

Пояснения към финансовия отчет

1. Предмет на дейност

Основната дейност на „Еуротерра България“ АД се състои в покупки, продажби, ипотeki, отдаване под наем и управление на недвижими имоти, сгради и сгради архитектурни паметници, осигуряване на брокерски и други консултантски услуги в областта на недвижимите имоти; строителство на сгради, жилищни комплекси, търговски и административни сгради, хотели, складови помещения, както и всякакви други сгради с каквото и да е предназначение; придобиване и строителство срещу обезщетение; осигуряване на услуги и инвестиции в областта на строителството, както и всякакви други услуги свързани с управлението и техническата поддръжка на недвижимата собственост; покупка, прехвърляне на акции на български и чужди фирми, внос и износ, търговия, търговско представителство на физически и юридически лица от страната и чужбина, покупка на дялове от фирми с каквото и да е предмет на дейност, както и всяка друга дейност незабранена от закона.

Дружеството е регистрирано в Търговския регистър с ЕИК 131104838.

Седалището и адресът на управление са в гр. София 1000, бул. Витоша 1, ет. 6.

Дружеството е със едностепенна система за управление – Съвет на директорите (СД). През 2018 г. няма промяна нито в състава на СД, нито в представляващите дружеството спрямо предходната 2017 г..

Дружеството се представлява от Михаил Пантазис Терианос - Изпълнителен директор и Председател на Съвета на директорите и Олга Христос Териану – Заместник-председател на Съвета на директорите, заедно и поотделно. През 2018 г. няма промяна нито в СД, нито в представляващите дружеството спрямо предходната 2017 г..

„Еуротерра България“ АД няма разкрити клонове и представителства в страната и чужбина.

Средната численост на персонала към 31 декември 2018 г. е 9 служители (2017 г. – 9 служители).

„Еуротерра България“ АД е публично дружество съгласно Закона за публично предлагане на ценни книжа и неговите акции се търгуват свободно на „Българска фондова борса – София“ АД. Аксиите на дружеството са поименни, безналични и свободно прехвърляеми ценни книжа, които се предлагат публично. Прехвърлянето на поименните безналични акции, издадени от дружеството, имат действие от момента на вписване на сделката в регистъра на Централния депозитар, който издава документ, удостоверяващ правата върху тези акции.

Мажоритарния пакет от акциите на дружеството е собственост на 3 чуждестранни физически лица. Само 1,56 % от капитала на дружеството е свободно търгуваем на българския регулиран пазар.

Съгласно Закона за независимия финансов одит дружеството има действащ одитен комитет в състав: Руслан Пейчев, Тодор Пасков и Константинос Каридис. През 2018 г. няма промяна в неговия състав.

Одитният комитет подпомага работата на Съвета на директорите и заема ролята на лица, натоварени с общото управление на дружеството, които извършват мониторинг и надзор над

вътрешната контролна система, управлението на риска и системата на финансовото отчитане на дружеството.

2. Основа за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият отчет на Дружеството е съставен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС).

Финансовият отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди лева, включително сравнителната информация за 2017 г., освен ако не е посочено друго.

Финансовият отчет на Дружеството за периода, приключващ на 31 декември 2018 г., е изготвен на базата на принципа на действащо предприятие. Дружеството отчита загуба за текущата година в размер на 96 хил. лв., респ. размера на собствения му капитал към 31 декември 2018 г. е 8 644 хил. лева, но ръководството на дружеството е уверено, че окончателната реализация на строителния обект на дружеството, както и стабилното състояние на лизинговете му взаимоотношения и напред са съществени факти, които подкрепят тази управленска преценка.

3. Промени в счетоводната политика

3.1. Нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, които са влезли в сила от 1 януари 2018 г.

Дружеството прилага следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които имат ефект върху финансовия отчет на Дружеството и са задължителни за прилагане от годишния период, започващ на 1 януари 2018 г.:

МСФО 4 „Застрахователни договори“ (изменен) в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС. Дружеството не предоставя застрахователни договори и затова този счетоводен стандарт няма ефект върху неговия финансов отчет за 2018 г.

МСФО 9 „Финансови инструменти“ в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС. Този стандарт заменя МСС 39 „Финансови инструменти: признаване и оценяване“. Новият стандарт въвежда значителни промени в класификацията и оценяването на финансови активи и нов модел на очакваната кредитна загуба за обезценка на финансови активи.

МСФО 15 „Приходи от договори с клиенти“ в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС. Този стандарт заменя МСС 18 „Приходи“, МСС 11 „Договори за строителство“ и свързани с тях разяснения и въвежда нов модел за признаване на приходите на базата на контрол. Новият стандарт променя правилата за определяне дали приходите са признават към даден момент или през даден период от време и води до разширяване и подобряване на оповестяванията относно приходите. МСФО 15 е базирано на основен принцип, който изисква Дружеството да признава приход по начин, който отразява прехвърлянето на стоки или предоставянето на услуги на клиентите и в размер, който отразява очакваното възнаграждение, което дружеството ще получи в замяна на тези стоки или услуги.

МСФО 2 Плащане на базата на акции (Изменения): Класификация и оценяване на сделки с плащане на базата на акции

Измененията предвиждат изисквания за: счетоводното отчитане на ефектите от условията за упражняване и неупражняване върху оценяването на сделки с плащане на базата на акции, уреждани с парични средства; за плащане на базата на акции с възможност за нетно от задълженията за данък при източника уреждане и за изменения на условията за плащане на базата на акции, което променя класификацията от сделка уреждана с парични средства в сделка, уреждана чрез издаване на инструменти на собствения капитал. Измененията не са приложими за дружеството.

Годишни подобрения в МСФО – Цикъл 2014-2016 година

Тези изменения са свързани с МСС 28 Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия - оценяване на предприятието, в което е инвестирано по справедлива стойност. Те не са приложими за дружеството.

МСС 40 Инвестиционни имоти (Изменения): Трансфери на инвестиционен имот

Измененията дават разяснения относно трансфери от или към инвестиционен имот при промяна в намеренията на ръководството само когато има доказана промяна в използването. Само промяна в намеренията на ръководството не е достатъчно доказателство за промяна в използването. Възприемането на измененията не е оказало влияние върху финансовото състояние или резултати от дейността на дружеството.

КРМСФО 22 Отчитане на сделки и авансови плащания по сделки в чуждестранна валута

Разяснението разглежда въпроса за определяне на датата на сделката за целите на определянето на спот валутния курс, който ще се използва за превалутване на актива, прихода или разхода при първоначалното им признаване, което е свързано с отписването на непаричен актив или непаричен пасив, произтичащи от платено или получено авансово плащане по сделка в чуждестранна валута. Възприемането на измененията не е оказало влияние върху финансовото състояние или резултати от дейността на дружеството.

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

Към датата на одобрение на този финансов отчет са публикувани нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти, но не са влезли в сила за финансовата година, започваща на 1 януари 2018 г., и не са били приложени от по-ранна дата от Дружеството. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Дружеството през първия период, започващ след датата на влизането им в сила.

Промените са свързани със следните стандарти:

МСФО 16 „Лизинги“ в сила от 1 януари 2019 г., приет от ЕС. Този стандарт заменя указанията на МСС 17 и въвежда значителни промени в отчитането на лизинги особено от страна на лизингополучателите.

Съгласно МСС 17 от лизингополучателите се изискваше да направят разграничение между финансов лизинг (признат в баланса) и оперативен лизинг (признат извънбалансово). МСФО 16 въвежда единен, балансов счетоводен модел за отчитане на лизинга от лизингополучателите. Този счетоводен стандарт изисква лизингополучателите да признават лизингово задължение, отразяващо бъдещите лизингови плащания, и да признаят „Актив за право на ползване“, представляващ правото да се ползва базовия актив за почти всички лизингови договори. СМСС

е включил право на избор за някои краткосрочни лизинги и лизинги на активи с първоначална ниска стойност. Тези изключения могат да бъде приложени само от лизингополучателите.

Счетоводното отчитане от страна на лизингодателите остава почти без промяна, т.е. продължава се класификацията на лизинга на финансов и оперативен.

Съгласно МСФО 16 за договор, който е или съдържа лизинг, се счита договор, който предоставя правото за контрол върху ползването на актива за определен период от време срещу възнаграждение.

Преминаването към новия счетоводен стандарт от страна на лизингополучателите е уредено чрез използването на ретроспективния подход или модифицирания ретроспективен подход с определени практически освобождавания по избор. При втория подход кумулативния ефект от прилагането на МСФО 16 ще бъде признат като корекция в началното салдо на неразпределената печалба към 1 януари 2019 г., без преизчисление на съпоставимата информация.

МСФО 16 променя начина, по който лизингополучателите следва да отчитат лизингите, класифицирани по-рано като оперативни лизинги съгласно МСС 17.

При първоначалното прилагане на МСФО 16, за всички лизингови договори дружеството, в случай че се явява лизингополучател ще:

- а) Признае първоначално активи правото на ползване и лизингови задължения в отчета за финансовото състояние, оценени по настоящата стойност на бъдещите лизингови плащания;
- б) Признае амортизацията на активите право на ползване и лихвите по лизингови задължения в отчета за всеобхватния доход;
- в) Раздели общата сума на паричните средства, платени на главница по лизингови договори (представена в паричните потоци от финансовата дейност) и лихви по лизингови договори (представени в паричните потоци от оперативна дейности) в отчета за паричните потоци.

Съгласно МСС 17 всички лизингови плащания по оперативен лизинг се представят като част от паричните потоци от оперативната дейност.

Въздействието на промените по МСФО 16 в тази връзка би довело до увеличаване на паричните средства, генерирани от оперативната дейност и намаляване на нетните парични средства, използвани във финансовата дейност, със същата сума.

Стимулите за лизинг (напр. период без наем) ще бъдат признати като част от оценката на активите право на ползване и лизинговите пасиви, докато съгласно МСС 17 те са довели до признаването на стимул за лизингови задължения, амортизиран като намаляване на разходите за наем на линейна основа.

Съгласно МСФО 16 активите за право на използване ще бъдат тествани за обезценка в съответствие с МСС 36 Обезценка на активи. Това ще замени предишното изискване за признаване на провизии за обременяващи лизингови договори.

За краткосрочните договори за наем и при лизинг на активи с ниска стойност при първоначалното им придобиване, дружеството ще може да избере да признае лизинговия разход по линейния метод, както е позволено от МСФО 16.

Към 31 декември 2018 г. дружеството няма неотменими задължения за оперативен лизинг, тъй като не е наемател (лизингополучател).

Съгласно МСФО 16, лизингодателят продължава да класифицира лизингите като финансов лизинг или оперативен лизинг и отчита тези два вида лизинги по различен начин. Въпреки това, МСФО 16 се е променил и разширил изискваните оповестявания, по-специално по отношение на начина, по който лизингодателят управлява рисковете, произтичащи от остатъчното му участие в лизингованите активи.

КРМСФО 23 Несигурност при третиране на данъци върху дохода

Разяснението влиза в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019 г., като се позволява по-ранното му прилагане. Разяснението разглежда счетоводното отчитане на данъците върху дохода, когато данъчното третиране е свързано с несигурност, която засяга прилагането на МСС 12. Разяснението предоставя насоки относно несигурни данъчни третираня поотделно или заедно, проверки от данъчните органи, приложимия метод за отразяване на несигурността и счетоводно отчитане на промени във фактите и обстоятелствата. Дружеството ще анализира и оцени ефектите от разяснението върху финансовото състояние и резултатите от дейността си.

МСФО 9 Финансови инструменти: класификация и оценяване (Изменения): Характеристики на предсрочно погасяване с отрицателно компенсиране

Измененията, които са в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019 г., като се позволява по-ранното им прилагане, предлагат промяна в МСФО 9 за конкретни финансови активи, които в противен случай биха имали договорни парични потоци, които са единствено плащания на главница и лихва, но не отговарят на условието за допустимост единствено в резултат от наличието на характеристики на предсрочно погасяване с отрицателно компенсиране. Не се очаква тези изменения да окажат влияние върху финансовото състояние или резултатите от дейността на дружеството.

3.3. Стандарти и разяснения, издадени от СМСС, които все още не са приети от ЕС

Ръководството на дружеството счита, че е подходящо да се оповести, че следните нови или ревизирани стандарти, нови разяснения и промени към съществуващи стандарти, които към отчетната дата са вече издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС), но все още не са одобрени за прилагане от Европейската комисия и съответно, не са взети предвид при изготвянето на този финансов отчет. Датите на влизане в сила ще зависят от решенията за одобрение за прилагане на Европейската комисия.

МСФО 17 Застрахователни договори

Стандартът влиза в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2021 г., като се позволява по-ранното му прилагане, при условие че дружеството прилага също МСФО 15 Приходи по договори с клиенти и МСФО 9 Финансови инструменти. Стандартът все още не е приет от ЕС. Той не е приложен за дружеството.

Изменения в МСФО 10 Консолидирани финансови отчети и МСС 28 Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия: Продажба или вноска на активи със страни по сделката инвеститор и негово асоциирано или съвместно предприятие

Влизането в сила на това изменение е отложено за неопределено време от БМСС в зависимост от резултатите от неговия проучвателен проект, касаещ отчитане по метода на собствения капитал. Измененията все още не са приети от ЕС. Те са неприложими за дейността на дружеството.

МСС 28 Инвестиции в асоциирани предприятия (Изменения): Дългосрочни участия в асоциирани и съвместни предприятия

Тези изменения все още не са приети от ЕС. Те са неприложими за дейността на дружеството.

МСС 19 Доходи на наети лица (Изменения): Изменения, съкращения и уреждания на плана

Измененията са в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019 г., като се позволява по-ранното им прилагане. Те все още не са приети от ЕС. Същите са неприложими за дейността на дружеството, тъй като то не разполага с нает персонал.

МСФО 3 Бизнес комбинации (Изменения): Дефиниция за бизнес

Измененията са в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2020 г., като се позволява по-ранното им прилагане. Те все още не са приети от ЕС. Те са неприложими за дейността на дружеството.

Изменения в МСС 1 Представяне на Финансови Отчети и МСС 8 Счетоводна Политика, Промени в Счетоводните Приблизителни Оценки и Грешки: Дефиниция за същественост

Измененията са в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2020 г., като се позволява по-ранното им прилагане. Измененията разясняват дефиницията за същественост и как трябва да бъде прилагана тя, като предоставят практически насоки, които до сега са били включени в други МСФО. Измененията също така поясняват, че съществеността зависи от естеството и значимостта на информацията. Тези изменения все още не са приети от ЕС. Дружеството ще анализира и оцени ефектите от измененията върху финансовото състояние или резултатите от дейността.

Годишни подобрения на МСФО Цикъл 2015-2017

В цикъла 2015-2017 година от проекта за годишни подобрения в МСФО, БМСС публикува изменения, които ще влязат в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019 г. Те обхващат следните стандарти:

- МСФО 3 Бизнес комбинации и МСФО 11 Съвместни споразумения – разяснение относно счетоводното отчитане на държани преди това дялове в съвместни дейности;
- МСС 12 Данъци върху дохода – разяснение относно последствията от гледна точка на данъците върху дохода от плащания във връзка с финансови инструменти, класифицирани като собствен капитал;
- МСС 23 Разходи по заеми – разяснение относно разходите по заеми, отговарящи на условията за капитализиране.

Концептуална рамка за финансово отчитане

БМСС публикува Изменената Концептуалната рамка за финансово отчитане на 29 март 2018 г., която е в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2020 г. Концептуална рамка за финансово отчитане все още не е приета от ЕС.

3.4. Оценка на ефекта от прилагането на МСФО 16

През 2018 г. ръководството на дружеството е извършило предварителна оценка на ефекта от прилагането за първи път на МСФО 16. Тази оценка се базира на информация, която е налична към края на 2018 г. и може да се промени, ако през 2019 г., когато ще се прилага МСФО 16, дружеството получи допълнителна, разумна и аргументирана информация. Отчитайки факта, че дружеството се явява лизингодател по всички свои действащи през 2018 г. лизингови договори и доколкото новия МСФО 16 не налага значителни промени в счетоводното третиране на тези договори от гледна точка на лизингодателя (освен при суб лизинг, ако дружеството се явява междинен лизингодател), предварителната оценка на ръководството на дружеството е, че не се очаква съществен ефект от първоначалното прилагане на МСФО 16 върху неговия финансов отчет.

4. Счетоводна политика

4.1. Общи положения

Най-значимите счетоводни политики, прилагани при изготвянето на този финансов отчет, са представени по-долу.

Финансовият отчет е изготвен при спазване на принципите за оценяване на всички видове активи, пасиви, приходи и разходи съгласно МСФО. Базите за оценка са оповестени подробно по-нататък в счетоводната политика към финансовия отчет.

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

4.2. Представяне на финансовия отчет

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

4.3. Сделки в чуждестранна валута

Сделките в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута на Дружеството по официалния обменен курс към датата на сделката (обявения фиксинг на Българска народна банка). Печалбите и загубите от курсови разлики, които възникват при уреждането на тези сделки и преоценяването на паричните позиции в чуждестранна валута към края на отчетния период, се признават в печалбата или загубата.

Непаричните позиции, оценявани по историческа цена в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата на сделката (не са преоценени). Непаричните позиции, оценявани по справедлива стойност в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата, на която е определена справедливата стойност.

4.4. Признаване на приходи

Приходи от договори с клиенти

МСФО 15 заменя МСС 11 Договори за строителство, МСС 18 Приходи и свързаните с тях Разяснения, и с някои изключения се прилага за всички приходи, произтичащи от договори с клиенти. Този нов стандарт въвежда нов, петстъпков модел за отчитане на приходите, произтичащи от договори с клиенти, и изисква приходите да се признават в размер, който отразява възнаграждението, на което дружеството има право в замяна на прехвърлените на клиента стоки и услуги.

МСФО 15 изисква ръководството на дружеството да упражни преценка, при отчитане на всички уместни факти и обстоятелства, когато прилага всяка една стъпка от модела, а именно: 1 стъпка – идентифициране на договора с клиента, 2 стъпка – идентифициране на задълженията за изпълнение по договора, 3 стъпка – определяне на цената на сделката, 4 стъпка – разпределяне на цената на сделката между отделните задължения за изпълнение и 5 стъпка – признаване на приходи при удовлетворяване на задълженията за изпълнение. В допълнение стандарта определя и счетоводното третиране на разходите за постигане на договор и разходите, пряко свързани с изпълнението на договор. Освен това като цяло МСФО 15 изисква нови и разширени оповестявания.

Дружеството е приело МСФО 15 при използването на модифицирано ретроспективно прилагане като за дата на първоначалното прилагане е приет 1 януари 2018 г. Съгласно този метод стандартът може да се прилага или по отношение на всички договори към датата на първоначалното прилагане, или само към договорите, които не са изпълнени към тази дата. Дружеството е избрало да прилага стандарта само по отношение на неизпълнените договори към 1 януари 2018 г.

Кумулативния ефект от първоначалното прилагане на МСФО 15 следва да се признае към датата на първоначално прилагане като корекция на началното салдо на неразпределената печалба. Съответно сравнителната информация не се преизчислява и продължава да се отчита съгласно МСС 11, МСС 18 и свързаните с тях Разяснения.

Дружеството признава приходи по договори с клиенти от продажба на новопостроени жилищни имоти.

Тези приходи се оценяват на базата на възнаграждението, което дружеството очаква да има право, на база на съответния договор с клиент. Дружеството признава приходите, когато прехвърля контрола върху имота на клиента.

Дружеството продава жилищни имоти в изградения от него жилищен комплекс „Зенит“. За голяма част от тези имоти към датата на настоящия финансов отчет дружеството разполага със сключени предварителни договори с клиенти. Съгласно условията на договорите дружеството е ограничено по договор от пренасочване на имотите към друг клиент, но няма изпълняемо право за плащане до окончателното приемане на имотите със съответните актове по ЗУТ и нотариално изповядване на имотната сделка. Следователно приходите от продажбата на тези жилищни имоти се признават в определен момент – деня на нотариалната сделка.

При тези сделки дружеството действа като принципал, тъй като притежава и контролира имотите преди същите да бъдат продадени на съответните клиенти, а също така и разполага със свобода на действие при определяне на продажната цена на същите.

Когато дружеството или клиента изпълняват задълженията си съгласно договора – това води до признаването на актив или пасив по договора. Те съответно се представят в отчета за финансовото състояние на дружеството.

Актив по договор – правото на възнаграждение в замяна на стоки или услуги, които дружеството е прехвърлило на клиента.

Пасив по договор – задължение за прехвърляне на стоки или услуги на клиент, за които дружеството е получило възнаграждение (или сумата е дължима) от клиента.

За оставащите задължения за изпълнения, които имат очакван оставащ срок от една година или по-малко дружеството прилага практическа целесъобразна мярка съгласно параграф 121 от МСФО 15. Това изключение за оповестяване обхваща всички неизпълнени предварителни договори за продажба към края на отчетния период.

Вземане от клиент – безусловното право за получаване на възнаграждение (единственото условие за това, плащането на възнаграждението да стане дължимо, е изтичане на определен

период от време), т.е. ако е въпрос само на време, докато плащането стане дължимо от клиента, актива следва да се класифицира като търговско вземане от клиент.

Активите по договори и вземанията от клиенти подлежат на преглед за обезценка в съответствие с изискванията на МСФО 9/МСС 39, като сумата от обезценката, възникваща от договори с клиенти се представя/оповестява отделно от други загуби за обезценка в отчета за всеобхватния доход или в пояснителните бележки към финансовия отчет.

Във връзка с първоначалното прилагане на МСФО 15 дружеството представя отчетените към 01.01.2018 г. задълженията по получени аванси, съгласно сключени предварителни договори за продажба на имоти като пасиви по договор с клиенти. Като пасив по договор се представя и задължението на дружеството за изграждане на жилищен комплекс срещу учредено право на строеж през предходни години.

За някои от извършените продажби на жилищни имоти през 2018 г. дружеството е направило разходи за придобиване на договорите под формата на брокерска комисионна. Тези разходи дружеството отчита като текущ разход за периода, т.е. не формира активи, признати във връзка с направени разходи за придобиване на договори с клиенти.

При договаряне на продажбата на жилищните имоти, дружеството предоставя гаранция, съгласно минималните гаранционни срокове за изпълнението строителни и монтажни работи, съгласно действащата нормативна уредба в страната. Тъй като това е гаранция за увереност, която се изисква по закон, т.е. стандартна гаранция за сметка на продавача, то съгласно изискванията на параграф Б30 от МСФО 15 дружеството не признава гаранцията като отделно задължение за изпълнение по МСФО 15, а съгласно изискванията на МСС 37 – начислена провизия за това законово задължение.

Други приходи

Приходи от предоставяне на наемни услуги. Лизинг

Останалата част от признатите приходи на дружеството е формирана от предоставените под наем (лизинг) на собствени недвижими имоти, класифицирани като инвестиционни имоти. Доколкото МСФО 15 не е приложим към договорите за лизинг, то тези приходи през 2018 г. дружеството признава в съответствие с МСС 17, а от 1 януари 2019 г. за тях вече ще е приложим новия МСФО 16 Лизинг.

Приходите от наеми в резултат на оперативен лизинг на имоти се признават на база линейния метод за целия срок на лизинговия договор. Стимулите, предоставени от дружеството на наемателите за сключване на нови или подновяване на съществуващи лизингови договори, се отчитат като разходи за бъдещи периоди в отчета за финансовото състояние и се признават като намаление на прихода от наеми за срока лизинга, на линейна база.

Определянето дали дадено споразумение представлява или съдържа лизинг се базира на същността на споразумението в неговото начало и изисква оценка относно това дали изпълнението на споразумението зависи от използването на конкретен актив или активи и дали споразумението прехвърля правото за използване на актива.

Дружеството като лизингополучател

Лизинговите плащанията по договори за оперативен лизинг се признават като разход в печалбата или загубата на база линейния метод за срока на лизинговия договор.

Дружеството като лизингодател

Лизингов договор, при който Дружеството запазва в значителна степен всички рискове и изгоди от собствеността върху наетия актив, се класифицира като оперативен лизинг.

Други приходи, свързани с режимни разноски

Другите приходи, отчитани от дружеството са свързани с допълнителните режимни разходи, свързани с функционирането и поддържането на отдадените на лизинг инвестиционни имоти, които са договорени с конкретните наематели.

4.4.1. Приходи от лихви и дивиденди

Приходите от лихви се отчитат текущо по метода на ефективния лихвен процент. Приходите от дивиденди се признават в момента на възникване на правото за получаване на плащането.

4.5. Оперативни разходи

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

4.6. Разходи за лихви и разходи по заеми

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

Разходите по заеми основно представляват лихви по договори, свързани с ползването на банково финансиране, по които страна е 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 доходите.

4.7. Машини, съоръжения, оборудване и автомобили

Машините, съоръженията, оборудването и автомобилите се оценяват първоначално по себестойност, включваща цената на придобиване, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно състояние.

Последващото им оценяване се извършва по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в отчета за доходите за съответния период.

Последващите разходи, свързани с определен актив от машини, съоръжения, оборудване и автомобили се прибавят към балансовата сума на актива, когато е вероятно Дружеството да има икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената ефективност на съществуващия актив. Всички други последващи разходи се признават за разход за периода, в който са направени.

Остатъчната стойност и полезният живот на машини, съоръжения, оборудване и автомобили се преценяват от ръководството към всяка отчетна дата.

Машините, съоръженията, оборудването и автомобилите придобити при условията на финансов лизинг, се амортизират на база на очаквания полезен срок на годност, определен посредством сравнение с подобни собствени активи на Дружеството, или на база на лизинговия договор, ако неговият срок е по-кратък.

Амортизацията на машини, съоръжения, оборудване и автомобили се изчислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен живот на отделните групи активи, както следва:

- Компютърна техника – 2 години
- Машини и оборудване – 3 години
- Стопански инвентар и други активи – 7 години

Печалбата или загубата от продажбата на машини, съоръжения, оборудване и автомобили се определя като разлика между постъпленията от продажбата и балансовата стойност на актива и се признава в отчета за доходите.

Избраният праг на същественост за машини, съоръжения, оборудване и автомобили на Дружеството е в размер на 700 лв.

4.8. Тестове за обезценка на нефинансови активи

При изчисляване размера на обезценката Дружеството дефинира най-малката разграничима група активи, за която могат да бъдат определени самостоятелни парични потоци (единица, генерираща парични потоци). В резултат на това някои от активите подлежат на тест за обезценка на индивидуална база, а други - на база на единица, генерираща парични потоци.

Всички активи и единици, генериращи парични потоци, се тестват за обезценка поне веднъж годишно. Всички други отделни активи или единици, генериращи парични потоци, се тестват за обезценка, когато събития или промяна в обстоятелствата индикират, че тяхната балансова стойност не може да бъде възстановена.

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и неговата стойност в употреба. За да определи стойността в употреба, ръководството на Дружеството изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци. Данните, използвани при тестването за обезценка, се базират на прогнозите за дейността на Дружеството, коригирани при необходимост с цел елиминиране на ефекта от бъдещи реорганизации и значителни подобрения на активи. Дисконтовите фактори се определят за всяка отделна единица, генерираща парични потоци, и отразяват съответния им рисков профил, оценен от ръководството на Дружеството.

Загубите от обезценка на единица, генерираща парични потоци, се посочват в намаление на балансовата сума на активите от тази единица. За всички активи на Дружеството ръководството преценява последващо дали съществуват индикации за това, че загубата от обезценка, призната в предходни години, може вече да не съществува или да е намалена. Обезценка, призната в предходен период, се възстановява, ако възстановимата стойност на единицата, генерираща парични потоци, надвишава нейната балансова стойност.

4.9. Инвестиционни имоти

Дружеството отчита инвестиционни имоти, съгласно МСС 40. Инвестиционни са имотите, държани за получаване на приходи от наеми или за увеличаване стойността на капитала, или и за двете. Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по цена на придобиване, включително разходите по сделката. Разходите за подмяна на части от инвестиционен имот се включват в неговата балансова стойност когато тези разходи бъдат извършени и при условие, че отговарят на критериите за признаване на инвестиционен имот.

След първоначалното признаване инвестиционните имоти се отчитат по модела цена на придобиване, съгласно параграф 56 от МСС 40.

Дружеството прилага линеен метод на амортизация за своите инвестиционни имоти. Ръководството на дружеството е преразгледало и е определило очакван полезен срок за използване на инвестиционните си имоти, който считано от 01.01.2018 г. е 100 години. Промяната в полезния живот на инвестиционните имоти се третира като промяна на приблизителна оценка и се прилага проспективно, в съответствие с МСС 8.

4.10. Активи в процес на изграждане

Дружеството отчита като активи в процес на изграждане направените разходи по привеждането на даден актив в състояние, готово за експлоатация или продажба. Капитализираните разходи включват административни такси за получаване на разрешения, строително-монтажни работи, проектиране, архитектурни и строителни планове, лихви по целеви банкови заеми и всички други преки разходи. Активите в процес на изграждане се класифицират като нетекущи, нефинансови активи. При завършването им същите се класифицират като материални запаси – жилищни имоти.

4.11. Материални запаси – жилищни имоти

Материалните запаси се оценяват по по-ниската стойност от цената на придобиване и нетната реализируема стойност. Нетната реализируема стойност е предполагаемата продажна цена в нормалния ход на стопанската дейност минус приблизително оценените разходи за завършване на производствения цикъл и тези, които са необходими за осъществяване на продажбата. Цената на придобиване на материалните запаси включва тяхната придобивна (доставна) цена заедно с включените в нея разходи за доставянето им до определено местоположение и подготовка за употреба. Изписването на материалните запаси е по конкретно идентифицирана себестойност за всеки жилищен имот.

4.12. Финансови инструменти

МСФО 9 Финансови инструменти заменя МСС 39 Финансови инструменти: признаване и оценяване за годишните периоди, започващи на или след 1 януари 2018 г., като обединява заедно всички три аспекта от счетоводното отчитане на финансовите инструменти: класификация и оценяване, обезценка и счетоводно отчитане на хеджирането.

Дружеството прилага МСФО 9 за бъдещи периоди с дата на първоначално прилагане – 1 януари 2018 г. Дружеството не е преизчислявало сравнителната информация, която продължава да се отчита съгласно МСС 39. Разлики, произтичащи от приемането на МСФО 9 се признават директно в неразпределената печалба.

Съгласно МСФО 9 след първоначалното им признаване дълговите инструменти се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата, амортизирана стойност или по справедлива стойност в друг всеобхватен доход. Класификацията на финансовите активи се базира на два критерия: бизнес модела на дружеството за управление на активите и дали договорните парични

потоци от финансовия инструмент представляват единствено плащане на главница и лихва по непогасената сума на главницата.

Оценката на бизнес модела на дружеството се извършва към датата на първоначалното прилагане – 1 януари 2018 г. Оценката дали договорените парични потоци по дълговите инструменти се състоят единствено от главница и лихва се прави въз основа на фактите и обстоятелствата към първоначалното признаване на финансовите активи.

В резултата на извършената оценка от ръководството на дружеството към датата на първоначално прилагане на МСФО 9 промяна в класификацията на финансовите активи по същество няма, т.е. търговските и други вземания, класифицирани като вземания и заеми към 01 януари 2018 г., се държат с цел получаване на договорените парични потоци и водят до парични потоци, представляващи единствено плащания на главница и лихва и поради това от 1 януари 2018 г. те се класифицират и оценяват като дългови инструменти по амортизирана стойност.

Дружеството може да прекласифицира финансови активи между отделните категории по МСФО 9 само ако се промени целта на неговия бизнес модел за управление на финансовите активи. Очаква се обаче подобни случаи да са рядкост. Ако се извърши прекласификация, тя се прилага в бъдеще от датата на прекласификацията, т.е. от първия ден от първия отчетен период, следващ промяната на бизнес модела. Дружеството не коригира признатите преди това печалби, загуби или лихви.

Няма промяна в класификацията на финансовите пасиви на дружеството, тъй като същите не могат да се прекласифицират както по МСФО 9, така и според МСС 39.

Финансовите активи и пасиви се признават в отчета за финансовото състояние, когато Дружеството стане страна по договорни споразумения, включващи финансови инструменти.

Обичайните покупки или продажби на финансови активи се признават и отписват при използването на счетоводно отчитане на база датата на уреждане на сделката (сетълмент).

Финансов актив се отписва, тогава и само тогава, когато договорните права за получаване на паричните потоци от този финансов актив са изтекли или е прехвърлен финансовия актив.

Прехвърляне на финансов актив има ако и само ако дружеството прехвърли договорните права за получаване на паричните потоци от финансовия актив или запази договорните права за получаване на паричните потоци от финансовия актив, но поеме договорно задължение за плащане на паричните потоци на един или повече получатели по споразумение.

Финансов пасив се отписва единствено когато той е погасен – т.е. когато задължението по договора е изпълнено, е анулирано или срокът му е изтекъл.

При първоначално признаване на финансов актив и финансов пасив Дружеството ги оценява по справедлива стойност плюс или минус разходите по сделката, които са пряко свързани с придобиването или издаването на финансовия актив или финансовия пасив, с изключение на финансовите активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, които се признават първоначално по справедлива стойност.

При първоначално признаване дружеството оценява търговските вземания, които нямат съществен компонент на финансиране по съответната им цена на сделката, както е определено в МСФО 15. След първоначалното им признаване, последващото оценяване на търговските вземания е по амортизирана стойност, изхождайки от класификацията на същите съгласно МСФО 9 – Дългови инструменти, оценявани по амортизирана стойност, тъй като същите

отговорят на характеристиката на паричните потоци да са единствено плащания по главница и лихви върху непогасената главница, и целта на бизнес модела.

Загубите от обезценка на финансовите активи (понесените загуби), отчитани по МСС 39, съгласно новия МСФО 9 са заменени с ориентирания в по-голяма степен към бъдещето модел на очакваните кредитни загуби (ОЗК). МСФО 9 изисква от дружеството да признава и представя в отчета за финансовото състояние коректив за загуби по отношение на очакваните кредитни загуби за всички дългови инструменти, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата, и вземанията по лизинг. Новият МСФО 9 въвежда два различни подхода за определяне на коректив за очаквани кредитни загуби в зависимост от вида на актива или експозицията на кредитен риск: общ тристепенен подход и опростен подход (за търговски вземания или активи по договори, които произтичат от сделки, попадащи в обхвата на МСФО 15 и не съдържат съществен компонент на финансиране).

Финансовите инструменти, които дружеството обезценява са: дълговите инструменти, оценявани по амортизирана стойност (търговски вземания и вземания по предоставени заеми), лизингови вземания, съгласно МСС 17, а след 01.01.2019 г. съгласно МСФО 16 и активи по договори, съгласно МСФО 15.

При оценяването на очакваните кредитни загуби за всички тези финансови инструменти дружеството използва опростения подход, като прилага практически целесъобразна мярка за изчисляването им, като ползва матрица на провизиите. Прилагането на опростения подход в случая изисква да се определи размера на очакваните кредитни загуби, които произтичат от всички възможни случаи на неизпълнение през целия очакван срок на финансовия инструмент, в т.ч. и опциите за удължаването му.

Очакваните кредитни загуби са дефинирани в МСФО 9 като среднопретеглената стойност на кредитните загуби, като за тегла служат съответните рискове от настъпване на неизпълнение. Те могат да бъдат изчислени за 12 месеца или за целия срок на инструмента, в зависимост от прилагания подход.

Кредитна загуба е разликата между договорните парични потоци, дължими съгласно условията на договора, и всички парични потоци, които дружеството очаква да получи, дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент. Очакваните парични потоци включват паричните потоци от продажбата на държаното обезпечение или други кредитни подобрения, които представляват неразделна част от условията на договора.

Дружеството счита даден финансов инструмент за такъв в неизпълнение, когато договорните плащания са в просрочие в продължение на 90 дни. В определени случаи, дружеството може да разглежда даден финансов актив като такъв в неизпълнение, когато вътрешна или външна информация предоставя индикация, че е малко вероятно дружеството да получи пълния размер на неиздължените суми по договора, преди да се вземат под внимание каквито и да било кредитни подобрения, държани от него.

Финансови активи се отписват, когато не съществува разумно очакване за събиране на паричните потоци по договора.

МСФО 9 в голяма част запазва съществуващите изисквания в МСС 39, относно класификацията на финансовите пасиви.

Финансовите пасиви на Дружеството включват получени банкови кредити, заеми от свързани дружества и търговски и други задължения. Финансовите пасиви се признават, когато съществува договорно задължение за плащане на парични суми или друг финансов актив на

друго предприятие или договорно задължение за размяна на финансови инструменти с друго предприятие при потенциално неблагоприятни условия.

Първоначално всички финансови пасиви се признават по справедлива стойност, а в случая на заеми и привлечени средства, както и на задължения, нетно от пряко свързаните разходи по сделката.

Финансовите пасиви се оценяват последващо в зависимост от тяхната класификация по справедлива стойност в печалбата или загубата или по амортизирана стойност. Към датата на съставяне на настоящия финансов отчет дружеството не е определило финансови задължения отчитани по справедлива стойност. За подобни финансови пасиви изискванията на МСФО 9, за разлика от МСС 39, са промените в справедливата стойност да се представят както следва:

- промяната в справедливата стойност, която е в резултат на промяните в кредитния риск на задължението се отчитат в друг всеобхватен доход, а
- всяка останала промяна в справедливата стойност се представя в печалба или загуба.

За дружеството категорията на заеми и привлечени средства е от най-съществено значение. След първоначалното им признаване, дружеството оценява лихвоносните заеми и привлечени средства по амортизирана стойност, като се използва метода на ефективния лихвен процент. Печалбите и загубите се признават в печалбата или загубата, когато пасивът се отписва, както и чрез процеса на амортизация на база на ефективния лихвен процент.

Търговските задължения се признават първоначално по номинална стойност и впоследствие се оценяват по амортизирана стойност, намалена с плащания по уреждане на задължението.

Дивидентите, платими на собствениците на капитала на дружеството, се признават, когато същите са одобрени на общото събрание на акционерите.

Дружеството не отчита хеджиране в настоящия си финансов отчет.

4.13. Данъци върху дохода

Разходите за данъци, представяни в отчета за финансовото състояние включват сумата на отсрочените и текущи данъци, които не са признати в другия всеобхватен доход или директно в собствения капитал.

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

Отсрочените данъци се изчисляват по пасивния метод за всички временни разлики между балансовата стойност на активите и пасивите и тяхната данъчна основа. Отсрочен данък не се предвижда при първоначалното признаване на актив или пасив, освен ако съответната транзакция не засяга данъчната или счетоводната печалба.

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

Отсрочените данъчни пасиви се признават в пълен размер.

Отсрочени данъчни активи се признават, само ако съществува вероятност те да бъдат усвоени чрез бъдещи облагаеми доходи.

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

Промяната в отсрочените данъчни активи или пасиви се признава като компонент от данъчния приход или разход в отчета за доходите, освен ако те не са свързвани с позиции, признати в отчета за всеобхватен доход или директно в собствения капитал.

4.14. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти се състоят от наличните пари в брой и парични средства по банкови сметки, които са лесно обръщаеми в конкретни парични суми и съдържат незначителен риск от промяна в стойността си.

Обезценка на пари и парични еквиваленти

Приблизителната оценка на обезценката на пари и парични еквиваленти съгласно МСФО 9 се изчислява на база на 12-месечната очаквана загуба и отчита краткия матуритет на експозициите. Дружеството счита, че неговите пари и парични еквиваленти имат нисък кредитен рейтинг на база на външни кредитни рейтинги, поради което е оценило, че това не води до ефективна обезценка съгласно изискванията на счетоводния стандарт.

4.15. Собствен капитал

Основният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните акции.

Дружеството е формирало законов резерв, съгласно изискванията на Търговския закон в страна предвид това, че е акционерно дружество.

4.16. Пенсионни и краткосрочни възнаграждения на служителите

Дружеството отчита краткосрочни задължения по компенсируеми отпуски, възникнали поради неизползван платен годишен отпуск в случаите, в които се очаква той да бъдат ползван в рамките на 12 месеца след датата на отчетния период, през който наетите лица са положили труда, свързан с тези отпуски. Краткосрочните задължения към персонала включват надници, заплати и социални осигуровки.

Краткосрочните доходи на служителите, включително и полагаемите се отпуски, се включат в текущите пасиви в отчета за финансовото състояние по недисконтирана стойност, която Дружеството очаква да изплати.

4.17. Провизии, условни пасиви и условни активи

Провизиите се признават, когато има вероятност сегашни задължения в резултат от минало събитие да доведат до изходящ поток на ресурси от Дружеството и може да бъде направена надеждна оценка на сумата на задължението. Възможно е срочността или сумата на изходящия паричен поток да е несигурна. Сегашно задължение се поражда от засегнали. Провизии за бъдещи загуби от дейността не се признават.

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

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

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

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

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

4.18. Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика

Значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството, които оказват най-съществено влияние върху финансовите отчети, са описани по-долу.

4.18.1. Обезценка на нефинансови активи

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност. За да определи възстановимата стойност, ръководството на Дружеството изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци. При изчисляване на очакваните бъдещи парични потоци ръководството прави предположения относно бъдещите брутни печалби. Тези предположения са свързани с бъдещи събития и обстоятелства. Действителните резултати могат да се различават и да наложат значителни корекции в активите на Дружеството през следващата отчетна година.

В повечето случаи определянето на приложимия дисконтов фактор включва извършване на подходящи корекции на пазарния риск и на рискови фактори, които са специфични за отделните активи.

4.18.2. Ползен живот на амортизируеми активи, в т.ч. и на инвестиционните имоти

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

Към 31 декември 2018 г. ръководството определя полезния живот на активите, който представлява очакваният срок на ползване на активите от Дружеството. Действителният полезен живот може да се различава от направената оценка поради техническо и морално изхабяване.

4.18.3. Нетна реализируема стойност на материалните запаси (готови за продажба жилищни имоти)

Материалните запаси се оценяват по по-ниската стойност от цената на придобиване и нетната реализируема стойност. При определяне на нетната реализируема стойност ръководството взема предвид най-надеждните налични данни към датата на приблизителната оценка.

4.18.4. Провизия за очаквани кредитни загуби за търговски вземания, лизингови вземания и активи по договори

Дружеството използва матрица за провизиране за изчисление на ОКЗ на търговските и лизинговите вземания. Процентите на провизиране се базират на дните на просрочие за различните групи клиенти.

Матрицата на провизиране първоначално се основава на процентите на просрочие, наблюдавани от дружеството в исторически план. Дружеството прецизира матрицата, за да коригира историческия опит със ОКЗ чрез включване на прогнозна информация. Например, ако прогнозите за икономически условия (напр. брутен вътрешен продукт) се очаква да се влошат през следващата година, което може да доведе до по-голям брой просрочия в сектора на недвижимите имоти, историческите проценти на просрочия се коригират. Историческите проценти на просрочия се актуализират към всяка отчетна дата и промените в прогнозните приблизителни оценки се анализират.

Оценката за корелацията между историческите проценти на просрочие, прогнозите за икономическите условия и ОКЗ представлява съществена приблизителна оценка. Размерът на ОКЗ е чувствителен спрямо промени в обстоятелствата и прогнозните икономически условия. Историческият опит на дружеството до момента по отношение на понесените загуби и прогнозите за икономическите условия може също така да не се представителни за реалните просрочия от страна на клиентите в бъдеще.

4.18.5. Провизия за гаранции

Провизии се признават, когато Дружеството има сегашно задължение (правно или конструктивно) в резултат на минали събития, когато има вероятност за погасяване на задължението да бъде необходим поток от ресурси, съдържащ икономически ползи и когато може да бъде направена надеждна оценка на стойността на задължението. Когато Дружеството очаква, че някои или всички необходими за уреждането на провизията разходи ще бъдат възстановени, например съгласно застрахователен договор, възстановяването се признава като отделен актив, но само тогава когато е практически сигурно, че тези разходи ще бъдат възстановени. Разходите за провизии се представят в отчета за доходите, нетно от сумата на възстановените разходи. Когато ефектът от времевите разлики в стойността на парите е съществен, провизиите се дисконтират като се използва текуща норма на дисконтиране преди данъци, която отразява, когато е уместно, специфичните за задължението рискове. Когато се използва дисконтиране, увеличението на провизията в резултат на изминалото време се представя като финансов разход.

През годината дружеството е начислило провизия за гаранции по ЗУТ във връзка с продадени апартаменти в блок А от жилищен комплекс „Зенит“. Определянето на провизията за гаранции изисква ръководството да направи преценка относно разходите, свързани с предоставяната законова гаранция за увереност. Към 31 декември 2018 г., най-добрата преценка за

необходимата провизия за гаранции е в размер на 57 хил. лева.

5. Дълготрайни материални активи

Дълготрайните активи на Дружеството включват машини, оборудване и стопански инвентар. Балансовата им стойност може да бъде анализирана, както следва:

	Машини и оборудване '000 лв.	Офис обзавеждане и други '000 лв.	Автомобили '000 лв.	Общо '000 лв.
Брутна балансова стойност				
Салдо към 1 януари 2018 г.	48	186	191	425
Постъпили				
Излезли			(98)	(98)
Салдо към 31 декември 2018 г.	48	186	93	327
Амортизация				
Салдо към 1 януари 2018 г.	42	182	191	415
Амортизация	5	2		7
Отписана амортизация	-	-	(98)	(98)
Салдо към 31 декември 2018 г.	47	184	93	324
Балансова стойност към 31 декември 2018 г.	1	2		3

	Машини и оборудване '000 лв.	Офис обзавеждане и други '000 лв.	Автомобили '000 лв.	Общо '000 лв.
Брутна балансова стойност				
Салдо към 1 януари 2017 г.	43	186	191	420
Постъпили	5			5
Излезли				
Салдо към 31 декември 2017 г.	48	186	191	425
Амортизация				
Салдо към 1 януари 2017 г.	37	173	191	401
Амортизация	5	9		14
Отписана амортизация				
Салдо към 31 декември 2017 г.	42	182	191	415
Балансова стойност към 31 декември 2017 г.	6	4	-	10

Всички разходи за амортизация през текущия период са включени в отчета за всеобхватния доход.

Притежаваните от дружеството дълготрайни материални активи не са заложи като обезпечение по получени заеми и предоставени банкови кредити.

Дружеството е извършило преглед на справедливите стойност на притежаваните машини, оборудване и автомобили и не отчита загуба от обезценка към края на годината.

6. Активи в процес на изграждане

Дружеството отчита като активи в процес на изграждане направените разходи във връзка с изграждането на оставащите блок Б и блок В от жилищен комплекс „Зенит“, находящ се в гр. София, местност Гърдова глава. При завършването им и съответно приемането им като обекти, годни за ползване съгласно ЗУТ, същите се класифицират като материални запаси – жилищни имоти. През 2018 г. дружеството получи удостоверение за въвеждане в експлоатация на първия от жилищните блокове в комплекса – блок А, рекласифициран към края на 2017 г. като материален запас – жилища за продажба.

	2018 ‘000 лв.	2017 ‘000 лв.
Салдо в началото на годината	3 484	3 904
Придобити чрез строителство и покупка	676	1 432
Капитализирани разходи за лихви по заеми	-	22
Рекласифицирани като материален запас	(100)	(1 874)
Салдо в края на годината	4 060	3 484

В края на годината дружеството е тествало тези активи за обезценка, в резултат на което не са отчетени разходи за такава.

7. Инвестиционни имоти

През годината дружеството не е придобивало, съответно не се е освобождавало от притежаваните инвестиционни имоти. Към края на 2018 г. дружеството притежава следните имоти:

	2018 ‘000 лв.	2017 ‘000 лв.
Земи	7 210	7 210
Земеделски земи в с. Крумово, община Пловдив	1 550	1 550
Парцел Ботаническата градина, София	5 660	5 660
Сгради	14 487	14 652
Адм.сграда на бул. „Витоша“ № 1, София	9 246	9 352
Адм.сграда на ул. „Патриарх Евтимий“ № 13А, Пловдив	5 241	5 300
Салдо в края на годината	21 697	21 862

Към 31.12.2018 г. инвестиционни имоти - сгради с балансова стойност 14 487 хил. (2017 г.: 14 652 хил. лв.) лв. са ипотекирани като обезпечение на банковите заеми на Дружеството в полза на финансираща дружеството банка – Уникредит Булбанк.

Промяната в тяхната балансова стойност в размер на 165 хил. лева е свързана с начислената им амортизация. В началото на 2018 г. ръководството на дружеството е преразгледало техния полезен живот, както е оповестено по-горе в пояснение 4.9.

През годината не са придобивани или отписвани инвестиционни имоти, както и не са извършвани подобрения върху тях.

Отчетените през годината приходи от наеми в размер на 1 597 хил. лева (2017 г. – 1 781 хил. лева) са генерирани изцяло от двата инвестиционни имота – сгради на дружеството.

На база на извършения преглед за обезценка на нефинансовите активи, в т.ч. и инвестиционни имоти, ръководството на Дружеството не е установило индикатори за това, че тяхната балансовата стойност надвишава тяхната възстановима стойност.

Дружеството не може да оцени надеждно справедливата стойност на притежаваните инвестиционни имоти на непрекъсната основа, тъй като пазарът за сравними имоти не е активен. Налице са малко скорошни сделки или въобще липсват такива за 2018 г., ценовите котировки не са актуални или наблюдаемите цени на сделките сочат, че продавачът е бил принуден да продава и няма налични други надеждни начини за оценяване на справедливата стойност. Освен това върху тези имоти - сгради има учредена договорна ипотека в полза на банка.

Въпреки това, в съответствие с изискванията за оповестяване на МСС 40 ръководството на дружеството на база на собствен анализ, без за него да е ангажиран независим оценител, счита, че интервала на оценките, в който биха могли да лежи справедливата стойност на притежаваните от него инвестиционни имоти са следните:

Земеделски земи с. Крумово, общ. Пловдив – от 772 хил. лева до 1 655 хил. лева
Парцел извън регулация гр. София местн. Ботаническа градина общ. Витоша – от 5 497 хил. лева до 8 853 хил. лева.

Сграда гр. София, бул. Витоша 1 (магазин и офиси) – 9 859 хил. лв.
Сграда гр. Пловдив, ул. Патриарх Евтимий 13А – 4 028 хил. лв.

8. Нетекущи финансови активи – вземания от свързани лица

През 2018 г. дружеството е предоставило паричен заем за срок от 10 години на свързано дружество при годишна лихва в размер на 2 % и договорен лимит от 39 хил. лева. Към края на годината усвоената сума е в размер на 26 хил. лева.

9. Материални запаси – жилищни имоти

Дружеството рекласифицира от Активи в процес на изграждане като материални запаси готовите за продажба жилищни имоти. Към края на 2017 г. като материални запаси са

класифицирани завършените апартаменти в блок А в новоизградения жилищен комплекс „Зенит“, находящ се в София, местност Гърдова глава.

	2018 ‘000 лв.	2017 ‘000 лв.
Салдо в началото на годината	1 874	-
Прекласифицирани за продажба	100	1 874
Отписани при продажба	(1 789)	-
Салдо в края на годината	185	1 874

Към края на 2018 г. дружеството е продало всички апартаменти в завършения блок А от жилищния комплекс. Изписването на същите по конкретно идентифицирана себестойност. Непрехвърлените нотариално гаражи в общ размер от 185 хил.лева са отчетени като материални запаси в настоящия финансов отчет на дружеството.

10. Текущи активи

	2018 ‘000 лв.	2017 ‘000 лв.
Търговски вземания	67	33
Вземания от свързани дружества	83	42
Данъчни вземания	47	87
Съдебни вземания	111	
Предплатени разходи	6	4
Други вземания	1	3
Текущи активи	315	169

Всички търговски вземания са краткосрочни. Към края на годината не е изчислена провизия за очаквани кредитни загуби, която да следва да бъде отчетена за търговските вземания, в т.ч. и за вземанията от свързани дружества.

Търговските вземания, както и вземанията от свързани лица са свързани основно с договори за оперативен лизинг.

Данъчните вземания са от надвнесен корпоративен данък в предходни години.

Съдебните вземания са оповестени в пояснение 23.

11. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи

	2018 ‘000 лв.	2017 ‘000 лв.
Парични средства в банки	93	886
Парични средства в брой	14	12
Пари и парични еквиваленти	107	898

Дружеството разполага с банкови сметки в Уникредит Булбанк и Пиреос банк.

12. Собствен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството се състои от 4 550 000 броя обикновени, безналични, поименни акции с право на глас с номинална стойност в размер на 1 лев за всяка. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от общото събрание на акционерите на Дружеството. Към края на 2018 г. дружеството притежава 129 845 броя обратно изкупени собствени акции за сумата от 130 хил.лева.

Акционери	Брой акции	Процент от капитала
Пантазис Михаил Терианос	445 482	9.79 %
Михаил Пантазис Терианос	1 628 997	35.80 %
Олга Христос Териану	2 274 985	50.00 %
Обратно изкупени собствени акции	129 845	2.85%
Други физически и юридически лица	70 691	1.56%
Общо акции	4 550 000	100.00%

През 2018 г. няма промяна извършена промяна в собствеността на дружеството. Мажоритарен собственик на капитала е Олга Христос Терианос.

През 2018 г. във връзка с взето решение на ОСА, част от реализираната загуба на дружеството за 2017 г. е покрита с остатъка от неразпределената печалба за предходни години – 7 хил.лева.

Законови резерви

Законовите резерви се формират от акционерните дружества, като разпределение на печалбата по реда на чл. 246 от Търговския закон. Те се заделят докато достигнат една десета или по-голяма част от капитала. Източници за формиране на законовите резерви са най-малко една десета част от нетната печалба, премии от емисии на акции и средствата, предвидени в устава или по решение на общото събрание на акционерите. Законовите резерви могат да бъдат използвани единствено за покриване на загуби от текущия и предходни отчетни периоди. Към 31 декември 2018 г. и 2017 г. законовите резерви възлизат на 168 хил. лв. и 168 хил. лв., съответно.

Преоценъчен резерв

Дружеството отчита резерви от последващи оценки на активи. Този резерв е формиран през предходни години от преоценка на нетекущи активи – сгради и към края на 2018 г. е в размер на 6 131 хил.лева.

13. Нетекущи финансови пасиви

	2018 ‘000 лв.	2017 ‘000 лв.
Задължения по банков кредити	14 266	16 219
Задължения към свързани предприятия	246	-
Нетекущи финансови задължения	14 512	16 219

Към края на 2018 г. дружеството има предоставен от „Уникредит Булбанк“ АД инвестиционен кредит в усвоен размер по транш 1 общо 15 146 хил.лева, от които дългосрочна част в размер на 14 266 хил.лева (2017 г. – 17 112 хил.лева, от които дългосрочна част в размер на 16 219 хил.лева). Крайния срок за погасяване на кредита е през м. 11.2023 г.. Договорената годишна лихва е в размер на 3 месечен EURIBOR + 2,5 % пункта, минимум 2,5 %. Предоставеното обезпечение е договорна ипотека на собствени недвижими имоти, находящи се в гр. София и гр. Пловдив и вписан първи по ред залог по реда на ЗДФО върху парични вземания на „Еуротерра България“ АД от Банката по банковите сметки на дружеството открити при нея за наличните и/или постъпващи суми по тях, както и залози върху договори за вземания от клиенти на дружеството и неговите солидарни длъжници.

Този банков кредит на дружеството е обезпечен и с имоти на две свързани чрез акционерите дружества. Имота на първия съдлъжник е в гр. София. Вторият солидарен длъжник е учредил първа по ред ипотека върху собствен недвижим имот, находящ се в гр. В. Търново.

Освен описания по-горе транш 1 по банковия кредит има и транш 2 със кредитополучател – свързано дружество. Параметрите на този транш са усвоен лимит – 971 хил. лева и лихва в размер на 3 месечен EURIBOR + 2,7 % пункта, минимум 2,7 %.

Дружеството е страна и по още един договор с Банката – за банков кредит под условие за поемане на кредитни ангажименти под формата на финансови сделки. Към края на годината дружеството няма дълг по този договор. Договорените параметри на кредита са до 450 хил. евро и лихва в размер на 3 месечен EURIBOR + 2,7 % пункта.

През 2018 г. банковите кредити са редовно обслужвани.

През 2018 г. дружеството е получило дългосрочно финансиране от чуждестранно свързано лице. Договорените параметри на това финансиране са годишна лихва в размер на 3 %, срок на заема – 2 години и еднократно погасяване в края на срока на договора – м.11.2020 г., договорен лимит – 126 хил. евро.

14. Равнение на задълженията, произтичащи от финансова дейност

Промените в задълженията на дружеството, произтичащи от финансова дейност могат да бъдат класифицирани по следния начин:

Нетекуща част банкови заеми, рефинансирани заеми и други заеми ‘000 лв.	Текуща част банкови и други заеми ‘000 лв.
--	---

	16 219	893
1 януари 2018 г.		
Парични промени		
Получени други заеми	246	
Плащания на главница и лихва	-	(2 444)
Непарични промени		
Начислени лихви	-	478
Прекласифициране	(1 953)	1 953
31 декември 2018 г.	14 512	880
	14 471	1 569
1 януари 2017 г.		
Парични потоци		(851)
Плащания на главница и лихва		
Рефинансирани банкови кредити	(14 471)	(960)
Усвоени банкови кредити	17 503	
Получени други заеми		690
Платени други заеми главница и лихва		(1 299)
Непарични промени		
Начислени лихви	-	460
Прекласифициране	(1 284)	1 284
31 декември 2017 г.	16 219	893

15. Пасиви по договори с клиенти

Получените аванси по сключени предварителни договори за продажба на апартаменти към края на 2017 г. от началото на 2018 г. са прекласифицирани като пасиви по договори с клиенти във връзка с прилагането за пръв път на МСФО 15. Тяхната стойност към края на 2018 г. е 247 хил. лева, съответно към 31.12.2017 г. – 490 хил. лева.

Аналогична е прекласификацията и на задължението на дружеството за изграждане на жилищен комплекс срещу учредено в негова полза право на строеж. Същото е в размер на 1 881 хил. лева към края и на двата отчетни периода.

Като пасиви по договори са представени и получените парични суми за продажби на идеални части върху земя, във връзка с нотариално изповяданите през 2018 г. продажби на апартаменти в блок А от жилищен комплекс „Зенит“. Същите са в общ размер на 80 хил. лева.

16. Текущи пасиви

	2018 ‘000 лв.	2017 ‘000 лв.
Текущи задължения по банков кредит	880	893
Данъчни задължения	70	45
Задължения към персонала и осигуряването	14	13

Провизии за гаранции	57	-
Търговски задължения	8	16
	1 029	967

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

Към края на 2018 г. задълженията на дружеството са формирани основно от задълженията за м.12.2018 г. по ЗДДС и данък върху доходите на физическите лица в общ размер 56 хил.лева, съответно разплатени в законовия срок за това през м.01.2019 г., както и алтернативни данъци по ЗКПО в размер на 1 хил. и местни данъци и такси за 2018 г. в размер на 13 хил. лева.

17. Възнаграждения на персонала

17.1. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Разходи за възнаграждения	(423)	(283)
Разходи за социално и здравно осигуряване	(45)	(40)
Разходи за персонала	(468)	(323)

17.2. Задължения към персонала

Задълженията към персонала, признати в отчета за финансовото състояние, са както следва:

	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Задължения към персонала	8	8
	8	8

Текущите задължения към персонала представляват задължения по трудови договори за неизползван платен годишен отпуск към края на 2018 г.

18. Приходи

Приходите на Дружеството са както следва:

2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
------------------	------------------

Приходи по договори с клиенти	1 693	-
Приходи по договори за наем (лизинг)	1 597	1 781
Други приходи	92	119
	3 382	1 900

19. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги на Дружеството включват:

	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Ел. енергия	(26)	(31)
Правно обслужване	(38)	(12)
Комисионни	(99)	(27)
Охрана	(13)	(57)
Застраховки	(10)	(12)
Текущи ремонти	(20)	(5)
Наеми	(15)	(3)
Счетоводно обслужване и одит	(8)	(4)
Разходи за данъци и такси	(12)	(3)
Други	(90)	(592)
	(331)	(746)

Възнаграждението за независим финансов одит за 2018 г. е в размер на 4 хил. лева. През годината не са предоставяни данъчни консултации или други услуги, несвързани с одита. Настоящото оповестяване е в изпълнение на изискванията на чл. 30 от Закона за счетоводството.

Други разходи

Другите разходи на Дружеството включват:

	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Разходи за местни данъци и такси	(163)	(309)
Разходи за провизии за гаранции	(57)	-
Други	(11)	(39)
	(231)	(348)

20. Финансови разходи

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

	2018 ‘000 лв.	2017 ‘000 лв.
Разходи за лихви по банкови кредити	(478)	(460)
Разходи от отрицателни курсови разлики	(1)	(3)
Други финансови разходи, в т.ч. за банкови такси	(5)	(327)
Финансови разходи	(484)	(790)

21. Разходи за данъци

За 2018 г. номиналната данъчна ставка в страната е 10% (2017 г.: 10%) като не се очаква да се измени в близко бъдеще.

Числовото равнение между данъчния приход/(разход) и резултатът от умножаването на счетоводната печалба/(загуба) по приложимата данъчна ставка за годините, приключващи на 31 декември 2018 г. и 31 декември 2017 г., е както следва:

	2018 ‘000 лв.	2017 ‘000 лв.
Счетоводна печалба/(загуба) преди данъци	(96)	(987)
Приход от/(разход за) данък изчислен по ставка 10% (2017: 10%)	10	98
Ефект от постоянни разлики	-	(8)
Ефект от временни разлики	28	(15)
Данъчен ефект от данъчните загуби и други временни разлики, върху които не са признати отсрочени данъци (нетно)	(38)	(75)
Данъчен приход/(разход)	-	-

На Дружеството не са известни обстоятелства, които могат да доведат до значителни задължения за неревизирани от данъчните власти периоди. Дружеството на база на преценка за своята дейност заключи, че не са налице условия за признаване на отсрочени данъчни активи за отчетените данъчни загуби към 31-ви декември 2018 и към 31-ви декември 2017. За годините, приключващи на 31-ви декември 2018 и на 31-ви декември 2017, данъчните загуби, върху които не са признати отсрочени данъци, се отнасят както следва:

2018	2018	2017	2017
Намаляеми временни разлики	Непризнати данъчни активи	Намаляеми временни разлики	Непризнати данъчни активи

	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Данъчни загуби за пренасяне	377	37	753	75
	377	37	753	75

Данъчни загуби в размер на 377 хил.лева към 31 декември 2018 г. (2017 г. - 753 хил. лева) могат да бъдат пренасяни в следващите години и използване за намаляване на облагаеми данъчни печалби до 2023 г. (2017 г. - до 2022 г.).

22. Доход на акция

Доходността на една акция е изчислен като нетния финансов резултат към края на отчетния период е разделен на средно-претегления брой на акциите за съответния отчетен период. Емитираните акции, които са били частично платени се включват в изчислението, само, доколкото те право на дивидент от момента на записването им. Емитираните акции срещу направена апортна вноска се включват от момента на признаването на тази апортна вноска.

	Годината, завършваща на 31.12.2018	Годината, завършваща на 31.12.2017
Нетна печалба/(загуба) в хил. лева	(96)	(987)
Средно претеглен брой на акциите в хил. бройки	4 550	4 550
Доход на една акция в лева	(0,021)	(0,217)

23. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Дружеството включват акционерите - собственици на капитала на дружеството, ключовия управленски персонал – членовете на СД, както и свързани дружества чрез акционерите, т.е. дружества под общ контрол, описани по-долу.

Продажбите на и покупките от свързани лица се извършват по договорени цени. Неиздължените салда в края на годината са необезпечени, безлихвени (с изключение на заемите) и уреждането им се извършва с парични средства. За вземанията от или задълженията към свързани лица не са предоставени или получени гаранции, с изключение на писмо за подкрепа от основния собственик на някои от тях. Дружеството не е извършило обезценка на вземания от свързани лица към 31 декември 2018 г. (2017 г.: нула). Преглед за обезценка се извършва всяка финансова година на база на анализ на финансовото състояние на свързаното лице и пазара, на който то оперира.

23.1. Сделки с акционерите

	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
--	------------------	------------------

- начислени лихви по предоставен краткосрочен заем - -

23.2. Сделки с дружества под общ контрол и акционери

	2018 ‘000 лв.	2017 ‘000 лв.
- начислени лихви по предоставен краткосрочен заем	-	3
- покупка на стоки и услуги	103	90
- приход от неустойка	-	-

23.3. Разчети със свързани лица в края на годината

	2018 ‘000 лв.	2017 ‘000 лв.
Вземания от:		
- дружества под общ контрол	109	42
Общо вземания от свързани дружества	109	42
Общо вземания от свързани лица	109	42

Текущи търговски задължения към:

- дружества под общ контрол	246	-
Общо текущи задължения към свързани дружества	246	-

23.4. Сделки и разчети с ключов управленски персонал

През 2018 г. дружеството е начислило възнаграждение по договор за управление и контрол на изпълнителния директор в размер на 133 хил.лева (2017 г. - 111 хил.лева). Към края на 2018 г. дружеството няма задължение към изпълнителния директор във връзка с неговото възнаграждение (към края 2017 г. - няма). Останалите членове на СД не получават възнаграждения, съгласно взето решение за това от ОСА на дружеството в предходна година.

24. Условни активи и пасиви

Към 31.12.2018 г. дружеството е солидарен длъжник по договор за банков кредит, предоставен от „Уникредит Булбанк“ АД на негови две свързани чрез акционерите дружества. Към края на годината от страна на Банката няма предявени претенции за суми, дължими от дружеството по договора за съдлъжничество.

Към края на 2018 г. дружеството е ищец по търговско дело № 1787/2018 г., свързано с предсрочно прекратен договор за лизинг с банка.

25. Категории финансови активи и пасиви

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

Финансови активи	2018	2017
	'000 лв.	'000 лв.
Текущи финансови активи		
Търговски и други вземания	67	33
Вземания от свързани дружества	83	42
Данъчни, съдебни и други вземания	159	91
Пари и парични еквиваленти	107	898
	416	1 064
Нетекучи финансови активи		
Вземания от свързани дружества	26	-
	26	-
Финансови пасиви		
	2018	2017
	'000 лв.	'000 лв.
Нетекучи финансови пасиви		
Задължения към свързани дружества	246	-
Задължения по банкови кредити	14 266	16 219
	14 512	16 219
Текущи финансови пасиви		
Задължения по банкови кредити	880	893
Провизии за гаранции	57	-
Данъчни задължения	70	45
Задължения към персонала и осигуряването	14	13
Търговски и други задължения	8	16
	1 029	967

26. Рискове, свързани с финансовите инструменти

Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

Дружеството е изложено на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. Най-съществените финансови рискове, на които е изложено Дружеството, са описани по-долу.

26.1. Анализ на пазарния риск

Вследствие на използването на финансови инструменти Дружеството е изложено на пазарен риск и по-конкретно на риск от промени във валутния курс, лихвен риск, както и риск от промяната на конкретни цени, което се дължи на неговата оперативна, финансова и инвестиционна дейност.

26.1.1. Валутен риск

Дружеството извършва своята дейност с български доставчици и клиенти, взаимоотношенията с които се осъществяват в националната валута или в евро, чийто курс е фиксиран спрямо българския лев. Основна част от финансовите пасиви на Дружеството са в евро, поради това Дружеството не е изложено на съществен валутен риск.

26.1.2. Лихвен риск

В структурата на активите на дружеството лихвоносните активи са представени от парични средства по банкови сметки, които са с плаващ лихвен процент. Привлечените средства на дружеството под формата на дългосрочни банкови кредити, както и краткосрочни заеми са съответно с плаващ и с фиксиран лихвен процент. Това обстоятелство частично поставя паричните потоци на дружеството в зависимост от лихвен риск. Покриването на този риск се постига по два начина:

- а) оптимизиране на източниците на кредитни ресурси за постигане на относително по-ниска цена на привлечените средства; и
- б) използването на различни хеджиращи инструменти, като напр. лихвен суап за хеджиране на паричните потоци.

Ръководството на дружеството текущо наблюдава и анализира неговата експозиция спрямо промените в лихвените равнища и измерва ефектът върху финансовия резултат и собствения капитал при промяна с определени пунктове или проценти. Изчисленията се правят за значителните лихвоносни позиции.

26.1.3. Анализ на кредитния риск

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

	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Търговски, данъчни, съдебни и други вземания	225	123
Общо вземания от свързани дружества	109	42
Пари и парични еквиваленти	107	898
Балансова стойност на финансовите активи	441	1 063

Дружеството е изложена на кредитен риск от оперативната си дейност (основно от търговските и други вземания) и от финансовата си дейност, включително от сметките си в банки, валутни операции и други финансови инструменти.

Кредитният риск на клиентите се управлява от ръководството на дружеството. Дружеството има доказала се във времето първокласна клиентска база за регулярната си дейност – отдаването под наем на собствени недвижими имоти. Подобно е ситуацията и в неговата допълнителна бизнес линия – продажбата на новоизградени имоти в жилищен комплекс. Към 31 декември 2018 г. дружеството има 13 клиента за лизинг, в т.ч. свързани дружества чрез акционерите. Дружеството оценява концентрацията на риска по отношение на лизинговите вземания (без вземанията от свързани дружества) като висока, поради факта че основна част от текущите вземания са формирани от един основен контрагент, опериращ на местния ритейл пазар.

Към всяка отчетна дата дружеството прави анализ на необходимостта от обезценка при използването на матрица на провизиите за целите на оценяването на очакваните кредитни загуби. Процентите на провизиите се базират на дните в просрочие за целите на групирането на различните клиенти. Изчислението отразява претегления през вероятността резултат, стойността на парите във времето, както и разумна информация, която е на разположение към отчетната дата за минали събития, настоящи условия и прогнози за бъдещи икономически условия. Дружеството притежава гаранционни депозити (в това число и капаро при договорите за продажба на имоти) като обезпечение на потенциални свои неполучени клиентски постъпления. Те се считат за неразделна част от търговските вземания и се вземат под внимание при изчисляването на обезценката.

Кредитния риск от салда в банки се управлява от ръководството на дружеството. Инвестициите на свободните парични средства се извършва само в обслужващата банка на дружеството, която е с първокачествен рейтинг.

26.1.4. Анализ на ликвидния риск

Ликвидният риск представлява рискът Дружеството да не може да погаси своите задължения. Дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи плащанията по задълженията, 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 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.

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

31 декември 2018 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца '000 лв.	Между 6 и 12 месеца '000 лв.	От 1 до 5 години '000 лв.	Над 5 години '000 лв.
Задължения по банкови кредити	434	446	14 266	-
Търговски и други задължения	146	-	-	-
Задължения към свързани лица	-	-	246	-
Общо	580	446	14 512	-

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

31 декември 2017 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца '000 лв.	Между 6 и 12 месеца '000 лв.	От 1 до 5 години 2019 '000 лв.	Над 5 години '000 лв.

Задължения по банкови кредити	388	505	16 219	-
Търговски и други задължения	74		-	-
Общо	462	505	16 219	-

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.

27. Управление на капитала

Политиката на Съвета на директорите е да се поддържа силна капиталова база, така че да се поддържа доверието на инвеститорите, кредиторите и на пазара като цяло, и да могат да се осигурят условия за развитие на бизнеса в бъдеще. Следи се възвръщаемостта на капитала, който дружеството определя като резултата печалба след лихви и данъци, разделена на общата сума на капитал и резерви. Целта на Дружеството е да поддържа баланс между по-високата възвръщаемост, която може да е възможна с по-високите нива на задлъжнялост и ползите и сигурността от силна капиталова позиция.

През отчетния период не е имало промени в подхода за управлението на капитала на Дружеството.

Като акционерно дружество, размерът на собствения капитал следва да е по-висок от регистрирания акционерен капитал, и Дружеството следва да поддържа задължителни резерви в размер минимум 10% от регистрирания капитал. Към 31 декември 2018 и 31 декември 2017 г. Дружеството е спазило това изискване.

28. Събития след края на отчетния период

На 05.02.2019 г. дружеството е получило Разрешение за ползване на сграда Б и В от новоизградения жилищен комплекс „Зенит“, в резултат на което е пристъпило към нотариално изповядване на всички предварителни договори за продажба на жилищните имоти в тези блокове на комплекса.

Не са настъпили коригиращи събития или други значителни некоригиращи събития, с изключение на описаните по-горе, между датата на съставяне на финансовия отчет и датата на одобрението му за публикуване.

29. Одобрение на финансовия отчет

Финансовият отчет към 31 декември 2018 г., включително сравнителната информация за 2017 г., е приет и одобрен с решение на Съвета на директорите от 25.03.2019 г.