

# **ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС АДСИЦ**

## **ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**

**към 31.12.2020 г.**

## **ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ**

### **Наименование на предприятието**

“ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ

### **Правна форма**

Акционерно дружество със специална инвестиционна цел за секюритизиране на недвижими имоти по смисъла на ЗДСИЦ. Дружеството е учредено на Учредително събрание проведено на 15.07.2005 г. и е вписано в търговския регистър с Решение № 1/28.07.2005 г. на Софийски градски съд по ф.д. № 8851 от 28.07.2005 г., вписано в Регистъра на търговските дружества под № 95723, том 1273, стр. 149. Дружеството е пререгистрирано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията на 08.04.2008 г.

### **ЕИК**

131457471

### **Съвет на директорите**

- Райчо Николов Дянков – Изпълнителен директор
- Иванка Христоскова Ангелова – член на Съвета на директорите
- Виолета Василева Кабзималска-Гахрилова – член на Съвета на директорите

### **Съставител на финансовия отчет**

Камен Каменов ЕООД с Управител Камен Петров Каменов

### **Одитен комитет**

- Анелия Ангелова-Тумбева
- Светла Димитрова Ангелова
- Веселин Борисов Воденичаров

### **Държава на регистрация на предприятието**

Република България

### **Банка Депозитар**

ТБ ОББ АД

### **Седалище и адрес на регистрация**

гр. София, бул. “Черни връх” 51Б

### **Брой служители към 31.12.2020 г.**

4

### **Предмет на дейност и основна дейност на предприятието**

Инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване 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, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им

### **Дата на финансовия отчет**

31.12.2020

### **Период на финансовия отчет – текущ период**

01.01.2020 – 31.12.2020

### **Период на сравнителната информация – предходен период**

01.01.2019 – 31.12.2019

Дружеството не съставя консолидиран финансов отчет.

Настоящият финансов отчет участва в консолидиран финансов отчет на „Феърплей Интернешънъл” АД.

## **СЪЩЕСТВЕНИ СЧЕТОВОДНИ ПОЛИТИКИ**

### **База за изготвяне на финансовия отчет**

Финансовият отчет на Дружеството е съставен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (МСФО, приети от ЕС). По смисъла на параграф 1, точка 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството, приложим в България, терминът „МСФО, приети от ЕС“ представляват Международните счетоводни стандарти (МСС), приети в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета.

Финансовият отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди лева (хил. лв.) (включително сравнителната информация), освен ако не е посочено друго.

Ръководството носи отговорност за съставянето и достоверното представяне на информацията в настоящия финансов отчет.

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

## **СЪЩЕСТВЕНИ СЧЕТОВОДНИ ПОЛИТИКИ**

### **Общи положения**

Най-значимите счетоводни политики, прилагани при изготвянето на тези финансови отчети, са представени по-долу.

### **Ефекти от промените в обменните курсове**

Функционалната валута на предприятието е българският лев. Валутата на представяне във финансовия отчет е български лев.

Настоящият финансов отчет е представен в хиляди лева (хил. лв.).

Чуждестранна валута е всяка валута различна от функционалната валута на предприятието.

Сделките в чуждестранна валута се вписват първоначално във функционална валута, като към сумата на чуждестранната валута се прилага централния курс на Българска Народна Банка (БНБ) за съответната валута, към датата на сделката.

Курсовите разлики, възникващи при уреждане на парични позиции или при преизчисляване на паричните позиции на предприятието по курсове, различни от тези, при които са били преизчислени при първоначалното признаване през периода или в предходни финансови отчети, се признават като печалба или загуба за периода, в който са възникнали.

Когато парична позиция възниква в резултат на сделка с чуждестранна валута и има промяна в обменния курс между датата на сделката и датата на уреждането, се появява курсова разлика.

### **Разходи**

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

Дружеството отчита два вида разходи, свързани с изпълнението на договорите за доставка на услуги/стоки/с клиенти: разходи за сключване/постигане на договора и разходи за изпълнение на договора. Когато разходите не отговарят на условията за разсрочване съгласно изискванията на МСФО 15, същите се признават като текущи в момента на възникването им като например не се очаква да бъдат възстановени или периодът на разсрочването им е до една година.

Следните оперативни разходи винаги се отразяват като текущ разход в момента на възникването им:

- Общи и административни разходи (освен ако не са за сметка на клиента);
- Разходи за брак на материални запаси;
- Разходи, свързани с изпълнение на задължението;
- Разходи, за които предприятието не може да определи, дали са свързани с удовлетворено или неудовлетворено задължение за изпълнение.

## Приходи

Дружеството признава приходи, за да отрази прехвърлянето на обещани стоки и/или услуги на клиенти, в размер, който отразява възнаграждението, на което Дружеството очаква да има право в замяна на тези стоки и/или услуги.

Основните приходи, които Дружеството генерира са свързани с продажба и отдаване под наем на недвижими имоти.

За да определи дали и как да признае приходи, Дружеството използва следните 5 стъпки:

1. Идентифициране на договора с клиент
2. Идентифициране на задълженията за изпълнение
3. Определяне на цената на сделката
4. Разпределение на цената на сделката към задълженията за изпълнение
5. Признаване на приходите, когато са удовлетворени задълженията за изпълнение.

Приходите се признават или в даден момент или с течение на времето, когато или докато Дружеството удовлетвори задълженията за изпълнение, прехвърляйки обещаните стоки или услуги на своите клиенти.

Дружеството признава като задължения по договор възнаграждение, получено по отношение на неудовлетворени задължения за изпълнение и ги представя като други задължения в отчета за финансовото състояние. По същия начин, ако Дружеството удовлетвори задължение за изпълнение, преди да получи възнаграждението, то признава в отчета за финансовото състояние или актив по договора, или вземане, в зависимост от това дали се изисква нещо друго освен определено време за получаване на възнаграждението.

Приходите от лихви са свързани с предоставени заеми. Те се отчитат текущо по метода на ефективната лихва.

Приходите от дивиденди се признават в момента на възникване на правото за получаване на плащането.

Първоначално финансиранятията се отчитат като приходи за бъдещи периоди (финансиране), когато има значителна сигурност, че Дружеството ще получи финансирането и ще изпълни условията, при които то е отпуснато. Финансиране, целящо да обезщети Дружеството за текущо възникнали разходи се признава като приход в същия период, в който са възникнали разходите. Финансиране, целящо да компенсира Дружеството за направени разходи по придобиване на активи, се признава като приход от финансиране пропорционално на начислената за периода амортизация на активите, придобити с полученото финансиране.

Като “Приходи от продажби на продукция” в Отчета за всеобхватния доход се посочват приходите от продажбата на изградените от Дружеството недвижими имоти (апартаменти). Приходът се признава след нотариано прехвърляне собствеността върху имота или при получаване пълната сума по договора за продажба. В разходната част на отчета за всеобхватния доход същите се посочват като „Балансова стойност на продадени активи”, тъй като разходите по тяхното придобиване не се представят по икономически елементи.

Като „Приходи от услуги” се представят приходите от наеми на инвестиционни имоти.

### **Активи и пасиви по договори с клиенти**

Дружеството признава активи и/или пасиви по договор, когато една от страните по договора е изпълнила задълженията си в зависимост от връзката между дейността на предприятието и плащането от клиента. Дружеството представя отделно всяко безусловно право на възнаграждение като вземане. Вземане е безусловното право на предприятието да получи възнаграждение.

Пасиви по договор се признават в отчета за финансовото състояние, ако клиент заплаща възнаграждение или дружеството има право на възнаграждение, което е безусловно, преди да е прехвърлен контрола върху стоката или услугата.

Дружеството признава активи по договор, когато задълженията за изпълнение са удовлетворени и плащането не е дължимо от страна на клиента. Актив по договор е правото на предприятието да получи възнаграждение в замяна на стоките или услугите, които предприятието е прехвърлило на клиент.

Последващо Дружеството определя размера на обезценката за актив по договора в съответствие с МСФО 9 „Финансови инструменти“.

### **Текущи и нетекущи активи**

Актив се класифицира като текущ, когато отговаря на някой от следните критерии:

- очаква да реализира актива или възнамерява да го продаде или употреби в своя нормален оперативен цикъл;
- държи актива предимно с цел търгуване;
- очаква да реализира актива в рамките на дванадесет месеца след края на отчетния период;
- активът е парични средства или парични еквиваленти (съгласно дефиницията на МСС 7), освен ако за актива няма ограничение да бъде разменян или използван за уреждане на пасив в продължение най-малко на дванадесет месеца след края на отчетния период.

Актив се класифицира като нетекущ ако не отговаря на критериите за класифициране като текущ.

### **Имоти, машини и съоръжения**

Активи се отчитат като имоти, машини и съоръжения когато отговарят на критериите на МСС 16 за признаване и имат цена на придобиване, равна или по-висока от 500 лв. Активите, които имат цена на придобиване по-ниска от посочената, се отчитат като текущи разходи за периода на придобиване в съответствие с одобрената счетоводна политика. Всеки имот, машина и съоръжение се оценява при придобиването му по цена на придобиване, определена в съответствие с изискванията на МСС 16.

Имотите, машините и съоръженията се оценяват първоначално по цена на придобиване, включваща покупната цена, както и всички преки разходи за привездането на актива до местоположението и в състоянието, необходими за неговата експлоатация. Всеки отделен имот, машина, съоръжение или оборудване се признава за актив, само ако е вероятно предприятието да получи в бъдеще икономически изгоди, свързани с актива, и цената на придобиване на актива може да бъде надеждно оценена. Последващи разходи, свързани с отделен имот, машина и съоръжение, се отчитат в увеличение на балансовата стойност на актива, ако е спазен принципът на признаване определен в МСС 16.

Раходите за текущото обслужване на имоти, машини и съоръжения се отчитат в печалба или загуба в момента на извършването им.

Балансовата стойност на даден имот, машина и съоръжение се отписва при продажба на актива или когато не се очакват никакви други икономически изгоди от използването на актива, или при освобождаване от актива.

Печалбата или загубата, възникваща от отписването на имот, машина и съоръжение се включват в печалбата или загубата, когато активът се отпише, освен ако МСФО 16 не изисква друго при продажба и обратен лизинг. Печалбите или загубите, възникващи

при отписване на имот, машина или съоръжение се определят като разлика от между нетните постъпления от продажбата, ако има такива, и балансовата стойност на актива. Последващото оценяване на имотите, машините и съоръженията се извършва по модела на преоценката, т.е. по преоценена стойност, която е равна на справедливата стойност към датата на преоценка, намалена с натрупаните в последствие амортизации и загуби от обезценка.

Имотите, машините и съоръженията се амортизират по линейния метод за периода на очаквания полезен живот.

Разходите за изграждане на недвижими имоти, които дружеството прави, се класифицират като “Разходи за придобиване на ДМА”, а при тяхното завършване и отдаване под наем, новопридобитите имоти се трансформират в инвестиционни имоти по себестойност.

Средният полезен живот в години за основните групи нетекущи материал-ни активи, е както следва:

| Група                  | Години |
|------------------------|--------|
| Машини и съоръжения    | 10     |
| Компютърна техника     | 2      |
| Обзавеждане и инвентар | 7      |

### **Нематериални активи**

Предприятието отчита разграничимите непарични активи без физическа субстанция като нематериални активи, когато отговарят на определението на нематериален актив и критериите за признаване формулирани в МСС 38.

Нематериален актив се признава, ако е вероятно, че предприятието ще получи очакваните бъдещи икономически ползи, които са свързани с актива и стойността на актива може да бъде определена надеждно.

Първоначално нематериалните активи се отчитат по цена на придобиване.

Цената на придобиване на отделно придобит нематериален актив се определя съгласно МСС 38 и включва:

- покупната цена, вносните мита и невъзстановимите данъци върху покупката, търговските отстъпки и рибати се приспадат; и
- всякакви свързани разходи за подготовката на актива за неговото очаквано използване.

Последващите разходи, които възникват във връзка с нематериалните активи след първоначалното признаване, се признават в отчета за всеобхватния доход в периода на тяхното възникване, освен ако отговарят на принципа на признаване, когато тези разходи се капитализират.

Амортизацията се изчислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен срок на отделните активи.

Последващото оценяване на нематериалните активи се извършва по модела на преоценената стойност, която към датата на преоценката представлява тяхната справедлива стойност.

Избраният праг на същественост за нематериалните активи на Дружеството е в размер на 500 (петстотин) лв.

### **Обезценка на активите на Дружеството**

Индивидуалните активи или единиците, генериращи парични потоци, се преглеждат за наличие на индикации за обезценка на стойността им веднъж годишно към датата на изготвяне на Годишния финансов отчет, както и тогава когато събития или промяна в обстоятелства показват, че преносната стойност на активите може да не бъде възстановена.

В случаите, в които възстановимата стойност на даден актив е по-ниска от неговата балансова стойност, балансовата сума на актива следва да бъде намалена до размера на възстановимата му стойност. Това намаление представлява загуба от обезценка.

Възстановимата стойност представлява по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите за продажба на актива и стойността в употреба, базирана на сегашната стойност на прогнозираните бъдещи парични потоци, очаквани да се получат от актива в рамките на полезния му срок на годност.

С изключение на репутацията за всички останали активи на Дружеството към всяка дата на отчета ръководството преценява дали съществуват индикации, че загубата от обезценка, призната в предходни години, може вече да не съществува или да е намалена.

### **Инвестиционни имоти**

Като инвестиционни имоти съгласно МСС 40 се отчитат земи и/или сгради, и/или части от сгради, които се държат по-скоро с цел получаване на приходи от наем или за увеличаване стойността на капитала или за двете. Имот, който се изгражда или разработва за бъдещо използване като инвестиционен имот също се отчита като инвестиционен имот.

Инвестиционен имот се признава като актив само когато е вероятно бъдещите икономически изгоди, приписвани му да се получат в предприятието и цената му на придобиване може да се оцени достоверно.

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по цена на придобиване, която включва и разходите по сделката за придобиване съгласно МСС40.

След първоначалното признаване инвестиционните имоти се отчитат по модела на справедливата стойност.

Справедливата стойност представлява най-вероятната цена, която може да бъде получена на пазара към датата на Годишния финансов отчет.

Промените в справедливата стойност на инвестиционните имоти се отразяват в печалба или загуба.

Последващите разходи, свързани с инвестиционни имоти, които вече са признати във финансовите отчети на Дружеството, се прибавят към балансовата стойност на имотите, когато е вероятно Дружеството да получи бъдещи икономически изгоди, надвишаващи първоначално оценената стойност на съществуващите инвестиционни имоти.

Придобитите от Дружеството земи, върху които ще се изградят сгради, които отговарят на условията за инвестиционни имоти, се представят в баланса като инвестиционни имоти по тяхната справедлива стойност.

### **Материални запаси**

Когато са налице едновременно следните условия:

- дружеството придобива земя, върху която ще се изградят сгради (апартаменти), чиито стойности ще се възстановят предимно чрез продажба; и
- балансовата стойност на земята ще се възстанови предимно чрез нейната продажба или чрез продажбата на правото на строеж върху нея, заедно с продажбата на изградените върху нея сгради;

дружеството представя тази земя в баланса като текущ актив (“Незавършено производство” или “Продукция”) – елемент на себестойността на изграждащата се или построена вече сграда. Като елемент на себестойността земята се представя по нейната цена на придобиване.

Като “Продукция” в баланса се посочва себестойността на изградените от Дружеството недвижими имоти, чиято стойност ще се възстанови чрез продажба.

Изписването на материални запаси се оценява по конкретно определена стойност.

## **Доходи на наети лица**

Доходите на наети лица включват:

- възнагражденията, предоставени от дружеството на персонала в замяна на положения от него труд;
- възнагражденията по договори за управление и контрол;
- възнагражденията по извънтрудови правоотношения на наети лица.

Дружеството няма политика за начисляване на дългосрочни доходи на персонала, поради несъществени им размер и ниската средна възраст на наетите лица.

Задължения към персонал включват задължения на дружеството по повод на минал труд, положен от наетия персонал, и съответните осигурителни вноски, които се изискват от законодателството.

## **Финансови инструменти**

### *Признаване и отписване*

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

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

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

### *Класификация и първоначално оценяване на финансови активи*

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

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

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

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

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

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



### *Последващо оценяване на финансовите активи*

Процентите на очакваните загуби се основават на профилите на плащанията за продажби за период от 36 месеца преди началото на текущия отчетен период, както и на съответните исторически кредитни загуби, настъпили през този период. Историческите стойности на загубите се коригират, за да отразяват текущата и прогнозната информация за макроикономическите фактори, които влияят върху способността на клиентите да уреждат вземанията.

### *Дългови инструменти по амортизирана стойност*

Финансовите активи се оценяват по амортизирана стойност, ако активите изпълняват следните критерии и не са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата и загубата:

- дружеството управлява активите в рамките на бизнес модел, чиято цел е да държи финансовите активи и да събира техните договорни парични потоци;
- съгласно договорните условия на финансовия актив на конкретни дати възникват парични потоци, които са единствено плащания по главница и лихва върху непогасената сума на главницата.

Тази категория включва недеривативни финансови активи като заеми и вземания с фиксирани или определими плащания, които не се котират на активен пазар. След първоначалното признаване те се оценяват по амортизирана стойност с използване на метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен. Дружеството класифицира в тази категория паричните средства, търговските и други вземания, както и регистрирани на борсата облигации, които преди са били класифицирали като финансови активи, държани до падеж в съответствие с МСС 39.

### *Търговски вземания*

Търговските вземания са суми, дължими от клиенти за продадени стоки или услуги, извършени в обичайния ход на стопанската дейност. Обикновено те се дължат за уреждане в кратък срок и следователно са класифицирани като текущи. Търговските вземания се признават първоначално в размер на безусловното възнаграждение, освен ако съдържат значителни компоненти на финансиране. Дружеството държи търговските вземания с цел събиране на договорните парични потоци и следователно ги оценява по амортизирана стойност, като използва метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен.

### *Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата*

Финансови активи, за които не е приложим бизнес модел „държани за събиране на договорните парични потоци“ или бизнес модел „държани за събиране и продажба“, както и финансови активи, чиито договорни парични потоци не са единствено плащания на главница и лихви, се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата. Всички деривативни финансови инструменти се отчитат в тази категория с изключение на тези, които са определени и ефективни като хеджиращи инструменти и за които се прилагат изискванията за отчитане на хеджирането.

Промените в справедливата стойност на активите в тази категория се отразяват в печалбата и загубата. Справедливата стойност на финансовите активи в тази категория се определя чрез котирани цени на активен пазар или чрез използване на техники за оценяване, в случай че няма активен пазар.

### *Финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход*

Дружеството отчита финансовите активи по справедлива стойност в друг всеобхватен доход, ако активите отговарят на следните условия:

- Дружеството управлява активите в рамките на бизнес модел, чиято цел е да държи финансовите активи, за да събира договорни парични потоци и да ги продава; и
- Съгласно договорните условия на финансовия актив на конкретни дати възникват парични потоци, които са единствено плащания на главница и лихви върху непогасената сума на главницата.

Финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход включват:

- Капиталови ценни книжа, които не са държани за търгуване и които дружеството неотменимо е избрало при първоначално признаване, да признае в тази категория.
- Дългови ценни книжа, при които договорните парични потоци са само главница и лихви, и целта на бизнес модела на дружеството за държане се постига както чрез събиране на договорни парични потоци, така и чрез продажба на финансовите активи.

При освобождаването от капиталови инструменти от тази категория всяка стойност, отчетена в преоценъчния резерв на инструментите се прекласифицира в неразпределената печалба.

### *Обезценка на финансовите активи*

Новите изисквания за обезценка съгласно МСФО 9 използват повече информация, ориентирана към бъдещето, за да признаят очакваните кредитни загуби – моделът за „очакваните кредитни загуби“, който замества „модела на понесените загуби“, представен в МСС 39.

Инструментите, които попадат в обхвата на новите изисквания, включват заеми и други дългови финансови активи, оценявани по амортизирана стойност / по справедлива стойност през друг всеобхватен доход, търговски вземания, активи по договори, признати и оценявани съгласно МСФО 15, както и кредитни ангажименти и някои договори за финансова гаранция (при емитента), които не се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата.

Признаването на кредитни загуби вече не зависи от настъпването на събитие с кредитна загуба. Вместо това Дружеството разглежда по-широк спектър от информация при оценката на кредитния риск и оценяването на очакваните кредитни загуби, включително минали събития, текущи условия, разумни и поддържащи прогнози, които влияят върху очакваната събираемост на бъдещите парични потоци на инструмента.

При прилагането на този подход, насочен към бъдещето, се прави разграничение между:

- финансови инструменти, чието кредитното качество не се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или имат нисък кредитен риск и
- финансови инструменти, чието кредитното качество се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или на които кредитния риск не е нисък
- финансови активи, които имат обективни доказателства за обезценка към отчетната дата.

Дванадесетмесечни очаквани кредитни загуби се признават за първата категория, докато очакваните загуби за целия срок на финансовите инструменти се признават за втората категория. Очакваните кредитни загуби се определят като разликата между всички договорни парични потоци, които се дължат на Дружеството и паричните потоци, които тя действително очаква да получи. Тази разлика е дискотирана по първоначалния ефективен лихвен процент (или с коригирания спрямо кредита ефективен лихвен процент).

Изчисляването на очакваните кредитни загуби се определя на базата на вероятно претеглената приблизителна оценка на кредитните загуби през очаквания срок на финансовите инструменти.

#### *Търговски и други вземания, активи по договор и вземания по лизингови договори*

Дружеството използва опростен подход при отчитането на търговските и други вземания, както и на активите по договор и признава загуба от обезценка като очаквани кредитни загуби за целия срок. Те представляват очакваният недостиг в договорните парични потоци, като се има предвид възможността за неизпълнение във всеки момент от срока на финансовия инструмент.

#### *Финансови активи, отчитани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход*

Дружеството признава очакваните 12-месечни кредитни загуби за финансови активи, отчитани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход. Към всяка отчетна дата Дружеството оценява дали съществува значително увеличение на кредитния риск на инструмента, и ако такова се установи, Дружеството признава за тези инструменти или този клас инструменти очаквани кредитни загуби за целия срок на инструмента.

#### *Класификация и оценяване на финансовите пасиви*

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

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

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

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

#### **Собствен капитал**

Собственият капитал на предприятието се състои от основен капитал, премийни и законови резерви и неразпределена печалба.

Основен капитал представлява регистриран капитал – представен по номинална стойност съгласно съдебно решение за регистрация.

Резервите включват премиен резерв.

Неразпределената печалба включва:

- Неразпределена към края на отчетния период натрупана печалба от предходни периоди;
- Непокрита към края на отчетния период натрупана загуба от предходни периоди;
- Печалба/загуба от периода.

#### **Текущи и нетекущи пасиви**

Пасив се класифицира като текущ, когато отговаря на някой от следните критерии:

- Предприятието очаква да уреди пасива в своя нормален оперативен цикъл;
- Предприятието държи пасива предимно с цел търгуване;
- Пасивът следва да бъде уреден в рамките на дванадесет месеца след края на отчетния период; или
- Предприятието няма безусловно право да отсрочва уреждането на пасива за период най-малко дванадесет месеца след края на отчетния период.

Пасив се класифицира като нетекущ ако не отговаря на критериите за класифициране като текущ.

Пасив се класифицира като текущ, когато той следва да се уреди в рамките на дванадесет месеца от края на отчетния период, дори ако:

- първоначалният срок е бил за период по-дълъг от дванадесет месеца; и
- след края на отчетния период и преди финансовия отчет да е одобрен за публикуване е сключено споразумение за рефинансиране или за нов погасителен план на дългосрочна база.

### **Провизии, условни активи и условни пасиви**

Провизиите са пасиви с несигурно проявление във времето или като стойност. Те се признават тогава, когато са изпълнени следните условия:

- дружеството има сегашно задължения в резултат от минали събития;
- има вероятност за погасяване на задължението да бъде необходим поток ресурси за да бъде уредено задължението;
- може да бъде направена надеждна оценка на сумата на задължението.

Сумата, призната като провизия, представлява най-добрата приблизителна оценка на разходите, необходими за покриване на настоящото задължение към датата на баланса. При определянето на тази най-добра приблизителна оценка Дружеството взема под внимание рисковете и степента на несигурност, съпътстваща много от събитията и обстоятелства, както и ефекта от промяната на стойността на паричните средства във времето, когато те имат значителен ефект.

Провизиите се преглеждат към всяка балансова дата и стойността им се коригира, така че да отрази най-добрата приблизителна оценка към датата на баланса. Ако вече не е вероятно, че ще е необходим изходящ поток ресурс за уреждане на задължението, то провизията следва да се отпише.

Условен пасив е:

- възможно задължение, което произлиза от минали събития и чието съществуване ще бъде потвърдено само от настъпването или ненастъпването на едно или повече несигурни бъдещи събития, които не могат да бъдат изцяло контролирани от предприятието; или
- настоящо задължение, което произлиза от минали събития, но не е признато, защото:
  - не е вероятно за погасяването му да бъде необходим изходящ поток от ресурси, съдържащи икономически ползи; или
  - сумата на задължението не може да бъде определена с достатъчна степен на надеждност.

Условен актив е възможен актив, който произлиза от минали събития и чието съществуване ще бъде потвърдено само от настъпването или ненастъпването на едно или повече несигурни бъдещи събития, които не могат да бъдат изцяло контролирани от предприятието.

Дружеството не признава условни активи, тъй като признаването им може да има за резултат признаването на доход, който може никога да не бъде реализиран.

### **Активи държани за продажба**

Като активи държани за продажба съгласно МСФО 5 се класифицират нетекущи активи, чиято балансова стойност ще бъде възстановена по-скоро чрез сделка за продажба отколкото чрез продължаваща употреба.

Активите държани за продажба се оценяват по по-ниската от балансовата им стойност и справедливата им стойност намалена с разходите за продажбата.

Загуба от обезценка се признава при всяко първоначално или последващо намаление на стойността на активи държани за продажба.

Печалба от последващо увеличение на справедливи стойности, намалени с разходите за продажба на активи държани за продажба се признава до размера на обезценката на съответния актив начислена преди съгласно МСС36 и МСФО5.

## **Лизинг**

### **Лизингодател**

МСФО 16 не променя съществено счетоводното отчитане на лизинга за лизингодателите. Те продължават да класифицират всеки лизингов договор като финансов или оперативен, прилагайки на практика правила аналогични на тези на МСС 17, които са по същество прехвърлени и в новия МСФО 16.

#### *Финансов лизинг*

Финансовият лизинг, при който се трансферира извън дружеството съществената част от всички рискове и стопански изгоди, произтичащи от собствеността върху актива под финансов лизинг, се изписва от състава на активите на лизингодателя при прихвърляне към лизингополучателя на актива и се представя в отчета за финансовото състояние като вземане със стойност, равна на нетната инвестиция от лизинга. Нетната инвестиция в лизинговия договор представлява разликата между сбора от минималните лизингови плащания по договора за финансов лизинг и негарантираната остатъчна стойност, начислена за лизингодателя, и незаработеният финансов доход. Разликата между балансовата стойност на отдадения под финансов лизинг актив и незабавната (справедливата му продажна) стойност се признава в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината) в началото на лизинговия договор (при предаването на актива) като доход от продажба на активи. Признаването на заработения финансов приход като текущ лихвен приход се основава на прилагането на метода на ефективната лихва.

#### *Оперативен лизинг*

Наемодателят продължава да притежава съществена част от всички рискове и стопански изгоди от собствеността върху дадения актив. Поради това този актив продължава да е включен в състава на неговите имоти, машини и оборудване като амортизацията му за периода се включва в текущите разходи на лизингодателя. Приходът от наеми от оперативен лизинг се признава на базата на линейния метод в продължение на срока на съответния лизинг. Първоначално направените преки разходи във връзка с договарянето и уреждането на оперативния лизинг, се добавят към балансовата стойност на отдадените активи и се признават на базата на линейния метод в продължение на срока на лизинга.

### **Лизингополучател**

МСФО 16 установява лизингополучателите да отчитат всички лизинги по единен модел, който налага балансовото им признаване, по подобие на отчитането на финансовия лизинг по МСС17.

#### *Оценка за признаване на лизинг*

На началната дата на лизинга (по-ранната от двете дати - датата на лизинговото споразумение или датата на ангажирането на страните с основните условия на лизинговия договор) дружеството прави анализ и оценка дали даден договор представлява или съдържа елементи на лизинг. Даден договор представлява или съдържа лизинг, ако по силата на него се прехвърлят срещу възнаграждение правото на контрол над използването на даден актив за определен период от време.

За да определи дали по силата на договор се прехвърля контрол над използването на определен актив дружеството преценява дали през целия период на ползване има следните права:

- правото да получава по същество всички икономически ползи от използването на определения актив;
- правото да определя и ръководи използването и експлоатацията на идентифицирания базисен актив.

#### *Срок на лизинговия договор*

Периодът на лизинговия договор е неотменим период на лизинга, заедно с:

- периодите, по отношение, на които съществува опция за удължаване на лизинговия договор, ако е достатъчно сигурно, че дружеството ще упражни тази опция;
- периодите, по отношение, на които съществува опция за прекратяване на лизинговия договор, ако е достатъчно сигурно, че дружеството няма да упражни тази опция.

При определянето на срока на лизинговите договори, ръководството на дружеството взема предвид всички факти и обстоятелства, които създават икономически стимули за упражняване на опция за удължаване или за не упражняване на опция за прекратяване. Опциите за удължаване (или периодите, след опцията за прекратяване) се включват в срока на лизинга само, ако е достатъчно сигурно да бъдат удължени (или да не бъдат прекратени). Оценката на опциите се преразглежда, ако настъпи съществено събитие или съществена промяна в обстоятелствата, които да са под дискрецията на дружеството и същевременно да окажат влияние върху оценката.

#### *Първоначално признаване и оценяване*

На датата на стартиране на лизинговите договори (датата, на която базовият актив е на разположение за ползване от страна на дружеството-лизингополучател) в отчета за финансовото състояние се признават актив „право на ползване” и задължение по лизинг.

Цената на придобиване на активите „право на ползване” включва:

- размера на първоначалната оценка на задълженията по лизинг;
- лизингови плащания, извършени към или преди началната дата, намалени с получените стимули по договорите за лизинг;
- първоначалните преки разходи, извършени от дружеството, в качеството му на лизингополучател;
- разходи за възстановяване, които дружеството ще направи за демонтаж и преместване на базовия актив, възстановяване на обекта, на който активът е разположен, или възстановяване на базовия актив в състоянието, изисквано съгласно договора;

Дружеството амортизира актива „право на ползване” за по-краткият период от полезния живот и срока на лизинговия договор. Ако собствеността върху актива се прехвърля по силата на лизинговия договор до края на срока на договора, то го амортизира за полезния му живот.

Активите „право на ползване” са представят в отделна статия в отчета за финансовото състояние, а тяхната амортизация – към Разходи за амортизация в отчета за всеобхватния доход.

Задълженията по лизинг включват нетната настояща стойност на следните лизингови плащания:

- фиксирани плащания (включително фиксирани по същество лизингови плащания), намалени с подлежащите на плащане лизингови стимули;
- променливи лизингови плащания, зависещи от индекси или проценти;
- цената за упражняване на опцията за покупка, ако е достатъчно сигурно, че дружеството-лизингополучател ще ползва тази опция;
- плащания на санкции за прекратяване на лизинговите договори, ако в срока на лизинговия договор е отразено упражняването на опция за прекратяването на договора от страна на дружеството-лизингополучател;
- гаранции за остатъчна стойност.

Лизингови плащания се дисконтират с лихвения процент, заложен в договора, ако той може да бъде непосредствено определен или с диференциалния лихвен процент на дружеството, който то би плащало, в случай че заеме финансови средства за сходен период от време, при сходно обезпечение, и в сходна икономическа среда.

Лизинговите плащания (вноски) съдържат в определено съотношение финансовия разход (лихва) и припадащата се част от лизинговото задължение (главница). Финансовите разходи се начисляват в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината) на дружеството през периода на лизинга на периодична база, така че да се постигне постоянен лихвен процент за оставащата неизплатена част от главницата по лизинговото задължение, като се представят като „финансови разходи“.

#### *Последващо оценяване*

Дружеството е избрало да прилага модела на цената на придобиване за всички свои активи „право на ползване“. Активите „право на ползване“ се представят в отчета за финансовото състояние по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация, загуби от обезценка и корекциите, вследствие на преоценки и корекции на задължението по лизинг.

Дружеството оценява последващо задължението по лизинг като:

- увеличава балансовата стойност, за да отрази лихвата по задълженията по лизинг;
- намалява балансовата стойност, за да отрази извършените лизингови плащания;
- преоценява балансовата стойност на задълженията по лизинг, за да отрази преоценките или измененията на лизинговия договор;
- гаранциите за остатъчна стойност се преразглеждат и коригират, ако е необходимо към края на всеки отчетен период.

#### *Отчитане на изменения на лизинговия договор*

Лизингополучателят отчита изменението на лизинговия договор като отделен лизинг, ако:

- изменението увеличава обхвата на лизинговия договор, като добавя ново „право на ползване“ на един или повече допълнителни базови активи; и
- възнаграждението по лизинговия договор се увеличава със сума, съизмерима със самостоятелната цена за увеличението в обхвата и евентуални корекции на тази цена за отразяване на обстоятелства по конкретния договор.

В този случай измененията се отчита като отделен лизинг, за който в отчета за финансовото състояние, към датата на влизане в сила на изменението се признават актив „право на ползване“ и задължение по лизинг.

Ако изменението в лизинговия договор не е отчетено като отделен лизинг към датата на влиза в сила на изменението, дружеството:

- разпределя възнаграждението в променения договор;
- определя срока на изменения лизингов договор; и
- преоценява задължението по лизинг, като дисконтира коригираните лизингови плащания с коригирания дисконтов процент, който е лихвеният процент, заложен в договора за остатъка на срока му или диференцирания лихвен процент към датата на влизане в сила на изменението.

Краткосрочни лизингови договори и лизингови договори, базовият актив, по които е с ниска стойност и променливи лизингови плащания, свързани с изпълнение

Плащанията във връзка с краткосрочни лизингови договори и лизингови договори, по които базовият актив е с ниска стойност, както и променливите лизингови плащания, които не са включени в оценката на задължението по лизинг се признават директно като текущи разходи в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината) на база линеен метод за периода на лизинга.

## ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

### 1. ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

#### 1.1. Имоти, машини и съоръжения

| Движения, свързани с имоти, машини и съоръжения | Земи  | Съоръжения | Машини и оборудване | Други активи | Капитализирани разходи | Общо  |
|---|-------|------------|---------------------|--------------|------------------------|-------|
| <b>Отчетна стойност</b>                         |       |            |                     |              |                        |       |
| Салдо към 31.12.2018                            | 1 412 | 944        | 62                  | 4 963        | 41                     | 7 422 |
| Постъпили                                       | 36    |            |                     | 9            | 14                     | 59    |
| Излезли   | (2)   |            |                     |              | (46)                   | (48)  |
| Възстановени обезценки в ОВД                    | 109   |            |                     |              |                        | 109   |
| Салдо към 31.12.2019                            | 1 555 | 944        | 62                  | 4 972        | 9                      | 7 542 |
| Постъпили                                       |       |            |                     | 137          | 2 247                  | 2 384 |
| Излезли   | (1)   |            |                     |              |                        | (1)   |
| Салдо към 31.12.2020                            | 1 554 | 944        | 62                  | 5 109        | 2 256                  | 9 925 |
| <b>Амортизация</b>                              |       |            |                     |              |                        |       |
| Салдо към 31.12.2018                            | -     | 634        | 61                  | 4 622        | -                      | 5 317 |
| Постъпили                                       |       | 113        | 1                   | 129          |                        | 243   |
| Салдо към 31.12.2019                            | -     | 747        | 62                  | 4 751        | -                      | 5 560 |
| Постъпили                                       |       | 74         |                     | 128          |                        | 202   |
| Салдо към 31.12.2020                            | -     | 821        | 62                  | 4 879        | -                      | 5 762 |
| <b>Балансова стойност</b>                       |       |            |                     |              |                        |       |
| Балансова стойност към 31.12.2019               | 1 555 | 197        | -                   | 221          | 9                      | 1 982 |
| Балансова стойност към 31.12.2020               | 1 554 | 123        | -                   | 230          | 2 256                  | 4 163 |

Към 31.12.2020 г. Дружеството използва в дейността си напълно амортизирани имоти, машини и съоръжения с цена на придобиване в размер на 4 609 хил. лв. и нематериални активи – 49 хил. лв. (31.12.2019 г.: ИМС – 4 354 хил.; НА – 49 хил. лв.)

#### 1.2. Инвестиционни имоти

| Движения, свързани с инвестиционни имоти | Земи  | Сгради | Общо   |
|--|-------|--------|--------|
| Балансова стойност към 31.12.2018        | 2 804 | 23 028 | 25 832 |
| Преоценки признати в ОВД                 | 82    | (282)  | (200)  |
| Балансова стойност към 31.12.2019        | 2 886 | 22 746 | 25 632 |
| Преоценки признати в ОВД                 | 136   | 884    | 1 020  |
| Балансова стойност към 31.12.2020        | 3 022 | 23 630 | 26 652 |

За оценката на справедливата стойност на инвестиционните имоти Дружеството е използвало независим квалифициран оценител.

Основната техника за оценяване на справедливата стойност е използването на сравнителен метод. Сравнителният метод се базира на информация за действително извършени продажби или оферти за продажби на подобни имоти с характеристики близки до тези на оценявания имот



Към 31.12.2020 г. дружеството притежава следните инвестиционни имоти (в хил. лв.):

| Недвижим имот  | Цена на придобиване | Последващи оценки | Балансова стойност |
|--|---------------------|-------------------|--------------------|
| Хотел – гр. Банско, м. „Св. Иван” - сграда и земя                | 12 848              | (1 609)           | 11 239             |
| Земя – гр. Созопол, м. "Св. Марина"                              | 611                 | 2                 | 613                |
| Земя – с. Паничище   | 1 333               | (8)               | 1 325              |
| Земя – с. Черноморец   | 718                 | (374)             | 344                |
| Земя – гр. Сандански   | 1 198               | (459)             | 739                |
| Търг. комплекс и басейн - етап I - гр. Созопол, м. "Св. Марина"  | 4 562               | (1 462)           | 3 100              |
| Търг. комплекс и басейн - етап II - гр. Созопол, м. "Св. Марина" | 2 689               | (1 364)           | 1 325              |
| Търг. обслужваща сграда - Комплекс 4 - етап III, м. "Св. Марина" | 907                 | (136)             | 771                |
| Търг. комплекс "Magina Plaza" - гр. Созопол, м. "Св. Марина"     | 3 429               | (582)             | 2 847              |
| Сграда с общежитие и стол - с. Черноморец                        | 2 611               | (162)             | 2 449              |
| Санта Марина - вила 2, магазин 1                                 | 15                  | (3)               | 12                 |
| Санта Марина - вила 2, магазин 2                                 | 17                  | (4)               | 13                 |
| Санта Марина - вила 2, магазин 3                                 | 18                  | (5)               | 13                 |
| Санта Марина - вила 2, магазин 4                                 | 16                  | (4)               | 12                 |
| Санта Марина - вила 2, склад 1                                   | 126                 | (80)              | 46                 |
| Санта Марина - вила 2, склад 2                                   | 126                 | (80)              | 46                 |
| Санта Марина - вила 44А, офис                                    | 437                 | (197)             | 240                |
| Санта Марина - вила 53С, сутерен                                 | 193                 | (124)             | 69                 |
| Санта Марина - вила 55А, кафе аперитив                           | 357                 | (148)             | 209                |
| Санта Марина - вила 55А, прилежащи помещения                     | 58                  | (33)              | 25                 |
| Санта Марина - вила 57А, магазин 1                               | 58                  | (25)              | 33                 |
| Санта Марина - вила 57А, магазин 2                               | 56                  | (24)              | 32                 |
| Санта Марина - вила 57А, магазин 3                               | 63                  | (23)              | 40                 |
| Санта Марина - вила 57А, магазин 4                               | 80                  | (30)              | 50                 |
| Санта Марина - вила 57А, сървърно                                | 40                  | (26)              | 14                 |
| Санта Марина - вила 57А, инсталационно                           | 68                  | (44)              | 24                 |
| Санта Марина - вила 62А, конферентна зала                        | 472                 | (214)             | 258                |
| Санта Марина - вила 39, офис С                                   | 190                 | (66)              | 124                |
| Санта Марина - вила 39, ателие А – медицински център             | 206                 | (82)              | 124                |
| Санта Марина - вила 38, интернет кафе                            | 200                 | (75)              | 125                |
| Санта Марина - вила 79, търговска площ                           | 457                 | (209)             | 248                |
| Санта Марина - вила 82, склад                                    | 177                 | (34)              | 143                |
| <b>ОБЩО:</b>   | <b>34 336</b>       | <b>(7 684)</b>    | <b>26 652</b>      |

Към 31.12.2020 г. Дружеството няма ангажименти за придобиване на имоти, машини и съоръжения или инвестиционни имоти.

Инвестиционни имоти с балансова стойност 19 282 хил. лв. са предоставени като обезпечение по получен банков заем (бел. 3.2.)

### 1.3. Материални запаси

| Вид  | 31.12.2020 г. | 31.12.2019 г. |
|--|---------------|---------------|
| Продукция (апартаменти)                            | 7 694         | 9 134         |
| Стоки (обзавеждане)                                | 297           | 335           |
| Незавършено производство (незавършени апартаменти) | 23 440        | 22 668        |
| <b>Общо</b>  | <b>31 431</b> | <b>32 137</b> |

### 1.3.1. Продукция и стоки

| Проект  | Имоти        | Обзавеждане |
|---|--------------|-------------|
| Апартаменти - гр. Созопол, м. "Св. Марина" - етап I, II и III | 3 907        | 89          |
| Апартаменти - гр. Банско, м. "Св. Иван"                       | 1 528        | 203         |
| Апартаменти - гр. Черноморец                                  | 2 259        | 5           |
| <b>ОБЩО:</b>  | <b>7 694</b> | <b>297</b>  |

### 1.3.2. Незавършено производство

Сумата, представена като незавършено производство, представлява натрупани до 31.12.2020 г. разходи за изграждане на недвижими имоти (апартаменти), чиято балансова стойност ще се възстанови предимно чрез продажба:

| Проект                             | Балансова стойност |
|------------------------------------|--------------------|
| Проект – "Санта Марина" - етап III | 3 905              |
| Проект – "Санта Марина" - етап IV  | 2 825              |
| Проект – гр. Созопол, м. "Мисаря"  | 1 745              |
| Проект – с. Герман                 | 6 562              |
| Проект – с. Паничище               | 2 175              |
| Проект – гр. Сандански             | 250                |
| Проект – гр. Сапарева баня         | 5 978              |
| <b>ОБЩО:</b>                       | <b>23 440</b>      |

Към датата на баланса не са налице условия за обезценка на материалните запаси. Извършеният тест за обезценка на продукцията е индикирал, че балансовите стойности не превишават възстановимите стойности, оценени като справедливи стойности, намалени с предполагаемите разходи по продажба.

### 1.4. Текущи търговски и други вземания

| Вид   | 31.12.2020 | 31.12.2019 г. |
|---|------------|---------------|
| <b>Вземания от свързани лица в групата /нето/</b> | <b>-</b>   | <b>471</b>    |
| Вземания по продажби                              | -          | 471           |
| <b>Вземания по продажби /нето/</b>                | <b>5</b>   | <b>14</b>     |
| Вземания по продажби                              | 5          | 14            |
| <b>Вземания по предоставени аванси /нето/</b>     | <b>286</b> | <b>747</b>    |
| Вземания по предоставени аванси                   | 286        | 747           |
| <b>Други текущи вземания</b>                      | <b>13</b>  | <b>13</b>     |
| Предоставени гаранции и депозити                  | 13         | 13            |
| <b>Общо</b>                                       | <b>304</b> | <b>1 245</b>  |

Към 31.12.2020 г. е извършена обезценка на текущи търговски и други вземания в размер на 0 хил. лв. (31.12.2019 г. – 0 хил. лв.).

### 1.5. Данъци за възстановяване

| Вид                             | 31.12.2020 г. | 31.12.2019 г. |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| Данък върху добавената стойност | 165           | 89            |
| <b>Общо</b>                     | <b>165</b>    | <b>89</b>     |

## 1.6. Парични средства

| Вид  | 31.12.2020 г. | 31.12.2019 г. |
|--|---------------|---------------|
| <b>Парични средства в брой</b>                 | -             | <b>10</b>     |
| в лева   | -             | 10            |
| <b>Парични средства в разплащателни сметки</b> | <b>439</b>    | <b>104</b>    |
| в лева   | 400           | 104           |
| във валута                                     | 39            | -             |
| <b>Блокирани парични средства</b>              | <b>153</b>    | <b>131</b>    |
| <b>Общо</b>                                    | <b>592</b>    | <b>245</b>    |

## 1.7. Собствен капитал

Регистрираният акционерен капитал на "ФеърПлей Пропъртис" АД СИЦ към 31.12.2020 г. е в размер на 33 145 400 лева, разпределен на 33 145 400 броя обикновени безналични акции, с право на глас, с номинална стойност от 1 лев всяка една. Всички издадени акции са изплатени напълно, в пари.

"ФеърПлей Пропъртис" АД СИЦ не притежава собствени акции.

"ФеърПлей Пропъртис" АД СИЦ няма дъщерни дружества.

|                           | Общи резерви | Общо резерви |
|---------------------------|--------------|--------------|
| Резерви към 31.12.2018 г. | 17 299       | 17 299       |
| Резерви към 31.12.2019 г. | 17 299       | 17 299       |
| Резерви към 31.12.2020 г. | 17 299       | 17 299       |

## 1.8. и 1.9. Финансови пасиви

| No           | Кредитор             | Вид кредит                       | Валута | Договорен размер във валута | Лихва       | Дата на отпускане | Краен срок за погасяване | Задължение по главницата към 31.12.2020 г. (хил. лв.) |               | Дължими лихви към 31.12.2020 г. (хил. лв.) | Разходи за лихви за 2020 г. (хил. лева) |
|--------------|----------------------|----------------------------------|--------|-----------------------------|-------------|-------------------|--------------------------|---|---------------|--|---|
|              |                      |                                  |        |                             |             |                   |                          | текуща част   | нетекуща част |  |   |
| 1            | Уникредит Булбанк АД | рефинансиране облигационни заеми | EUR    | 3 750 000                   | ОДИ + 2.65% | 10.2015           | 6.2026                   | 321   | 4 905         | -  | 136                                     |
| 2            | Уникредит Булбанк АД | инвестиционен                    | BGN    | 730 000                     | ОДИ + 2.40% | 12.2020           | 6.2026                   | -   | 730           | -  | 1                                       |
| <b>Общо:</b> |                      |                                  |        |                             |             |                   |                          | <b>321</b>  | <b>5 635</b>  | <b>-</b>                                   | <b>137</b>                              |

| No           | Кредитор             | Вид кредит                       | Валута | Договорен размер във валута | Лихва       | Дата на отпускане | Краен срок за погасяване | Задължение по главницата към 31.12.2019 г. (хил. лв.) |               | Дължими лихви към 31.12.2019 г. (хил. лв.) | Разходи за лихви за 2019 г. (хил. лева) |
|--------------|----------------------|----------------------------------|--------|-----------------------------|-------------|-------------------|--------------------------|---|---------------|--|---|
|              |                      |                                  |        |                             |             |                   |                          | текуща част   | нетекуща част |  |   |
| 1            | Уникредит Булбанк АД | рефинансиране облигационни заеми | EUR    | 3 750 000                   | ОДИ + 2.65% | 10.2015           | 12.2020                  | 5 367   | -             | -  | 147                                     |
| <b>Общо:</b> |                      |                                  |        |                             |             |                   |                          | <b>5 367</b>  | <b>-</b>      | <b>-</b>                                   | <b>147</b>                              |

Към 31.12.2020 г. Дружеството няма отпуснати, но неувоени кредити.

По получен банков заем дружеството е предоставило следните обезпечения:

- ипотека върху инвестиционни имоти в гр. Банско и гр. Созопол с балансова стойност в размер на 19 282 хил. лв.;
- залог върху настоящи и бъдещи вземания по договори за наем и управление.

### 1.10. Текущи търговски и други задължения

| Вид                                    | 31.12.2020 г. | 31.12.2019 г. |
|--|---------------|---------------|
| Задължения към свързани лица в групата | 938           | 542           |
| Задължения по доставки                 | 938           | 542           |
| Задължения по доставки                 | 18            | 25            |
| Други текущи задължения                | 70            | 73            |
| Задължения по гаранции и депозити      | 70            | 73            |
| <b>Общо</b>                            | <b>1 026</b>  | <b>640</b>    |

### 1.11. Пасиви по договори с клиенти, съгласно МСФО 15

| Вид  | 31.12.2020 г. | 31.12.2019 г. |
|--|---------------|---------------|
| Получени аванси по договори за продажба на апартаменти | 3 369         | 2 209         |
| <b>Общо</b>  | <b>3 369</b>  | <b>2 209</b>  |

### 1.12. Данъчни задължения

| Вид                                      | 31.12.2020 г. | 31.12.2019 г. |
|--|---------------|---------------|
| Данък върху добавената стойност          | 1             | -             |
| Данък върху доходите на физическите лица | 1             | 1             |
| <b>Общо</b>                              | <b>2</b>      | <b>1</b>      |

### 1.13. Задължения, свързани с персонала

| Вид                                 | 31.12.2020 г. | 31.12.2019 г. |
|-------------------------------------|---------------|---------------|
| Задължение към персонал             | 8             | 10            |
| Задължение към социално осигуряване | -             | 1             |
| <b>Общо</b>                         | <b>8</b>      | <b>11</b>     |

## 2. ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД

### 2.1.1. Нетни приходи от продажби

| Вид приход                                    | 2020 г.      | 2019 г.      |
|---|--------------|--------------|
| Продажби на продукцията (апартаменти)         | 2 831        | 5 115        |
| Продажби на услуги                            | 446          | 2 052        |
| - наеми и експлоатация на инвестиционни имоти | 446          | 2 052        |
| Продажби на стоки (обзавеждане)               | 48           | 17           |
| <b>Общо</b>                                   | <b>3 325</b> | <b>7 184</b> |

### 2.1.2. Възстановена обезценка на имоти, машини и съоръжения

| Вид приход                               | 2020 г.  | 2019 г.    |
|--|----------|------------|
| Възстановена загуба от обезценка на земи | -        | 109        |
| <b>Общо</b>                              | <b>-</b> | <b>109</b> |

### 2.1.3. Други приходи

| Вид приход                           | 2020 г.   | 2019 г.   |
|--------------------------------------|-----------|-----------|
| Други приходи в т.ч.                 | 13        | 35        |
| Получени застрахователни обезщетения | 3         | -         |
| Други                                | 10        | 35        |
| <b>Общо</b>                          | <b>13</b> | <b>35</b> |

### 2.2.1. Разходи за материали

| Вид разход                       | 2020 г.  | 2019 г.  |
|----------------------------------|----------|----------|
| Техническа поддръжка             | -        | 7        |
| Активи под прага на същественост | 1        | -        |
| <b>Общо</b>                      | <b>1</b> | <b>7</b> |

### 2.2.2. Разходи за външни услуги

| Вид разход                                   | 2020 г.    | 2019 г.      |
|--|------------|--------------|
| Наеми  | 41         | 59           |
| Ремонти                                      | 21         | 75           |
| Маркетингови услуги (вкл. реклама)           | 14         | 13           |
| Съобщителни услуги (телефон, интернет и др.) | 1          | 1            |
| Консултански и юридически услуги             | 2          | 4            |
| Застраховки                                  | 49         | 46           |
| Такси (нотариални, съдебни, държавни и др.)  | 15         | 13           |
| Охрана                                       | 18         | 18           |
| Комисионни                                   | 4          | 97           |
| Управление и поддръжка имоти                 | 175        | 1 274        |
| Възнаграждение обслужващо дружество          | 331        | 402          |
| Депозитарни услуги                           | 1          | 1            |
| Електроенергия и топлоенергия                | 23         | 23           |
| Вода   | -          | 3            |
| Счетоводни и одиторски услуги                | 26         | 26           |
| Оценки имоти                                 | 8          | 13           |
| Други разходи за външни услуги               | 30         | 33           |
| <b>Общо</b>                                  | <b>759</b> | <b>2 101</b> |

Инвестиционните имоти, които не са генерирали приходи през отчетния период, са с балансова стойност в размер на 2 678 хил. лв.

Стойността на преките оперативни разходи, свързани с експлоатацията на инвестиционните имоти е както следва:

- за инвестиционни имоти, генериращи приходи през отчетния период – 245 хил. лв.
- за инвестиционни имоти, които не са генерирали приходи през отчетния период – 18 хил. лв.

Одиторското възнаграждение за годината е в размер на 8 хил. лв. (2019 г. – 8 хил. лв.)

### Лизингови плащания, които не се признават като пасив

Дружеството е избрало да не признава задължение по лизингови договори, ако те са краткосрочни (лизинги с неотменим срок по-малко от 12 месеца) или са за наем на активи с ниска стойност. Плащания, направени по тези лизингови договори, се признават като текущ разход по линейния метод.

Разходите за 2020, свързани с плащания, които не са включени в оценката на задълженията по лизингови договори, са по краткосрочни лизингови договори – 41 хил. лв.

Към 31 декември 2020 г. Дружеството е поело ангажимент за плащания по краткосрочни лизингови договори в размер на 24 хил. лв.

### 2.2.3. Разходи за амортизация

| Вид разход  | 2020 г.    | 2019 г.    |
|---|------------|------------|
| Разходи за амортизации на имоти машини и съоръжения | 202        | 243        |
| <b>Общо</b>   | <b>202</b> | <b>243</b> |

#### 2.2.4. Разходи за заплати и осигуровки

| Разходи за:           | 2020 г.    | 2019 г.    |
|-----------------------|------------|------------|
| Разходи за заплати    | 144        | 173        |
| Разходи за осигуровки | 15         | 15         |
| <b>Общо</b>           | <b>159</b> | <b>188</b> |

Средносписъчният брой на персонала за 2020 г. е 4, в т.ч. и наетите по договор за управление и контрол.

Общата сума на разходите, свързани с възнаграждения на ключовия управленски персонал, е 148 хил. лв. (в т.ч. възнаграждения – 135 хил. лв. и осигуровки – 13 хил. лв.). Възнагражденията представляват краткосрочни доходи на наетите лица.

#### 2.2.5. Други разходи

| Вид разход                       | 2020 г.    | 2019 г.    |
|----------------------------------|------------|------------|
| Разходи за глоби и неустойки     | 1          | -          |
| Разходи за местни данъци и такси | 196        | 212        |
| Други разходи                    | 70         | 59         |
| <b>Общо</b>                      | <b>267</b> | <b>271</b> |

#### 2.2.6. Балансова стойност на продадени активи

| Вид разход  | 2020 г.      | 2019 г.      |
|---|--------------|--------------|
| Балансова стойност на продадена продукция (апартаменти) | 2 567        | 3 692        |
| Балансова стойност на продадени стоки (обзавеждане)     | 51           | 19           |
| <b>Общо</b>   | <b>2 618</b> | <b>3 711</b> |

#### 2.2.7. Печалби / (загуби) от преоценка на инвестиционни имоти

| Вид  | 2020 г.      | 2019 г.      |
|--|--------------|--------------|
| Печалби / (загуби) от преоценка на инвестиционни имоти | 1 020        | (200)        |
| <b>Общо</b>  | <b>1 020</b> | <b>(200)</b> |

#### 2.2.8. Финансови разходи

| Вид разход                         | 2020 г.    | 2019 г.    |
|------------------------------------|------------|------------|
| <b>Разходи за лихви в т.ч.</b>     | <b>137</b> | <b>147</b> |
| по заеми от финансови предприятия  | 137        | 147        |
| <b>Отрицателни курсови разлики</b> | <b>1</b>   | <b>1</b>   |
| Други финансови разходи            | 12         | 12         |
| <b>Общо</b>                        | <b>150</b> | <b>160</b> |

### 3. ДРУГИ ОПОВЕСТЯВАНИЯ

#### 3.1.1. Дружеството оповестява следните свързани лица:

Лицата, притежаващи повече от пет на сто от акциите, издадени с право на глас в дружеството са:

| Име/Фирма               | ЕИК       | Акционерно участие |
|-------------------------|-----------|--------------------|
| ФП Инвест АД            | 205345582 | 65.09 %            |
| Марио Захариев Захариев | NA        | 14.43 %            |
| Анна Петрова Захариева  | NA        | 5.41 %             |
| УПФ Доверие             | 130474628 | 5.35 %             |

Акционер в дружеството и/или контролирано лице е съдружник/акционер в следните дружества (свързани лица в група на „Феърплей Интернешънъл” АД):

| Име/Фирма                                  | Кой участва                                | Дялово/<br>акционерно<br>участие |
|--|--|----------------------------------|
| ФеърПлей Интернешънъл АД                   | М. Захариев, А. Захариева                  | 100.00 %                         |
| Технотранс Глобъл ЕООД                     | ФеърПлей Интернешънъл АД - пряко           | 100.00 %                         |
| Феърплей Бизнес Хъб ЕАД                    | ФеърПлей Интернешънъл АД - пряко           | 100.00 %                         |
| Феърплей Интернешънъл Травел и Туризм ЕООД | ФеърПлей Интернешънъл АД - пряко           | 100.00 %                         |
| Феърплей Консултинг ЕООД                   | ФеърПлей Интернешънъл АД - пряко           | 100.00 %                         |
| Феърплей Пропъртис Мениджмънт ЕООД         | ФеърПлей Интернешънъл АД - пряко           | 100.00 %                         |
| Проект Враня ЕАД                           | ФеърПлей Интернешънъл АД – пряко           | 100.00 %                         |
| Фоукал Пойнт Инвестмънтс АД                | ФеърПлей Интернешънъл АД - пряко           | 99.76 %                          |
| Санта Марина АД                            | ФеърПлей Интернешънъл АД - пряко           | 96.89 %                          |
| Феърплей Аграрен Фонд АД                   | ФеърПлей Интернешънъл АД – пряко и косвено | 67.57 %                          |
| ФП Инвест АД                               | ФеърПлей Интернешънъл АД – пряко и косвено | 75.62 %                          |
| Екоплант Продукт ЕООД                      | ФеърПлей Интернешънъл АД – косвено         | 67.57 %                          |
| Римекс Ойл ЕООД                            | ФеърПлей Интернешънъл АД – косвено         | 67.57 %                          |
| Строй Инвест 2002 ЕООД                     | ФеърПлей Интернешънъл АД – косвено         | 67.57 %                          |
| ФП Агроинвест ЕООД                         | ФеърПлей Интернешънъл АД – косвено         | 67.57 %                          |
| Феърплей Кънстръкшънс ЕООД                 | ФеърПлей Интернешънъл АД – косвено         | 96.89 %                          |
| Агро грам ЕООД                             | ФеърПлей Интернешънъл АД – косвено         | 96.89 %                          |
| Агроплант ЕООД                             | ФеърПлей Интернешънъл АД – косвено         | 96.89 %                          |
| Агросорт ЕООД                              | ФеърПлей Интернешънъл АД – косвено         | 96.89 %                          |

В Съвета на директорите на дружеството участват следните физически лица:

| Име/Фирма                              | Като какъв участва в управлението |
|--|-----------------------------------|
| Райчо Николов Дянков                   | Изпълнителен директор             |
| Иванка Христоскова Ангелова            | Член на Съвета на директорите     |
| Виолета Василева Кабзималска-Тахрилова | Член на Съвета на директорите     |

Член на съвета на директорите или акционер, притежаващ повече от пет на сто от акциите, издадени с право на глас в дружеството, участва в управителни или контролни органи и/или притежава повече от пет на сто от капитала на следните лица (**свързани лица извън групата на „Феърплей Интернешънъл” АД**; в това оповестяване не са включени свързаните лица в групата):

| Име/Фирма                    | Кой участва в управителните или контролни органи / е собственик на капитал | Участие в управлението / Дялово (акционерно) участие |
|------------------------------|--|--|
| Тоскана Бене ЕООД            | Райчо Николов Дянков   | Управител / 100%                                     |
| 100Ката ЕООД                 | Райчо Николов Дянков   | Управител / 100%                                     |
| Феърплей Секюрити ЕООД       | Марио Захариев Захариев  | Управител / 100%                                     |
| Спа Холидей ООД              | Марио Захариев Захариев  | Управител / 50%                                      |
| Индустриална Зона-Плевен ООД | Марио Захариев Захариев  | Управител  |
| Технометал-96 АД             | Марио Захариев Захариев  | Член СД  |
| Изида - Инвест ЕООД          | Марио Захариев Захариев  | Управител / 100%                                     |
| Инвестимо ЕООД               | М. Захариев, А. Захариева  | Член СД  |

### 3.1.2. Сделки и разчети със свързани лица

#### 3.1.2.1. Сделки и разчети със свързани лица в групата

| Продажби                           |                   |            |            |
|------------------------------------|-------------------|------------|------------|
| Клиент                             | Вид сделка        | 2020 г.    | 2019 г.    |
| Феърплей Пропъртис Мениджмънт ЕООД | Наем и др. услуги | 407        | 842        |
| Санта Марина АД                    | Услуги            | -          | 4          |
| <b>Общо</b>                        |                   | <b>407</b> | <b>846</b> |

| Покупки                            |                               |              |              |
|------------------------------------|-------------------------------|--------------|--------------|
| Доставчик                          | Вид сделка                    | 2020 г.      | 2019 г.      |
| Феърплей Интернешънъл АД           | Възнагр. на обсл. др-во, наем | 361          | 449          |
| Санта Марина АД                    | СМР, комисионни               | 1 401        | 3 225        |
| Феърплей Пропъртис Мениджмънт ЕООД | Управление недвижими имоти    | 194          | 518          |
| Технотранс Глобъл ЕООД             | Наем транспортни средства     | 12           | 11           |
| Феърплей Резиденшъл Пропъртис АД   | Комисионни                    | -            | 9            |
| <b>Общо</b>                        |                               | <b>1 968</b> | <b>4 212</b> |

Сделките със свързани лица са извършени по справедливи пазарни стойности.

| Вземания                           |  |               |               |
|------------------------------------|--|---------------|---------------|
| Клиент                             |  | 31.12.2020 г. | 31.12.2019 г. |
| Феърплей Пропъртис Мениджмънт ЕООД |  | -             | 470           |
| Санта Марина АД                    |  | -             | 1             |
| <b>Общо</b>                        |  | <b>-</b>      | <b>471</b>    |

| Задължения                         |  |               |               |
|------------------------------------|--|---------------|---------------|
| Доставчик                          |  | 31.12.2020 г. | 31.12.2019 г. |
| Феърплей Интернешънъл АД           |  | 589           | 255           |
| Феърплей Пропъртис Мениджмънт ЕООД |  | 1             | 48            |
| Технотранс Глобъл ЕООД             |  | 1             | 1             |
| Санта Марина АД                    |  | 347           | 238           |
| <b>Общо</b>                        |  | <b>938</b>    | <b>542</b>    |

Вземанията и задълженията към свързани лица не са обезпечени.



### 3.2. Условни активи и пасиви

Към датата на настоящия финансов отчет няма разграничени условни активи, неоповестяването на които би повлияло за вярното и честно представяне имущественото и финансовото състояние на дружеството.

Като условни пасиви към 31.12.2020 г. следва да се оповестят обезпеченията по получените заеми и банковите гаранции:

| Условни пасиви       |  |                                 |
|----------------------|--|---------------------------------|
| Договор/контрагент   | Учредена гаранция, обезпечение в полза на контрагент | Сума на обезпеченото задължение |
| Уникредит Булбанк АД | Инвестиционни имоти, вземания                        | 5 956                           |

### 3.3. Финансов резултат, изчислен съгласно чл. 10 от ЗДСИЦ (в лева)

|   |   |              |
|---|---|--------------|
| 1 | Финансов резултат към 31.12.2020 г.                                     | 202 053.32   |
| 2 | Разходи от последващи оценки на недвижими имоти                         | -            |
| 3 | Приходи от последващи оценки на недвижими имоти                         | 1 020 396.00 |
| 4 | Печалби от сделки по прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти | 264 293.69   |
| 5 | Разлика между продажната и историческата цена на недвижимия имот        | 233 990.88   |
| 6 | Финансов резултат съгласно чл. 10 от ЗДСИЦ ( 1 + 2 - 3 - 4 + 5 )        | (848 645.49) |

### 3.4. Разходи за управление (съгл. чл. 60 от Устава на дружеството)

| Вид разход   | 2020 г.    | 2019 г.    |
|--|------------|------------|
| Счетоводно обслужване                              | 18         | 18         |
| Одит   | 8          | 8          |
| Възнаграждение на обслужващо дружество             | 331        | 402        |
| Депозитарни услуги от банка депозитар              | 1          | 1          |
| Услуги от оценители                                | 8          | 13         |
| Възнаграждения на членове на съвета на директорите | 135        | 165        |
| Осигуровки по възнагражденията на членовете на СД  | 13         | 14         |
| <b>ОБЩО:</b>                                       | <b>514</b> | <b>621</b> |

### 3.5. Събития след края на отчетния период

След датата на финансовия отчет не са настъпили коригиращи или некоригиращи събития, значими по отношение на представената информация в него.

### 3.6. Действащо предприятие

Дружеството е извършило оценка на приложимостта на принципа за действащо предприятие, като фундаментален принцип при изготвянето на финансовия отчет. Тази оценка обхваща периода до 31.12.2020 г. и поне 12 месеца напред. На базата на тази оценка не са налице фактори и/или събития, които да показват съмнения относно прилагането на този принцип като база за изготвяне на финансовия отчет.

Настоящият финансов отчет е одобрен за издаване и подписан на 28 ЯНУАРИ 2021 от името на ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС АДСИЦ:

Райчо Дянков  
Изпълнителен директор



Камен Каменов ЕООД  
Съставител

