оценка на база на исторически данни за специфичните видове хартия, размер, завършване, и т.н. При тези обстоятелства се признава задължение за възстановяване и актив за правото на получаване на върнатите стоки.
Управление на услуги	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 пасивни 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.
Приходи от продажба на недвижими имоти	Предприятието при продажба на недвижими имоти сключва предварителен договор, в който е уговорена цена и начин на плащане по сделката. В повечето случаи е договорено авансово плащане, за което се издава фактура.	Приходите се признават нотариално прехвърляне на собствеността и всички рискове и изгоди, свързани със собствеността да са прехвърлени на клиента. Свързаните разходи се признават в печалби или загуби, когато възникнат. Получените аванси се включват в пасиви по договори с клиенти.

7. Други доходи

В хиляди лева

Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти
Отписани задължения
Неустойка по договор
Застрахователни обезщетения и др.

<i>Бележка</i>	2020	2019
	1 626	2 027
	-	1 786
	696	500
	3	19
	2 325	4 332

Бележки към финансовия отчет

8. Други разходи

В хиляди лева

<i>Бележка</i>	2020	2019
Разходи за местни данъци и такси	(250)	(304)
Разходи за лихви и неустойки	(9)	(16)
Разходи за очаквани кредитни загуби	-	(729)
	<u>(259)</u>	<u>(1 049)</u>

9. Разходи по икономически елементи

В хиляди лева

<i>Бележка</i>	2020	2019
Суровини и материали	(71)	(1083)
Разходи за външни услуги	(242)	(913)
Разходи за възнаграждения на наети лица	(228)	(1467)
Загуба от обезценка на търговски вземания и активи по договор	-	(729)
Други	(259)	(320)
	<u>(800)</u>	<u>(4 512)</u>

10. Разходи за възнаграждения на наети лица

Виж счетоводна политика в Бележка 28(ж)

В хиляди лева

<i>Бележка</i>	2020	2019
Заплати	(193)	(1 239)
Задължителни социални и други осигуровки	(35)	(228)
	<u>(228)</u>	<u>(1467)</u>

* Виж Бележка 28

11. Нетни финансови разходи

Виж счетоводни политики в Бележки 28 (д)

В хиляди лева

<i>Бележка</i>	2020	2019
- Разходи за лихви по заеми, отчитани по амортизирана стойност	1 289	1816
Други	100	213
Общо лихви по заеми, които се оценяват по амортизируема стойност	<u>1 389</u>	<u>2 029</u>

12. Имоти, машини, съоръжения и оборудване

Виж счетоводни политики в Бележки 28 (л)

Бележки към финансовия отчет

(а) Равнение на измененията на балансовата стойност

<i>В хиляди лева</i>	Стопански инвентар	Общо
Отчетна стойност		
Баланс към 1 януари 2019	-	-
Придобити активи	-	-
Отписани активи	-	-
Ефект от промените в обменни курсове	-	-
Баланс към 31 декември 2019	-	-
Баланс към 1 януари 2020	1	1
Активи, придобити чрез бизнес комбинации	-	-
Други придобити активи	1	1
Негиране натрупана амортизация на сграда трансферирана в инвестиционни имоти	-	-
Преоценка на сграда трансферирана в инвестиционни имоти	-	-
Трансфер в инвестиционни имоти	-	-
Трансфер в активи държани за продажба	-	-
Отписани активи	-	-
Ефект от промените в обменни курсове	-	-
Баланс към 31 декември 2020	1	1
Амортизация и загуби от обезценка		
Баланс към 1 януари 2019	-	-
Амортизация	-	-
Загуби от обезценка	-	-
Отписани активи	-	-
Ефект от промените в обменни курсове	-	-
Баланс към 31 декември 2019	-	-
Баланс към 1 януари 2020	-	-
Амортизация	-	-
Връщане на загуба от обезценка	-	-
Негиране натрупана амортизация на сграда трансферирана в инвестиционни имоти	-	-
Трансфер в активи държани за продажба	-	-
Отписани активи	-	-
Ефект от промените в обменни курсове	-	-

Бележки към финансовия отчет

Баланс към 31 декември 2020	-	-
Балансова стойност		
Към 1 януари 2019	-	-
Към 31 декември 2019	-	-
Към 31 декември 2020	-	-

(б) Загуби от обезценка и последващо обратно проявление

През 2020 г., Дружеството не отчита загуби от обезценка и последващо обратно проявление.

(в) Съоръжения и машини на лизинг

През 2020 г. Предприятието придобива машина за ползване в офис помещенията за подпомагане на административна дейност.

(г) Заложени активи

Към 31 декември 2020 г. инвестиционни имоти с балансова стойност 54 645 хил. лв. (2019: 32 157 хил. лв.) са заложени като гаранции по банкови заеми .

(д) Имоти, машини, съоръжения в процес на изграждане

Дружеството няма имоти, машини, съоръжения, които са процес на изграждане.

(е) Трансфер към инвестиционни имоти

През 2020 г., не са прехвърляне имоти в инвестиционни имоти. Всички имоти, притежавани от дружеството са инвестиционни имоти и се дават под наем на трети страни.

(ж) Промяна в приблизителната оценка

През 2020 г., Предприятието не е правило промени в приблизителната оценка.

(з) Промяна в класификацията

През 2020 г., Предприятието не е правило промяна в класификацията.

(и) Временно неизползвани имоти, машини, съоръжения и оборудване

Към 31 декември 2020 г. няма имоти, машини, съоръжения и оборудване, които временно не се използват.

13. Инвестиционни имоти

Към 31 декември 2020 г. инвестиционните имоти на Дружеството включват земи, и сгради, 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 до 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:

Бележки към финансовия отчет

(а) Равнение на измененията в балансовата стойност

<i>В хиляди лева</i>	<i>Бележка</i>	2020	2019
Баланс към 1 януари		75 219	67 636
Чрез последващи разходи		336	5 556
Промяна в справедливата стойност		1 626	2 027
Баланс към 31 декември		77 181	75 219

Промените в справедливите стойности се признават като печалби в отчета за приходите и разходите и се включват в „други доходи“.

(б) Ефекти в печалби и загуби

Към 31 декември 2020 г. инвестиционни имоти с балансова стойност 54 645 хил. лв. (2019: 32 157 хил. лв.) са заложили като гаранции по банкови заеми.

Приходите от наем, признати от Предприятието през 2020 г. възлизат на 578 хил. лв. (2019: 3 538 хил. лв.) и са включени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Приходи от услуги“. Преките оперативни разходи са отчетени на ред „Разходите за външни услуги“, Разходи за материали“, и „Други разходи“. За имотите, които не са отдадени под наем, не са отчетени текущи разходи, освен годишните разходи, намислени по Закона за местни данъци и такси.

(в) Оценяване по справедливи стойности

(i) Йерархия на справедливите стойности

Предприятието възлага на лицензиран оценител да определи справедливата стойност на инвестиционните имоти към края на всяка финансова година и в предвидените от ЗДСИЦ случаи. Предишната преоценка на инвестиционните имоти е била извършена към 31 декември 2019 г.

Справедливата стойност на инвестиционните имоти се определя към 31 декември всяка година на базата на доклади от външни, независими лицензирани оценители на имущество, имащи призната професионална квалификация и скорошен опит с оценяването на имоти с местонахождение и категория сходни на оценяваните.

Справедливата стойност на инвестиционните имоти е категоризирана като справедлива стойност от Ниво 3 на база на входящите данни за използваната техника за оценяване.

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,

Бележки към финансовия отчет

ръководството счита, че крайната оценка не би се повлияла значително от други възможни предположения.

Сгради (Ниво 3) Справедливата стойност на сградите, 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.

- метод на ликвидационната стойност - изведенен при специални условия и се базира на вече формирано в хода на оценяването становище за стойност. При определяне на ликвидационната стойност водещ е факторът време - по кратък от обичайния срок за реализация на оценявания обект /актив или група от обекти/ активи.

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

14. Инвестиции отчитани по метода на капитала

Предприятието няма инвестиции в асоциирани и съвместни предприятие и не отчита инвестиции по метода на капитала.

15. 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.

16. Търговски и други вземания, обезценка на вземания

<i>В хиляди лева</i>	<i>Бележка</i>	2020	2019
Търговски и други вземания		805	877
Предоставени аванси		2 735	13 100
Вземания от свързани предприятия		386	-

Бележки към финансовия отчет

3 926	13 977
-------	--------

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.

17. Пари и парични еквиваленти

	2020	2019
<i>В хиляди лева</i>		
Парични средства в банки и в брой:		
- български лева	267	259
- евро	2	89
Пари и парични еквиваленти	269	348

18. Капитал и резерви

(а) Регистриран капитал и премиен резерв

	Обикновени акции	
	2020	2019
<i>В хиляди акции</i>		
Издадени към 1 януари	23 380	16 180
Брой издадени и напълно платени акции	-	7 200
Издадени и напълно изплатени към 31 декември	23 380	23 380
Оторизирани - номинална стойност 1 лев	23 380	23 380

Премиен Резерв

	<i>В хиляди</i>
Садо към 01 януари 2019	4 901
Увеличение в резултат на емисия на акции	8 784
Разходи по емисия на капитал	(17)
Салдо към 31 декември 2019	13 668
Салдо към 31 декември 2020	13 668

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

Бележки към финансовия отчет

размер на 8 784 хил. лв., вследствие на увеличение на капитала на Дружеството и намален с разходите по емисията през 2019 г. в размер на 17 хил. лв.

(i) Обикновени акции

Всички акции са с право да получаване на дивидент и ликвидационен дял представляват един глас от общото събрание на акционерите на Дружеството.

Издаване на обикновени акции

През 2020 г. предприятието не е емитирало акции.

(б) Характер и цел на резервите

(i) Преоценъчен резерв

През двата сравними периода преоценъчния 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.

(в) Дивиденди

Дружеството със специална инвестиционна цел е длъжно съгласно закона уреждащ дейността му да разпределя, като годишен дивидент не по-малко от 90 на сто от печалбата за финансовата година, определена след преобразуване (корекция).

През 2020 г. Дружеството не е разпределяло дивиденди на своите акционери, тъй като финансовия резултат за 2019 год след нормативно определеното преобразуване е загуба.

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

<i>В хиляди лева</i>	2020	2019	2018
Печалба за отчетен период, подлежаща на преобразуване	714	1 329	516
Преобразуване по чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ*	(1 626)	(2 027)	(1 880)
чл. 29, ал. 3 ЗДСИЦС нов*	<u>(912)</u>	<u>(698)</u>	<u>(1 364)</u>

(г) 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.

Политиката на Предприятието е да се поддържа силна капиталова база така, че да се поддържа доверието на инвеститорите, кредиторите и на пазара като цяло, и да се осигурят условия за развитие на бизнеса в бъдеще. Ръководството наблюдава възвръщаемостта на капитала, както и нивото на дивидентите за обикновените акционери.

Съветът на директорите се стреми да поддържа баланс между по-висока възвращаемост, която би била възможна при по-високи нива на засми и предимствата и сигурността,

Бележки към финансовия отчет

постигнати чрез стабилна позиция на капитала.

Предприятието наблюдава капитала, използвайки съотношение на коригиран нетен дълг към коригиран собствен капитал. За тази цел коригираният нетен дълг представлява общо пасивите (така както са посочени в отчета за финансовото състояние), намалени с пари и парични средства. Коригираният капитал включва всички компоненти на капитала.

Политиката на Предприятието е да поддържа ниво на коефициента под 2.00. Коефициент на нетен дълг към коригиран собствен капитал на Предприятието към 31 декември е, както следва:

<i>В хиляди лева</i>	2020	2019
Общо пасиви	49 312	47 693
Намалени с: пари и парични еквиваленти	269	348
Нетни дългове	<u>49 043</u>	<u>47 365</u>
Общо собствен капитал	44 859	44 145
Коригиран собствен капитал	<u>44 359</u>	<u>43 645</u>
Коефициент на нетен дълг към коригиран собствен капитал към 31 декември	<u>1.11</u>	<u>1.09</u>

19. Доход на акция

(а) Основен 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:

За годината, завършваща на 31 декември

<i>В хиляди лева</i>	2020	2019
Счетоводна печалба/(загуба), съгласно отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	714	1 326
Корекция за Разходи /(Приходи) от последваща оценка на имоти, нетно (чл. 10, ал. 3, т. 1 от ЗДСИЦ)	<u>(1 626)</u>	<u>(2 027)</u>
Печалба /(загуба)за периода подлежаща на разпределение	(912)	(701)
Среднопретеглен брой акции	<u>23 378</u>	<u>16 850</u>
Основен доход (загуба) на акция в лв.	<u>(0.04)</u>	<u>(0.04)</u>

Бележки към финансовия отчет

20. Заеми, отчитани по амортизирана стойност

В хиляди лева	2020	2019
Нетекущи пасиви		
Задължения по облигационни заеми	13 690	17 602
Задължения по банкови заеми	24 724	21 658
	<u>38 414</u>	<u>41 216</u>
Текущи пасиви		
Задължения по облигационни заеми	3 912	1 959
Задължения по банкови заеми	1 755	2 057
Лихви	63	120
	<u>5 730</u>	<u>4 136</u>

Информация за експозицията на Предприятието към лихвен, валутен и ликвиден риск се съдържа в

(а) Условия и график на изплащане

В хиляди лева	Валута	Номинален лихвен процент	Година на падеж	31 декември 2020		31 декември 2019	
				Номинал	Балансова стойност	Номинал	Балансова стойност
Обезпечен инвестиционен банков заем	EUR	2,8%	2029	19 265	19 265	19 265	19 265
Обезпечен инвестиционен банков заем	BGN	2,2%	2030	2 850	2 850	-	-
Обезпечен инвестиционен банков заем	BGN	4,9%	2023	3 864	3 864	3 998	3 998
Банков заем - овърдрафт	BGN	4%	2021	500	500	500	500
Облигационен заем	EUR	4.5%	2025	17 602	17 602	19 558	19 558
Общо лихвоносни задължения				<u>44 081</u>	<u>44 081</u>	<u>43 321</u>	<u>43 321</u>

Банков инвестиционен кредит:

- Лихвен процент – 1-месечен EURIBOR + надбавка, но не по-малко от 2.8 %.
- Размер на кредита – към 31 декември 2020 г. задължението по главница възлиза на 9 850 хил. евро (19 265 хил. лв.), към 31 декември 2019 г. – 9 850 хил. евро (19 265 хил.)
- Срок на кредита – 25 май 2029 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.

Бележки към финансовия отчет

– 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 2020 г. – главница 500 хил. лв. (2019 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 2020 г. задължението по главница възлиза на 3 864 хил. лв., към 31 декември 2019 г – хил. лв, 3 998

– Срок на кредита – 20 юни 2023 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

Банков инвестиционен кредит :

– Лихвен процент – сбор от БЛП на банката в BGN + договорна надбавка 2.4 %

– Размер на кредита – към 31 декември 2020 г. задължението по главница възлиза на 2 850 хил. лв.

– Срок на кредита – 29 декември 2030 г.

– Погасителен план – 24 месеца гратисен период за погасяване на главницата и 96 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 към 31.12.2020 г.– 9 000 хил. евро (2019 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 - имоти на Дружеството

Банковите заеми са обезпечени с недвижими имоти на дружеството.

Бележки към финансовия отчет

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

През периода Предприятието 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 коронвирус COVID-19, дружеството е предоговорило някои от условията по кредитите .

Бележки към финансовия отчет

21. Доходи на наети лица

Предприятията имат задължение за изплащане на доход на тези свои служители, които се пенсионират в съответствие с изискванията на чл. 222, § 3 от Кодекса на Труда (КТ) в България. Съобразно тези разпоредби на КТ, при прекратяване на трудовия договор на служител, придобил право на пенсия, работодателят му изплаща обезщетение в размер на две брутни работни заплати. В случай, че работникът или служителят има натрупан стаж от десет и повече години към датата на пенсиониране, обезщетението е в размер на шест брутни работни заплати.

Дружеството не признава задължения по планове с дефинирани доходи при пенсиониране поради несъщественят им размер.

22. Търговски и други задължения

В хиляди лева	Бележка	2020	2019
Търговски задължения		468	440
Други задължения		265	138
Данъчни задължения		-	4
Получени аванси и предплатен приход		1 909	1 282
Текущи търговски и други задължения		2 633	1 864

23. Финансови инструменти

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

Финансови активи

В хиляди лева	Пояснение	2020	2019
Търговски и други вземания		1 220	883
Пари и парични еквиваленти		269	348
		1 489	1 231

Финансови пасиви

В хиляди лева	Пояснение	2020	2019
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност			
Заеми		44 081	43 396
Търговски и други задължения		2 121	2 799
		46 202	46 195

Вижте пояснение за информация 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 23.

Бележки към финансовия отчет

(а) Управление на финансовия риск

Предприятието има експозиция към следните рискове от употребата на финансови инструменти:

- кредитен риск;
- ликвиден риск;
- пазарен риск.

(i) Общи положения за управление на риска

Съветът на директорите носи отговорността за установяване и управление на рисковете, с които се сблъсква предприятието. Съветът е създал политика за управление на риска на предприятието за управление на риска е развита така, че да идентифицира и анализира рисковете, с които се сблъсква Предприятието, да установява лимити за поемане на рискове и контроли, да наблюдава рисковете и съответствието с установените лимити. Тези политики подлежат на периодична проверка с цел отразяване на настъпили изменения в пазарните условия и в дейността на Предприятието.

Одит комитетът на Предприятието следи как ръководството осигурява съответствие с политиките за управление на риска, и преглежда адекватността на рамката за управление на риска по отношение на рисковете, с които се сблъсква Предприятието. Одит комитетът на Предприятието използва помощта на Вътрешния одит. Вътрешният одит се занимава както с планирани, така и с изненадващи прегледи на контролите и процедурите за управление на риска, резултатите от които се докладват на Одитния комитет.

(ii) Кредитен риск

Кредитният риск за Предприятието се състои от риск от финансова загуба, ако клиент или страна по финансов инструмент не успее да изпълни своите договорни задължения. Кредитният риск произтича основно от вземания от клиенти и инвестиции в дългови ценни книжа.

Балансовата стойност на финансовите активи и активите по договори представлява максималната кредитна експозиция. Дружеството редовно следи за неиспълнението на задълженията на свои клиенти и други контрагенти и използва тази информация за контрол на кредитния риск. Политика на Дружеството е да извършва трансакции само с контрагенти с добър кредитен рейтинг.

Ръководството на Дружеството счита, че всички 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.

Търговски и други вземания и активи по договори

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 отрасли. На базата на исторически показатели, ръководството счита, че кредитната оценка на търговски вземания, които не са с изтекъл падеж, е добра.

Бележки към финансовия отчет

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.

(iii) Ликвиден 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 банка депозитар, 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 2020 г. падежите на договорните задължения на Дружеството (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са предоговорени през 2021 г., като за задълженията по банковите кредити, дружеството е анексирало същите с отсрочка лихви, и главници. Параметрите на заемите са подробно описани в бел. 20

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 2019 г. падежите на договорните задължения на Дружеството (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

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.

Бележки към финансовия отчет

Експозиция към ликвиден риск

По-долу са договорните падежи на финансови пасиви. Сумите са брутни, недисконтирани, включват договорените плащания на лихви и главници и изключват ефекта от договорености за нетиране и могат да се различават от балансовите стойности на задълженията към отчетната дата:

31 декември 2019

В хиляди лева	Баланс ва стойнос т	Договори и парични потоци	До 6 месец а	6-12 месеца	1-2 години	2-5 години	Повече от 5 години
Обезпечени банкови заеми	23 263	26 706	(347)	(221)	(7 150)	(7 226)	(11 762)
Обезпечени облигации	19 558	(22 417)	(440)	(2 395)	(9 144)	(10 438)	-
Банков овърдрафт	500	(500)	-	-	-	(500)	-
	<u>43 321</u>	<u>(49 623)</u>	<u>(787)</u>	<u>(2 616)</u>	<u>(16 294)</u>	<u>(18 164)</u>	<u>(11 762)</u>

Брутните суми в таблицата по-горе са договорните недисконтирани парични потоци относно финансови задължения по кредити, държани за целите на управление на риска.

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 по осъществяване на прехвърлянето. Това определя и сравнително бавното реструктуриране на инвестиционния портфейл на Дружеството.

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

През 2020 г. Дружеството се възползва от предложените от БНБ варианти за отсрочване на кредитни задължения на юридически лица и анексира задълженията си с отсрочка 6 месеца по вариант 1 (и лихви, и главници).

При оценяването и управлението на ликвидния риск Дружеството отчита очакваните парични потоци от финансови инструменти, по-специално наличните парични средства и търговски и други вземания.

Пазарен риск

Пазарен риск е рискът при промяна на пазарните цени, като курс на чуждестранна валута, лихвени проценти или цени на капиталови инструменти, доходът на Предприятието или стойността на инвестициите във финансови инструменти да бъдат засегнати. Целта на управлението на пазарния риск е да се контролира експозицията към пазарен риск в приемливи граници, като се оптимизира възвръщаемостта.

Предприятието купува и продава деривативи, а също така и посма финансови пасиви, с

Бележки към финансовия отчет

цел управление на пазарните рискове. Всички подобни операции са извършени в рамките, определени от Комитета за управление на риска. Обикновено Предприятието се стреми да прилага отчитане на хеджирането, за да управлява волатилността в печалбите и загубите.

Валутен риск

Дружеството не е страна по сделки във валута различна от лева и евро. От 1 януари 1999 година обменният курс на Българския лев (BGN) е фиксиран към евро (EUR). Обменният курс е BGN 1.95583 / EUR 1.0., предвид това валутният риск на дружеството е максимално минимизиран.

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.

Флуктуациите на гореизброените индекси нямат ефект върху годишния нетен финансов резултат след данъци и на собствения капитал, което свежда до минимум лихвения риск за Дружеството

При изменение на променливите елементи от лихвения процент е налице потенциално незначително изменение на нетния финансов резултат и собствения капитал на Дружеството, поради което лихвеният риск за Дружеството е минимизиран в максимална степен. Дружеството няма други разчети с променливи лихвени проценти.

Друг риск от пазарни цени

Основната цел на инвестиционната стратегия на Предприятието в капиталови ценни книжа е да държи инвестициите дългосрочно за стратегически цели. Ръководството получава помощ от външни консултанти за това. В съответствие с тази стратегия определени инвестиции се определени като такива по справедлива стойност през печалби и загуби, защото тяхното представяне се контролира активно и се управляват на базата на справедлива стойност.

Предприятието не сключва договори за покупка на стоки освен такива, с които да посрещне очакваните нужди за употреба и продажба. Такива договори не се уреждат на нетна база.

24. Лизинги

(а) Лизинг като лизингополучател

Предприятието не страна по договори за лизинг, като лизингополучател.

(б) Лизинги като лизингодател

Предприятието отдава под наем част от своите инвестиционни имоти, които се състоят от търговски обекти и Хотелски комплекс „Кукс Клуб“ намиращ се в к. к. „Слънчев Бряг“. Всички лизинги са класифицирани като оперативни от гледна точка на лизингодателя. Доходът от оперативни лизингови договори се признава директно като приход в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за съответния отчетен период.

(ii) Оперативен лизинг

Предприятието отдава под наем свои инвестиционни имоти. Предприятието класифицира тези лизинги като оперативни лизинги, тъй като те не прехвърлят по същество всички рискове и ползи свързани със собствеността на активите.

Прихода от наем признат от Предприятието през 2020 г. е 578 хил. лв. (2019: 3 538 хил. лв.).

(iii) Отстъпки от наеми

Предприятието договори отстъпки от наемите за повечето от наетите складове в резултат от рестрикциите, наложени поради пандемията COVID-19 през годината. Предприятието приложи практическото облекчение за отстъпките от наеми, свързани с COVID-19 за всички договорени отстъпки от наеми по лизингови договори за наети складове, отговарящи на условията на МСФО 16.

Ангажменти за придобиване на имоти, машини, съоръжения и оборудване

През 2020 Предприятието няма поети ангажимент за придобиване на нови имоти, машини, съоръжения и оборудване.

25. Свързани лица

Свързаните лица на дружеството включват ключов управленски персонал и дъщерното предприятие – обслужващото дружество. Сделките със свързани лица се изразяват основно в :

- Възнаграждения по ДУК
- Възнаграждения за обслужващо дружество по смисъла на ЗДСИЦ
- Предоставен депозит на дружество-майка
- Задължение по договор за наем на недвижим имот
- Предоставена гаранция по договор за наем на недвижим имот

**СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД
АДСИЦ**

Бележки към финансовия отчет

(а) Сделки с дъщерно предприятие

<i>В хиляди лева</i>	2020	2019
Депозит от дъщерно дружество	2 233	2 437
Такса обслужващо дружество по смисъла на ЗДСИЦ	(10)	(35)
Разходи за лихви по депозита	(15)	(14)
Предоставен депозит-гаранция по договор за наем	302	-

(б) Сделки с ключов ръководен персонал

Възнаграждения на ключов ръководен персонал

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

<i>В хиляди лева</i>	2020	2019
Заплати	35	29
Разходи за социални осигуровки	5	8
	<u>40</u>	<u>37</u>

26. Събития след датата на отчетния период

Няма събития след датата на отчетния период, изискващи корекции или оповестяване в Индивидуален финансов отчет, които са се случили за периода от отчетната дата до датата, когато този Индивидуален финансов отчет е одобрен за издаване от Съвета на директорите 22.02.2021 г.

27. База за измерване

Този индивидуален финансов отчет е изготвен на базата на историческата стойност, с изключение на следните позиции, които се измерват по алтернативна база към всяка отчетна дата:

Позиции	База за измерване
Инвестиционни имоти	Справедлива стойност

**Бележки към финансовия отчет
Значими счетоводни политики**

28. Значими счетоводни политики

Значимите счетоводни политики, приложени при изготвяне на този финансов отчет, са представени по-долу. Счетоводните политики са прилагани последователно в представените отчетни години, освен ако изрично не е упоменато друго.

По-долу са представени значимите счетоводни политики, за които повече информация е налична на следващите страници:

(а) База за изготвяне

Настоящият финансов отчет е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО) и разяснения, издадени от Комитета за разяснения (КРМСФО), приложими за дружества, които се отчитат по МСФО, приети в Европейския съюз (ЕС). МСФО, приети от ЕС, общоприетото наименование на рамка с общо предназначение за достоверно представяне, еквивалентно на дефиницията на рамката, въведена в параграф 1, т.8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството „Международни счетоводни стандарти“ (МСС).

Финансовият отчет е изготвен на принципа на действащо предприятие, който допуска че Предприятието ще може да изпълни задължителните условия за изплащане на банковите заеми.

Ръководството вярва, че изплащането на заемите ще стане както се изисква и че постъпленията ще бъдат достатъчни, за да посрещнат изискванията за плащане към тази дата. Ръководството очаква, че всякакви допълнителни плащания, които се изискват, ще бъдат посрещнати от оперативни парични потоци или от алтернативни форми. Ръководството има достъп до организатори на първоначално публично предлагане и план за набиране на капитал, ако е необходимо.

Ръководството има разумно очакване, че Предприятието има адекватни ресурси да продължи своето оперативно съществуване за обозримото бъдеще.

(i) Бизнес комбинации

Предприятието отчита бизнес комбинации, използвайки метода на придобиване, когато придобитата съвкупност от дейности и активи отговаря на определеното за бизнес и контролът се прехвърля към Предприятието. При определяне дали дадена съвкупност от дейности и активи е бизнес, Предприятието оценява дали съвкупността от придобитите активи и дейности включва най-малко входящи материали и съществен процес и дали придобитата съвкупност има способността да произвежда продукция.

Предприятието има възможност да приложи „тест за концентрация“, който позволява опростена оценка на това дали придобитата съвкупност от дейности и активи не е бизнес. Незадължителният тест за концентрация е изпълнен, ако по същество цялата справедлива стойност на придобитите брутни активи е концентрирана в един идентифицируем актив или група от подобни идентифицируеми активи.

Прехвърленото възнаграждение при придобиването по принцип се оценява по справедлива стойност, както и придобитите разграничими нетни активи. Възникваща репутация се тества за обезценка годишно. Печалба от изгодна покупка се признава

Бележки към финансовия отчет

Значими счетоводни политики

веднага в печалбата или загубата. Разходи по сделката се отчитат като разходи при възникване, освен тези, свързани с издаването на дългови или капиталови ценни книжа.

Прехвърленото възнаграждение не включва суми, свързани с уреждането на съществували преди отношения. Такива суми, в общия случай, се признават в печалби и загуби.

Дължимо условно възнаграждение се оценява по справедлива стойност към датата на придобиване. Ако условното възнаграждение се класифицира като собствен капитал, то не се преоценява и уреждането му се отчита в собствения капитал. В противен случай, последващите промени в справедливата стойност на условното възнаграждение се признават в печалбата или загубата.

Когато се изисква възнаграждения с плащания на базата на акции (заместващи възнаграждения) да бъдат заменени за възнаграждения на служители на придобитото предприятие (възнаграждения на придобитото предприятие) и се отнасят за предходни услуги, тогава цялата или част от сумата от заместващите възнаграждения на придобиващия се включва в оценката на прехвърленото възнаграждение за бизнес комбинацията. Това определяне се базира на пазарната стойност на заместващите възнаграждения, сравнена с пазарно-базирана стойност на възнагражденията на придобитата страна и степента, до която заместващите възнаграждения се отнасят за предходни услуги.

(i) Дъщерни дружества

Дъщерни дружества са тези, върху които Предприятието упражнява контрол. Предприятието контролира едно предприятие когато е изложена на, или има право на променлива възвращаемост от своето участие в дружеството и има възможността да влияе на тази възвращаемост чрез властта си в дружеството. В индивидуалния финансов отчет инвестициите в дъщерни предприятия се отчитат по справедлива стойност към датата на която е установен контрол на дъщерното предприятие.

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

(ii) Загуба на контрол

При загубата на контрол над дъщерно предприятие, Предприятието отписва инвестицията в дъщерното предприятие. Печалбата или загубата, произлизаща от това, се признава в печалбата или загубата за периода.

(iii) Участия в асоциирани и съвместни предприятия

Асоциирани предприятия са тези, върху които Предприятието упражнява значително влияние, но не и контрол или съвместен контрол върху финансовите и оперативните им политики. Съвместно предприятие е споразумение, в което Предприятието има съвместен контрол, като едновременно има права върху нетните активи на споразумението, а не права за активите и задължения за пасивите на споразумението.

Инвестициите в асоциирани и съвместни предприятия се отчитат по по цена на придобиване (себестойност), която включва разходите по сделката.

Бележки към финансовия отчет
Значими счетоводни политики
(б) Преустановена дейност

Преустановената дейност представлява компонент от бизнеса на Предприятието, операциите и паричните потоци, който е ясно разграничим от останалите дейности на Предприятието, и който:

- представлява отделен основен вид дейност или географска област на дейности;
- е част от координиран план за освобождаване на отделен основен вид дейност или географска област на дейности; или
- е дъщерно предприятие, придобито изключително с намерение да бъде препродадено.

Класификацията като преустановена дейност се прави при по-ранното от отписване, или когато дейността отговори на критериите за класифициране като държана за продажба.

Когато една дейност се класифицира като преустановена, сравнителният отчет за печалбата или загубата и ДВД се представя повторно, все едно дейността е била преустановена от началото на сравнителния период.

(в) Приходи от договори с клиенти

Информация за счетоводните политики, свързани с договори с клиенти е предоставена в Бележка б.

(д) Финансови приходи и разходи

Финансовите приходи и разходи на Предприятието включват:

- приходи от лихви;
- разходи за лихви;
- приход от дивиденди;
- нетна печалба или загуба от финансови активи, отчитани по справедлива стойност през печалбата или загубата;
- валутни курсови печалби или загуби от финансови активи и финансови пасиви;
- загуба от промяна в справедливата стойност на условно възнаграждение, класифицирано като финансов пасив;
- загуби от обезценка (и обратно проявление) на инвестиции в дългови ценни книжа, отчетени по амортизирана стойност или ССДВД;
- нетна печалба или загуба от хеджинг инструменти, които са признати в печалбата или загубата; и
- рекласификацията на нетна печалба призната преди в ДВД.

Лихвени приходи или разходи се признават, използвайки метода на ефективния лихвен процент. Приход от дивидент се признава в печалбата или загубата на датата, на която е установено правото на Предприятието да получи плащане. При изчисляване на прихода и разхода за лихви се прилага ефективния лихвен процент към брутната балансова стойност на актива (когато активът не е с кредитна обезценка) или към амортизираната стойност на задължението.

**Бележки към финансовия отчет
Значими счетоводни политики**

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“.

За финансови активи, обаче, които не са закупени или първоначално създадени финансови активи с кредитна обезценка, но впоследствие са станали финансови активи с кредитна обезценка, приходът от лихви се изчислява чрез прилагане на ефективния лихвен процент към амортизираната стойност на финансовия актив. Ако финансовият актив вече не е с кредитна обезценка, тогава изчислението на прихода за лихви се прави отново на брутна база.

(е) Чуждестранна валута

(i) 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).

Парични активи и пасиви, деноминирани в чужда валута, се преизчисляват във функционалната валута по обменния курс към отчетната дата. Непарични активи и пасиви, които се оценяват по справедлива стойност в чуждестранна валута, се преизчисляват във функционалната валута по курса на датата, на която справедливата стойност е определена. Непарични позиции, които се оценяват по историческа цена в чуждестранна валута се преизчисляват по валутния курс на датата на транзакцията. Валутните курсови разлики обичайно се признават в печалби и загуби.

(ж) Доходи на наети лица

(i) Планове с дефинирани вноски

Задълженията за вноски в планове с дефинирани вноски включват вноските в държавни институции и в задължителни пенсионни фондове, управлявани от частни управляващи дружества, съгласно правните изисквания или индивидуален избор. Задълженията за превеждане на вноски по плановете с дефинирани вноски се признават като разходи, когато свързаните услуги се предоставят.

(ii) Планове с дефинирани доходи

При наличие на съществен ефект върху финансовия отчет предприятието ще отчита задължения за дефинирани доходи от изчислени от квалифициран актюер чрез използването на метода на прогнозните кредитни единици. Предприятието определя нетния лихвен процент върху нетното задължение по план с дефинирани доходи като прилага дисконтовия процент, използван в началото на периода за дисконтиране на задължението до нетно задължение по плановете с дефинирани доходи.

Поради липса на развит капиталов пазар дисконтовият процент следва да се определя чрез използване на пазарните доходи на правителствените облигации. Удачно е също така, като процент на дисконтиране да се използва и бъдещата норма

Бележки към финансовия отчет

Значими счетоводни политики

на възвращаемост на активите на предприятието

Преоценките, възникващи от планове с дефинирани доходи, представляват актюерски печалби и загуби, които се признават в ДВД. Нетни разходи за лихви и други разходи, свързани с планове за дефинирани доходи, се признават в печалбата или загубата.

(iii) Други дългосрочни доходи на наети лица

Нетното задължение на Предприятието по отношение на дългосрочни доходи на наети лица е сумата на бъдещите ползи, които са заработили служителите в замяна на оказаните от тях услуги в текущия и предходни периоди. Тази полза се дисконтира, за да се определи настоящата и стойност. Преоценките се признават в печалби и загуби в периода, в който възникнат.

(iv) Доходи при прекратяване

Доходите при прекратяване се отчитат на разход на по-ранната от датата, на която Предприятието не може да се оттегли от офертата си за тези ползи и датата, на която Предприятието признава разходи за реструктуриране. Ако ползите не се очаква да бъдат уредени изцяло в рамките на 12 месеца от отчетната дата, то те се дисконтират.

(v) Краткосрочни доходи на наети лица

Краткосрочните доходи на наети лица се отчитат като разход, когато свързаните с тях услуги се предоставят. Пасив се признава за сумата, която се очаква да бъде изплатена, ако Предприятието има правно или конструктивно задължение да заплати тази сума като резултат от минали услуги, предоставени от служител и задължението може да се оцени надеждно.

(vi) Сделки с плащания на базата на акции

Справедливата стойност към датата на отпускането на награди с плащания на базата на акции се признава като разход за персонала, със съответното увеличение на собствения капитал през периода на придобиване на право на наградите. Сумата, призната като разход, е коригирана да отразява броя на наградите, за които се очаква свързаните услуги и непазарни условия за изпълнение да бъдат покрити, така че в крайна сметка сумата, призната като разход се основава на броя награди, които отговарят на свързаните с тях услуги и непазарни условия за изпълнението към датата на придобиване. За награди на базата на акции без условия за придобиване, справедливата стойност към датата на предоставяне се измерва така, че да отрази тези условия, и не се увеличава за разликите между очакваните и действителните резултати.

Справедливата стойност на задължението към служителите по отношение на правата върху поскъпването на акции, които се уреждат в брой, се признава като разход със съответното увеличение на пасивите, през периода, в който служителите безусловно са придобили право на плащане. Задължението се преоценява към всяка отчетна дата и към датата на плащане на базата на справедливата стойност на ППА. Всякакви промени в справедливата стойност на задължението се признават като разходи за персонал в печалби и загуби.

(з) Данъци върху дохода

Според чл. 175 от Закона за корпоративното подоходно облагане, дружествата със

Бележки към финансовия отчет

Значими счетоводни политики

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.

(и) Биологични активи

Биологичните активи се оценяват по справедлива стойност, намалена с разходите по продажбата, като промените се признават в печалбата или загубата.

(й) Материални запаси

Материалните запаси се отчитат по по-ниската от тяхната себестойност и нетна реализуема стойност. Себестойността на материалните запаси се базира на принципа „първа входяща – първа изходяща“. В случая на произведена продукция и незавършено производство, себестойността включва подходящ дял от общопроизводствените разходи, базиран на нормалния оперативен капацитет. Себестойността на дървесината, трансферирана от биологични активи, е справедливата ѝ стойност, намалена с разходите по продажбата към датата на добиването.

(к) Нетекущи активи, държани за продажба

Нетекущи активи, или групи за изваждане от употреба, съставени от активи и пасиви, се класифицират като държани за продажба, ако е много вероятно, че стойността им ще бъде възстановена основно чрез продажба, а не чрез продължаваща употреба.

Такива активи, или група за изваждане от употреба, обикновено се оценяват по по-ниската от тяхната балансова стойност и справедливата стойност, намалена с разходите за продажба. Всяка загуба от обезценка на група за изваждане от употреба се разпределя първо към репутацията, а след това към останалите активи и пасиви на пропорционална база, с изключението че загуба не се разпределя за материалните запаси, финансови активи, отсрочени данъчни активи, активи по приходи на наети лица, инвестиционен имот или биологични активи, които продължават да се отчитат в съответствие със другите счетоводни политики на Предприятието. Загуби от обезценка при първоначално класифициране като държани за продажба и последващи печалби или загуби от преоценка, се признават в печалбата или загубата.

След като веднъж са класифицирани като държани за продажба, нематериалните активи и имотите, машините, съоръженията и оборудването не се амортизират, както и се прекратява отчитането по метода на собствения капитал за инвестициите, отчитани по този метод.

(л) Имоти, машини, съоръжения и оборудване

(i) Признаване и оценка

Имотите, машините, съоръженията и оборудването се оценяват по цена на придобиване, намалена с натрупани амортизации и загуби от обезценка.

Когато в имотите, машините, съоръженията и оборудването се съдържат компоненти с различна продължителност на полезен живот, те се отчитат отделно (основни компоненти).

Печалби и загуби при отписване на имоти, машини, съоръжения и оборудване се признават в печалбата или загубата.

Бележки към финансовия отчет

Значими счетоводни политики

(ii) Рекласификация към инвестиционни имоти

Когато употребата на даден имот се промени от имот, ползван от собственика на инвестиционен имот, то тогава имотът се преоценява до справедлива стойност и се рекласифицира като инвестиционен имот. Печалба, възникнала от тази преоценка, се признава в печалби и загуби, доколкото тя обръща предходна загуба от обезценка за специфичния имот, като остатъчна печалба се признава в ДВД и се представя в преоценъчния резерв. Всяка загуба се признава в печалбата или загубата. До степента, до която има преоценъчния резерв за този имот, загубата се признава в друг всеобхватен доход и намаля преоценъчния резерв в капитала.

(iii) Последващи разходи

Последващи разходи се капитализират само когато е вероятно, че бъдещи икономически ползи от тези разходи ще бъдат получени от Предприятието.

(iv) Амортизация

Амортизацията се изчислява така, че да се изпише цената на придобиване на имотите, машините, съоръженията и оборудването, намалена с очакваната им остатъчна стойност, на база линейния метод за очакваните им полезни животи, като обикновено се признава в печалбата или загубата. Активи на лизинг се амортизират за по-късия измежду срока на договора и техния полезен живот, освен когато е почти сигурно придобиването на собствеността върху тях до края на срока на договора. Земята не се амортизира.

Очакваните срокове на полезен живот за имоти, машини, съоръжения и оборудване са, както следва:

- сгради 40 години
- машини, съоръжения, оборудване 3 – 12 години
- стопански инвентар 5 – 10 години

Методите на амортизация, полезният живот и остатъчните стойности се преразглеждат към всяка отчетна дата и се коригират, ако е необходимо.

(м) Нематериални активи и репутация

(i) Репутация

Репутация, възникваща при придобиването на дъщерни предприятия, се оценява по себестойност, намалена с натрупани загуби от обезценки.

(ii) Научноизследователска и развойна дейност

Разходи за научноизследователска дейност се признават в печалбата или загубата, когато възникнат.

Разходи за развойна дейност се капитализират само ако тези разходи могат да се измерят надеждно, продуктът или процесът са технически и търговски възможни, бъдещи икономически ползи са вероятни, и Предприятието възнамерява и има достатъчни ресурси да завърши развитието и да използва или продаде актива. В всички останали случаи те се признават в печалбата или загубата когато възникват. След първоначално признаване разходи за развойна дейност се оценяват по цена на придобиване, намалена с натрупана амортизация и загуби от обезценки.

(iii) Други нематериални активи

Други нематериални активи, придобити от Предприятието, имащи определен полезен

Бележки към финансовия отчет
Значими счетоводни политики

живот, са представени по цена на придобиване, намалена с натрупана амортизация и загуби от обезценки.

(iv) Последващи разходи

Последващи разходи се капитализират само, когато увеличават бъдещата икономическа полза от специфичния актив, за който се отнасят. Всички останали разходи, включително разходи за вътрешно генерирани репутация и търговски марки, се признават като разход в момента на тяхното възникване.

(v) Амортизация

Амортизацията се изчислява така, че да се изпише цената на придобиване на нематериалните активи, намалена с очакваната им остатъчна стойност, на база линейния метод за очакваните им полезни животи, като обикновено се признава в печалбата или загубата. Репутацията не се амортизира.

Очакваните срокове на полезен живот са, както следва:

- патенти и търговски марки 3 – 20 години
- капитализирани разходи за развойна дейност 2 – 5 години
- отношения с клиенти 4 – 5 години

Методите на амортизация, полезният живот и остатъчните стойности се преразглеждат към всяка отчетна дата и се коригират, ако е подходящо.

(н) Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти първоначално се оценяват по цена на придобиване и при последваща оценка по справедлива стойност на базата на доклади на независими лицензирани оценители към 31 декември за всяка година и в предвидените от ЗДСИЦ случаи, като промените се признават в печалбата или загубата.

Печалбата или загубата от продажбата на инвестиционен имот (разликата между нетните постъпления от продажбата и балансовата стойност на имота) се признава в печалбата или загубата за периода. Когато даден инвестиционен имот, който преди е бил класифициран като имоти, машини, съоръжения и оборудване, е продаден, всички свързани суми, признати в преоценъчен резерв се прехвърлят в натрупани печалби и загуби от предходни периоди.

Приходите от наем на инвестиционни имоти се признават като приходи от услуги на лизинг база за срока на лизинга. Предоставените стимули за лизинг се признават като неразделна част от общия приход от наем за периода на лизинга.

(о) Финансови инструменти

(i) Признаване и първоначално измерване

Търговски вземания и издадените дългови ценни книжа първоначално се признават, когато са възникнали. Всички други финансови активи и пасиви са първоначално признати, когато Предприятието става страна по договорните условия на инструмента.

Финансов актив (освен търговските вземания без съществен компонент на финансиране) или финансов пасив се измерва първоначално по справедлива стойност плюс, за позиции, които не се отчитат по справедлива стойност през печалба и загуба, разходи по сделката, които са пряко свързани с неговото придобиване или издаване.

Бележки към финансовия отчет

Значими счетоводни политики

Търговски вземания без съществен компонент на финансиране се измерват първоначално по съответната им цена на сделката (транзакционна стойност).

(ii) Класификация и последващо измерване

Финансови активи

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.

При първоначално признаване финансов актив се класифицира като оценяван по: амортизирана стойност (АС), справедлива стойност през друг всеобхватен доход (ССДВД) – дългова инвестиция; ССДВД – капиталова инвестиция; или по справедлива стойност през печалби или загуби (ССППЗ).

Финансовите активи не се рекласифицират след тяхното първоначално признаване, освен ако Предприятието промени бизнес модела за управление на финансови активи, в който случай всички засегнати финансови активи се рекласифицират от първия ден на първия отчетен период, следващ промяната в бизнес модела.

Финансов актив се оценява по справедлива стойност, коригирана с разходите по сделката, с изключение на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата на търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент

Дълговата инвестиция се измерва по ССДВД, ако отговаря едновременно на следните две изисквания и не е предназначена за измерване по ССППЗ:

- тя се държи в бизнес модел, чиято цел се постига чрез събиране на договорни парични потоци и продажба на финансови активи; и
- съгласно нейните договорни условия на определени дати възникват парични потоци, които са само плащания на главница и лихва върху непогасената сума на главницата.

При първоначално признаване на капиталова инвестиция, която не е държана за продажба, Предприятието може еднократно да избере да представи последващите промени в справедливата стойност на инвестицията в друг всеобхватен доход. Този избор се прави на база инвестиция по инвестиция.

Всички финансови активи, които не се класифицират като измервани по амортизирана стойност или по ССДВД, както е описано по-горе, се измерват по ССППЗ. При първоначалното признаване Предприятието може еднократно да определи финансов актив, който иначе отговаря на изискванията да бъде измерван по амортизирана стойност или по ССДВД като ССППЗ, ако това ще елиминира или значително ще редуцира счетоводните несъответствия, които иначе биха възникнали.

Бележки към финансовия отчет

Значими счетоводни политики

Финансови активи – Оценка на бизнес модела

Предприятието прави оценка на целите на бизнес модела, по който даден финансов актив се държи на ниво портфейл, тъй като това най-добре отразява начина, по който се управлява бизнеса и се предоставя информация на ръководството. Информацията, която се взема под внимание включва:

- посочените политики и цели на портфейла и действието на тези политики на практика. Включително дали стратегията на ръководството се фокусира върху получаване на договорния лихвен доход, поддържане на определен профил на лихвения процент, съпоставяне на продължителността на финансовите активи с продължителността на всякакви свързани задължения или очаквани парични потоци или реализиране на парични потоци чрез продажба на активите;
- как се оценява и отчита дейността на портфейла пред ръководството на Предприятието;
- рисковете, които засягат представянето на бизнес модела (и финансовите активи, държани в рамките на този бизнес модел) и как се управляват тези рискове;
- как се компенсират управителите на бизнеса - напр. дали компенсацията се основава на справедливата стойност на управляваните активи или на събраните договорни парични потоци;
- честотата, обема и периода на продажбите на финансови активи в предходни периоди, причините за такива продажби и очакванията за бъдещи продажби.

Прехвърлянето на финансови активи на трети страни в сделки, които не отговарят на условията за отписване, не се считат за продажби за тази цел, в съответствие с продължаващото признаване на активи от Предприятието.

Финансовите активи, които се държат за търгуване или се управляват и чието изпълнение се оценява на база справедливата стойност, се оценяват на база ССПТЗ.

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.

Финансови активи – Оценка дали договорните парични потоци са единствено плащания на главница и лихва

За целите на тази оценка „главницата“ се определя като справедливата стойност на финансовия актив при първоначално признаване. „Лихвата“ се определя като възнаграждение за стойността на парите във времето и за кредитния риск, свързан с непогасената главница през определен период от време и за други основни рискове и разходи по кредитиране (напр. ликвиден риск и административни разходи), както и марж на печалбата.

При оценката дали договорните парични потоци са единствено плащания на главница и лихва, Предприятието разглежда договорните условия на инструмента. Това включва оценка дали финансовият актив съдържа договорна клауза, която би могла

Бележки към финансовия отчет
Значими счетоводни политики

да промени времето или сумата на договорните парични потоци, така че тя да не отговаря на това условие. При извършването на тази оценка Предприятието взема предвид:

- условни събития, които биха променили размера или времето на паричните потоци;
- условия, които могат да коригират договорната купонна лихва, включително характеристиките с променлива лихва;
- характеристиките за предплащане и удължаване; и
- условия, които ограничават претенциите на Предприятието към парични потоци от определени активи (например характеристики без право на регрес).

Характеристика за предплащане съответства на критериите за плащане само на главница и лихви, ако предплащането представлява неизплатена сума на главницата и лихвата върху неизплатената главница, която може да включва разумна допълнителна компенсация за предсрочно прекратяване на договора. Освен това, финансов актив, придобит с отстъпка или премия, до договорната му номинална сума, функция, която позволява или изисква предплащане в размер, който представлява по същество номиналната сума, плюс натрупана (но неизплатена) договорна лихва (която може да включва и разумна допълнителна компенсация за предсрочно прекратяване) се счита за съответстващ с този критерий, ако справедливата стойност на предплащането е незначителна при първоначалното признаване.

Финансови активи - Последващо измерване и печалби и загуби

Финансови активи, отчетени по ССППЗ	Тези активи се оценяват впоследствие по справедлива стойност. Нетните печалби и загуби, включително доходи от лихви и дивиденди, се признават в печалбата или загубата, освен за деривативите определени за хеджиращи инструменти, за които се прилага отчитане на хеджирането.
Финансови активи по амортизирана стойност	Тези активи се оценяват впоследствие по амортизирана стойност, като се използва метода на ефективната лихва. Амортизираната стойност се намаля със загубите от обезценка. Приходите от лихви, печалбите и загубите от валутни курсови разлики и обезценката се признават в печалбата или загубата. Всяка печалба или загуба от отписване се признава в печалбата или загубата.
Дългови инвестиции, отчетени по ССДВД	Тези активи се оценяват в последствие по справедлива стойност. Приходите от лихви, изчислени по метода на ефективната лихва, печалбите и загубите от валутни курсови разлики и обезценката се признават в печалбата или загубата. Други нетни печалби и загуби се признават в ДВД. При

Бележки към финансовия отчет
Значими счетоводни политики

	отписването печалбите и загубите натрупани в ДВД се рекласифицират към печалбата или загубата.
Капиталови инвестиции, отчетени по ССДВД	Тези активи се измерват впоследствие по справедлива стойност. Дивидентите се признават като приход в печалбата или загубата, освен ако дивидентът не представлява ясно възстановяване на част от стойността на инвестицията. Други нетни печалби и загуби се признават в ДВД и не се рекласифицират към печалбата или загубата.

Финансови пасиви – Класификация, последващо измерване и печалби и загуби

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

Финансовите пасиви се класифицират по амортизирана стойност или по ССППЗ. Финансовият пасив се класифицира по ССППЗ, ако е класифициран като държан за продажба, като дериватив или обозначен като такъв при първоначалното признаване. Финансовите пасиви по ССППЗ се измерват по справедлива стойност, а нетните печалби и загуби, включително разходите за лихви, се признават в печалбата или загубата. Другите финансови пасиви впоследствие се оценяват по амортизирана стойност, като се използва метода на ефективната лихва. Разходите за лихви и валутните печалби и загуби се признават в печалбата или загубата. Всяка печалба или загуба от отписване също се признава в печалбата или загубата.

(iii) Отписване

Финансови активи

Предприятието отписва финансов актив, когато договорните права върху паричните потоци от финансовия актив изтичат или когато се прехвърлят правата за получаване на договорните парични потоци от сделка, при която по същество всички рискове и ползи от собствеността върху финансовия актив са прехвърлени или, при която Предприятието не прехвърля и не запазва по същество всички рискове и изгоди от собствеността, нито запазва контрол върху финансовия актив.

Предприятието сключва сделки, при които прехвърля активи, признати в отчета за финансовото състояние, но запазва всички или почти всички рискове и ползи от прехвърлените активи. В тези случаи прехвърлените активи не се отписват.

Финансови пасиви

Предприятието отписва финансов пасив, когато договорните задължения са изпълнени, анулирани или изтекли. Предприятието също така отписва финансов пасив, когато неговите условия се променят и паричните потоци от модифицирания

Бележки към финансовия отчет
Значими счетоводни политики

пасив са съществено различни, като в този случай се признава нов финансов пасив по справедлива стойност, който се базира на променените условия.

При отписване на финансов пасив разликата между балансовата стойност и платеното възнаграждение (включително всички прехвърлени непарични активи или поети задължения) се признава в печалбата или загубата.

(iv) Компенсирано представяне

Финансовите активи и финансовите пасиви се компенсират и нетната сума се представя в отчета за финансовото състояние, тогава и само тогава, когато Предприятието има законово право да компенсира сумите и възнамерява или да ги уреди на нетна база, или да реализира актива и да уреди пасива едновременно.

(п) Обезценка

(i) Недеривативни финансови активи

Финансови инструменти и активи по договори

Предприятието признава загуба от обезценка за очакваните кредитни загуби (ОКЗ) за:

- финансови активи оценявани по амортизирана стойност;
- дългови инвестиции, оценявани по ССДВД; и
- активи по договори.

Предприятието също признава загуби от обезценка за ОКЗ за вземания по лизинг, представени като част от търговски и други вземания.

Предприятието измерва загубата от обезценка по стойност равна на ОКЗ за целия живот на финансовия актив, освен за следните, за които се измерва ОКЗ за 12-месечен период:

- дългови ценни книжа, за които е определено, че имат нисък кредитен риск към отчетната дата; и
- други дългови ценни книжа и банкови салда, за които кредитният риск (т.е. рискът от неизпълнение през очаквания живот на финансовия инструмент) не е нараснал значително от първоначалното признаване.

Загуба от обезценка на търговските вземания (включително вземания по лизинг) и активите по договор винаги се оценяват в размер равен на ОКЗ за целия живот на финансовия инструмент.

При определяне дали кредитният риск на даден финансов актив е нараснал значително след първоначалното признаване и при оценяването на ОКЗ, Предприятието взема предвид разумната и обоснована информация, която е подходяща и достъпна без излишни разходи или усилия. Това включва както количествена, така и качествена информация и анализ, основани на историческия опит на Предприятието и обоснована кредитна оценка и включва прогнозна информация.

Предприятието приема, че кредитният риск по даден финансов актив е нараснал значително, ако просрочието е по-голямо от 30 дни.

Предприятието счита, че финансовият актив е в неизпълнение, когато:

- е малко вероятно кредитополучателят да изплати кредитните си задължения към

Бележки към финансовия отчет

Значими счетоводни политики

Предприятието в пълен размер, без да изисква от Предприятието действия като реализиране на гаранция (ако има такава); или

- финансовите активи, за които просрочието е по-голямо от 90 дни.

Предприятието счита, че дълговата ценна книга има нисък кредитен риск, когато кредитният риск е еквивалентен на глобално възприетото определение на „инвестиционен клас“. Предприятието счита, че това е Ваа3 или по-висок или ВВВ-или по-висока.

ОКЗ за целия живот са тези ОКЗ, които са резултат от всички възможни събития на неизпълнение през очаквания живот на финансовия инструмент.

12-месечната ОКЗ е тази част от ОКЗ, която е резултат от събитията на неизпълнение, които е възможно да се случат в рамките на 12 месеца след отчетната дата (или по-къс период, ако очаквания живот на инструмента е по-кратък от 12 месеца).

Максималният период, който се взема предвид при определяне на ОКЗ е максималният договорен период, през който Предприятието е изложена на кредитен риск.

Измерване на ОКЗ

ОКЗ са вероятно претеглени приблизителни оценки на кредитните загуби. Кредитните загуби се отчитат по настояща стойност на всички парични дефицити (т.е. разликата между дължимите паричните потоци, които се дължат от едно дружество в съответствие с договора и паричните потоци, които Предприятието очаква да получи).

ОКЗ са дисконтират с ефективния лихвен процент на финансовия актив.

Финансови активи с кредитна обезценка

Към всяка отчетна дата Предприятието оценява дали финансовите активи, отчитани по амортизирана стойност и дълговите ценни книжа на ССДВД, са с кредитна обезценка. Финансовият актив е с кредитна обезценка, когато едно или повече събития е възникнало, което има определящо влияние върху очакваните бъдещи парични потоци от финансовия актив. Доказателствата, че финансов актив е кредитно обезценен включват следните наблюдаеми данни:

- значителни финансови затруднения на кредитополучателя или емитента;
- нарушение на договор като неизпълнение или просрочие над 90 дни;
- реструктурирането на заем или аванс от Предприятието при условия, които Предприятието не би разгледала иначе
- вероятно е кредитополучателят да влезе в несъстоятелност или друга финансова реорганизация; или
- изчезването на активен пазар за ценна книга, поради финансови затруднения.

Представяне на загуба от обезценка за ОКЗ в отчета за финансовото състояние

Загуби от обезценка на финансови активи измерени по амортизирана стойност се приспадат от брутаната балансова стойност на активите. За дългови ценни книжа по ССДВД, загубата от обезценка се отразява в печалбата или загубата и се признава в ДВД.

Отписване

Бележки към финансовия отчет

Значими счетоводни политики

Брутната балансова стойност на финансов актив се отписва, когато Предприятието няма разумни очаквания за възстановяване на финансов актив в неговата цялост или част от него. За индивидуални клиенти, Предприятието има политика на отписване на брутната балансова стойност, когато финансовият актив е просрочен със 180 дни въз основа на историческия опит от възстановявания на подобни активи. За корпоративни клиенти, Предприятието извършва индивидуална оценка по отношение на времето и размера на отписването въз основа на това дали има разумно очакване за възстановяване. Предприятието не очаква значително възстановяване на отписаната сума. Финансовите активи, които обаче са отписани, все още могат да бъдат предмет на дейност по принудително изпълнение, за да се спазят процедурите на Предприятието за възстановяване на дължимите суми.

(i) Нефинансови активи

Към всяка отчетна дата Предприятието преглежда балансовите стойности на нефинансовите си активи (различни от биологични активи, инвестиционни имоти, материални запаси и отсрочени данъчни активи), за да определи дали има индикации за обезценка. Ако има такива индикации, се прави приблизителна оценка на възстановимата стойност на актива. Репутация се тества за обезценка всяка година.

За целта на теста за обезценка, активи, които не могат да бъдат тествани индивидуално, се групират заедно в най-малката възможна група активи, генерираща парични постъпления от продължаваща употреба, които са в голяма степен независими от паричните постъпления от други активи или ОГПП. Репутация, възникнала при бизнес комбинация, се разпределя към ОГПП или групите ОГПП, които се очаква да имат ползи от синергиите от комбинацията.

Възстановимата стойност на актив или ОГПП е по-високата от неговата стойност в употреба и справедливата му стойност, намалена с разхода по продажба. Стойността в употреба се базира на бъдещите парични потоци дисконтирани до сегашната им стойност, като се прилага дисконтов процент преди данъци, отразяващ текущите пазарни преценки за цената на парите във времето и риска специфичен за актива или за ОГПП.

Загуба от обезценка се признава в случай, че балансовата стойност на един актив или ОГПП превишава неговата възстановима стойност.

Загуби от обезценка се признават в печалби и загуби. Те се разпределят първо в намаление на балансовата стойност на репутацията, разпределена към ОГПП, и след това в намаление на балансовите стойности на други активи в ОГПП пропорционално.

Загуба от обезценка по отношение на репутацията не се възстановява обратно. За други активи, загуба от обезценка се възстановява само до такава степен, че балансовата стойност на актива не надвишава балансовата стойност, която би била определена, след приспадане на амортизация, ако загуба от обезценка не е била признавана.

(p) Провизии

Провизиите се оценяват чрез дисконтиране на очакваните бъдещи парични потоци с лихвен процент преди данъци, който отразява текущата пазарна стойност на парите във времето и рисковете, специфични за задължението. Олихвяването на дисконтираната стойност се признава като финансов разход.

Бележки към финансовия отчет
Значими счетоводни политики

(i) Гаранции

Провизиите за гаранции се признават, когато свързаните с тях продукти или услуги са продадени. Провизиите се базират на исторически данни за гаранциите и на претегляне на всички възможни случаи с вероятностите те да се случат.

(ii) Реструктуриране

Провизията за разходи по реструктуриране се признава, когато Предприятието има одобрен подробен формален план за реструктуриране и реструктурирането е или започнало, или е обявено публично. Бъдещи оперативни загуби не се провизират.

(iii) Възстановяване на терена

Провизии за възстановяването на терен по отношение на замърсяване земя и свързаните с това разходи се признават, когато замърсяването е възникнало.

(iv) Обременяващи договори

Провизия за обременяващи договори се оценява по настоящата стойност на пониското от очакваните разходи за прекратяване на договора и очакваните нетни разходи за продължаване на договора. Преди установяване на провизията.

(c) Лизинг

В началото на договора Предприятието преценява дали договорът представлява или съдържа лизинг. Договорът представлява или съдържа лизинг, ако по силата на този договор се прехвърля срещу възнаграждение правото на контрол над използването на даден актив за определен период от време.

(i) Като лизингополучател

Към началната дата или при промяна на договор, който съдържа лизингов компонент Предприятието разпределя възнаграждението по договора към всеки лизингов компонент на базата на относителната му единична цена. За лизингите на имоти Предприятието е избрала да не отделя нелизинговите компоненти и да отчита лизинговите и нелизинговите компоненти като един лизингов компонент.

Към началната дата на лизинга Предприятието признава актив с право на ползване и пасив по лизинг. Активът с право на ползване първоначално се оценява по цена на придобиване, която представлява първоначалната стойност на пасива по лизинга, коригирана с всички лизингови плащания направени към или преди началната дата, плюс всички извършени първоначални директни разходи, както и приблизителна оценка на разходите за демонтаж и преместване на основния актив или възстановяване на основния актив или на терена, на който е разположен, намалена с получените стимули по лизинга.

Активът с право на ползване се амортизира последващо на база линейния метод от началната дата до края на срока на лизинга, освен ако лизингът не прехвърля собствеността върху основния актив на Предприятието към края на срока на лизинга или цената на придобиване на актива с право на ползване отразява, че Предприятието

Бележки към финансовия отчет

Значими счетоводни политики

ще упражни опция за покупка. В този случай активът с право на ползване ще бъде амортизиран на същата база, както тези имоти или съоръжения или оборудване. В допълнение активът с право на ползване периодично се намалява със загуби от обезценка, ако се налага и се коригира с определени преоценки на пасива по лизинга.

Пасивът по лизинга първоначално се оценява по настоящата стойност на лизинговите плащания, които не са платени към началната дата, дисконтирани с лихвения процент, заложен в лизинговия договор или ако той не може да бъде непосредствено определен, Предприятието използва диференциалния си лихвен процент като дисконтов процент.

Предприятието определя диференциалния си лихвен процент, като получава лихвени проценти от различни външни финансиращи източници и прави корекции, за да отрази условията на лизинга и типа на лизингования актив.

Лизинговите плащания, които се включват при определяне на пасива по лизинга включват следното:

- фиксирания плащания, включително фиксирания по същество плащания;
- променливи лизингови плащания, които зависят от индекс или процент, които са оценени според стойността на индекса или процента към началната дата;
- суми, които се очаква да бъдат дължими от лизингополучателя по гаранциите за остатъчна стойност;
- цената на упражняване на опция за покупка, която е достатъчно сигурно, че Предприятието ще упражни, лизингови плащания във възможния период за упражняване на подновяване, ако Предприятието е достатъчно сигурно, че ще упражни опцията за удължаване и санкции за по-ранно прекратяване на лизинга, освен ако Предприятието е разумно сигурно, че няма да прекрати лизинга по-рано.

Пасивът по лизинга се оценява по амортизирана стойност като се използва ефективния лихвен процент. Пасивът се преоценява, когато е налице промяна в бъдещите лизингови плащания, произтичащи от промяна в индекс или процент или ако има промяна в приблизителната оценка на Предприятието за сумата, която се очаква да бъде платена по гаранции за остатъчна стойност, ако Предприятието промени оценката си за това дали ще упражни покупка, удължаване или опция за прекратяване или ако е налице промяна в във фиксирания по същество лизингови плащания.

Когато пасивът по лизинга се преоценява по този начин се прави съответна корекция на балансовата стойност на актива с право на ползване или се отчита в печалби и загуби, ако балансовата стойност на актива с право на ползване е намалено до нула.

Предприятието представя активи с право на ползване, които не отговарят на определението за инвестиционен имот и пасивите по лизинга като отделни позиции в отчета за финансовото състояние.

Бележки към финансовия отчет

Значими счетоводни политики

Предприятието не признава активи с право на ползване и пасиви по лизинг за лизинги на активи на ниска стойност и краткосрочни лизинги, включително и IT оборудване. Предприятието признава лизинговете плащания, свързани с тези лизинги като разход на линейна база за периода на лизинга.

(ii) Като лизингодател

В началото или при промяна на договор, който съдържа лизингов компонент Предприятието разпределя възнаграждението в договора към всеки лизингов компонент на базата на относителните единични цени.

Когато Предприятието е лизингодател, то определя в началото на лизинга дали един лизинг е финансов или оперативен.

За да класифицира един лизинг, Предприятието прави обща оценка дали лизингът прехвърля по същество всички рискове и изгоди от собствеността върху основния актив. Ако е така, то лизингът е финансов, ако не - то той е оперативен. Като част от тази оценка Предприятието отчита определени индикатори, като това дали лизингът е за основната част от икономическия живот на актива.

Когато Предприятието е междинен лизингодател, тя отчита своя интерес в основния лизинг и подлизинга отделно. Тя оценява класификацията на подлизинга като взема под внимание актива с право на ползване, произтичащ от основния лизинг, но не взема под внимание основния актив. Ако основният лизинг е краткосрочен, за който Предприятието е приложило изключението описано по-горе, то тогава тя класифицира подлизинга като оперативен лизинг.

Ако споразумението включва лизингов и нелизингов компонент, тогава Предприятието прилага МСФО 15, за да разпредели възнаграждението в договора.

Предприятието прилага изискванията за отписване и обезценка в МСФО 9 към нетната инвестиция в лизинга. Освен това Предприятието регулярно преглежда приблизителните оценки на негантираните остатъчни стойности, използвани при изчисление на брутна инвестиция в лизинга.

Предприятието признава лизинговете плащания, получени по оперативен лизинг като приход в „други приходи“ на линейна база за срока на лизинга.

Като цяло счетоводните политики, приложими за Предприятието като лизингодател в съпоставимия период не са по-различни от МСФО 16, с изключение на класификацията на подлизинги, които са сключени през текущия период и, които водят до класификация като финансов лизинг.

(г) Собствен капитал

(i) Обикновени акции

Допълнителните разходи, пряко свързани с издаването на обикновените акции се признават като намаление на собствения капитал. Данчъните ефекти, свързани с

Бележки към финансовия отчет

Значими счетоводни политики

транзакционните разходи при капиталова транзакция се отчитат в съответствие с МСС 12.

Обратно изкупуване и повторно издаване на обикновени акции (изкупени собствени акции)

При изкупуване на собствени акции, платената сума, която включва директно свързаните разходи, се признава като намаление в собствения капитал. Обратно изкупените собствени акции се представят в резерва от собствени акции. Когато изкупени собствени акции в последствие бъдат продадени или бъдат преиздадени, получената сума се признава в увеличение на собствения капитал, а печалбата/загубата от сделката се представя в премнен резерв.