

Пояснения към финансовия отчет

1. Предмет на дейност

РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД АДСИЦ има за основна дейност: набиране на средства чрез издаване на ценни книжа и последващо инвестиране на набраните средства в недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи, подобрения и обзавеждане в последните, с цел предоставянето им за управление, отдаването им под наем, лизинг или аренда и/или последващата им продажба.

„РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД“ АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел, регистрирано в Република България със седалище и адрес на управление гр. София, район Красно село, бул. Христо Ботев № 17.

„РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД“ АДСИЦ е публично дружество и акциите му се търгуват на „Българска Фондова Борса – София“ АД. Борсовият код на дружеството е RPR/RPR.

Дружеството получава лиценз от Комисията за финансов надзор с Решение № 22- ДСИЦ от декември 2007 г.

Дружеството се управлява по едностепенна форма на управление, съгласно изискванията на ЗДСИЦ. Съвета на директорите е в състав:

Илия Нешев Каранешев – Председател на Съвета на директорите;

Николай Димов Атанасов – Изпълнителен директор и член на Съвета на директорите и

Таня Димитрова Анастасова – член на Съвета на директорите.

Дружеството се управлява и представлява от Изпълнителния директор Николай Димов Атанасов.

На 24 юли 2018 г. е взето решение за освобождаване на прокуриста на „Рой Пропърти Фънд“ АДСИЦ. Решението е вписано в търговския регистър на 30 август 2018 г.

В Дружеството функционира одитен комитет.

Към 31.12.2018 г. има едно лице на трудов договор.

2. Основа за изготвяне на финансовия отчет

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

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

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

Този финансов отчет е индивидуален.

3. Промени в счетоводната политика

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

- МСФО 9 Финансови инструменти, в сила от 1 януари 2018г. и произтичащи от това изменения на МСС 1, 2, 8, 10, 12, 20, 21, 23, 28, 32, 33, 36, 37 и 39, МСФО 1, 2, 3, 4, 5, 7 и 13, Разяснения 2, 5, 10, 12, 16 и 19 на КРМСФО и Разяснение 27 на ПКР.

МСФО 9 Финансови инструменти заменя МСС 39 Финансови инструменти: признаване и оценяване и отменя Разяснение 9 на КРМСФО, като установява принципи, правила и критерии за класификация и оценка на финансовите активи, вкл. хибридните договори. Той въвежда изискване класификацията на финансовите активи да бъде правена на база бизнес модела на предприятието за тяхното управление и на характеристиките на договорените парични потоци на съответните активи, като се въвеждат две основни групи и респ. типа оценки – по амортизируема и по справедлива стойност. С влизането в сила на МСФО 9 от 01 януари 2018 г. се елиминират съществуващите преди категории в МСС 39: 1. Инвестиции, държани до падеж, 2. Заеми и вземания и 3. Финансови активи на разположение за продажба. При прилагането на МСФО 9 Дружеството е използвало преходното облекчение и е избрало да не преизчислява преходни периоди.

Прилагането на МСФО 9 няма значим ефект върху финансовите му отчети. Класификацията и оценяването на финансовите инструменти на Дружеството не се променят съществено в условията на МСФО 9, поради характера на дейността на Дружеството и видовете финансови инструменти, с които то разполага. На база на бизнес модела на Дружеството за управление на финансовите активи и характеристиките на произтичащите договорни парични потоци, ръководството е приело да класифицира финансовите активи основно в категорията „Финансови активи, оценявани по амортизирана стойност“. Ефектът от прилагането на МСФО 9, подхода и прекласификациите са оповестени в пояснение 4.5. в част „Преходът от МСС 39 Финансови инструменти: Признаване и оценяване към МСФО 9 Финансови инструменти“

Моделът на обезценка в МСФО 9 заменя модела на „възникналата загуба“ в МСС 39 с модел на „очаквана кредитна загуба“, което означава, че няма да е нужно да има събитие, свързано със загуба преди да се признае обезценка. На базата на извършените към 01 януари 2018 г. изчисления на очакваните кредитни загуби на финансовите активи ръководството е направило преценка, че няма съществен ефект както върху стойността на финансовите активи, така и върху стойността на натрупаните печалби/загуби в началото на отчетния период. Ефектът е оповестен в пояснение 4.5. в част „Преходът от МСС 39 Финансови инструменти: Признаване и оценяване към МСФО 9 Финансови инструменти“

- МСФО 15 Приходи по договори с клиенти, в сила от 01 януари 2018г. и произтичащи от това изменения на МСФО 1, 3 и 4, МСС 1, 2, 12, 16, 32, 34, 36, 37, 38, 39 и 40, Разяснение 12 на КРМСФО и Разяснения 27 и 32 на ПКР.
- Пояснения към МСФО 15 Приходи по договори с клиенти

МСФО 15 Приходи по договори с клиенти и поясненията към Стандарта, е изцяло нов стандарт. Той въвежда цялостен комплекс от принципи, правила и подходи за признаването, отчитането и оповестяването на информацията относно вида, сумата, периода и несигурностите във връзка с приходите и паричните потоци, произхождащи от договори с контрагенти. Стандартът заменя действащите до този момент стандарти свързани с признаването на приходи, основно МСС 18 и МСС 11, Разяснения 13, 15 и 18 на КРМСФО и Разяснение 31 на ПКР. Водещият принцип на новия стандарт е в създаването на модел от стъпки, чрез който определянето на параметрите и времето на прихода са съизмерими спрямо задължението на всяка от страните по сделката помежду им. Ключовите компоненти са: а) договори с клиенти с търговска същност и оценка на вероятността за събиране на договорените суми от страна на предприятието съгласно условията на дадения договор; б) идентифициране на отделните задължения за изпълнение по договора за стоки или услуги – разграничаване от останалите

поети ангажименти по договора, от които клиентът би черпил изгоди; в) определяне на цена на операцията – сумата, която предприятието очаква, че има право да получи срещу прехвърлянето на съответната стока или услуга към клиента – особено внимание се отделя на променливия компонент в цената, финансовия компонент, както и на компонента, получаван в натура; г) разпределение на цената на операцията между отделните задължения за изпълнение по договора – обичайно на база самостоятелната продажна цена на всеки компонент; и д) моментът или периодът на признаване на прихода – при успешното изпълнение на задължение по договор чрез трансфериране на контрола върху обещаната стока или услуга, било то в даден момент или за определен период във времето. Стандартът допуска както пълно ретроспективно приложение, така и модифицирано ретроспективно приложение, от началото на текущия отчетен период, с определени оповестявания за предходните периоди. Стандартът включва обширни нови изисквания за оповестяване.

Дружеството е извършило преглед на договорите си с клиенти и е направило преценка, че първоначалното прилагане на МСФО 15 няма ефект върху финансови отчети на дружеството. Моментът на признаване и оценяването на приходите на дружеството не се очаква да се променят съществено в условията на МСФО 15, поради характера на дейността на дружеството и видовете приходи, които то генерира.

- *Изменения в МСФО 2 „Плащане на базата на акции“ (изменен) в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС*

Изменението пояснява базата за оценяване на сделки на базата на акции, уреждани с парични средства и чрез издаване на инструменти на собствения капитал, както и счетоводното отчитане на промени на възнаграждението от предоставяне на парични средства в издаване на инструменти на собствения капитал.

- *Изменения в МСФО 4 „Застрахователни договори“ (изменен) в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС*

Тези изменения са във връзка с прилагането на МСФО 9 „Финансови инструменти“ и въвеждат два подхода, различни от пълното прилагане на стандарта, а именно:

- ✓ **подход на припокриване** – дружествата, които издават застрахователни договори, могат да прекласифицират от печалбата или загубата в друг всеобхватен доход сумата, получена като печалба или загуба в края на отчетния период за определените за целта финансови активи, която е такава, каквато би била, ако застрахователят е приложил МСС 39 „Финансови инструменти: признаване и Оценяване“ към определените за целта финансови активи; и
- ✓ **временно освобождаване** - право на избор за временно освобождаване от прилагането на МСФО 9 до 2021 г. за дружества, чиято дейност е предимно свързана със застраховане. Дружествата, които отлагат прилагането на МСФО 9, продължават прилагането на съществуващите изисквания за финансови инструменти съгласно МСС 39 „Финансови инструменти: признаване и Оценяване“.

- *Изменения в МСС 40 „Инвестиционни имоти“ (изменен) – Трансфер на инвестиционни имоти в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС*
Изменението пояснява, че трансфер от и към инвестиционни имоти може да се извърши, само ако има промяна в използването на имотите, която се дължи на обстоятелството дали тези имоти започват или спират да отговарят на дефиницията за инвестиционен имот.

- *КРМСФО 22 „Сделки и авансови плащания в чуждестранна валута“ в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС*
Разяснението дава насоки как да се отчитат авансови постъпления или плащания съответно на непарични активи или непарични пасиви преди дружеството да е признало свързания с тях актив, разход или приход. Датата на сделката за целите на определяне на обменния курс е датата на първоначалното предплащане за непаричен актив или за пасив по отсрочени приходи. Ако има няколко авансови плащания или постъпления, за всяко отделно плащане се определя дата на сделката.
Годишни подобрения на цикъла на стандартите на МСФО за периода 2014-2016 г., в сила от 1 януари 2018 г., приети от ЕС

- *МСФО 1 „Прилагане за първи път на МСФО“ – Премахване на краткосрочните освобождавания за предприятия, които прилагат за първи път МСФО, относно преминаване към МСФО 7, МСС 19 и МСФО 10, които вече не са приложими.*

- МСС 28 "Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия" – Оценяване на асоциирано или съвместно предприятие по справедлива стойност. Изменението пояснява, че изборът от страна на организации с рисков капитал, съвместни фондове, тръстове и подобни организации да оценяват инвестициите в асоциирани или съвместни предприятия по справедлива стойност през печалбата или загубата следва да се извършва отделно за всяко асоциирано или съвместно предприятие при първоначално признаване.

3.2 Стандарти, изменения и разяснения, които са издадени от СМСС и са приети от Европейски съюз, но все още не са влезли в сила и не се прилагат от по-ранна дата от Дружеството

- МСФО 16 Лизинг (в сила за годишни периоди, започващи на или след 01.01.2019 г.). Този стандарт е с изцяло променена концепция. Той въвежда нови принципи за признаване, измерване и представяне на лизинги с цел да осигури по-достоверно и адекватно представяне на тези сделки както за лизингополучателя, така и за лизингодателя. Стандартът ще замени действащия до този момент стандарт за отчитане на лизинг - МСС 17. Водещият принцип на новия стандарт е въвеждането на еднотипен модел при отчитането на всички лизингови договори, с някои изключения. Определението за лизинг се фокусира върху понятието за контрол, използвано в МСФО 10 и МСФО 15. Въвеждат се нови изисквания за представяне и оповестяване. При лизингополучателите се предвижда за всички лизинги с продължителност повече от 12 месеца да се признава актив „право на ползване“, който ще се амортизира за периода на договора, и респективно, ще се отчита задължение по тези договори. Предвидени са изключения за краткосрочни лизинги и такива с незначителна стойност. Това изключение може да бъде приложено само от лизингополучателите. Отчитането при лизингодателите не се променя по същество, но е възможно да настъпят основания за прекласификация.
Действителното влияние от прилагането на МСФО 16 върху финансовите отчети за периода на първо прилагане ще зависи от бъдещи икономически условия, лихвени проценти към 01.01.2019 г.
Ръководството е в процес на оценяване на ефекта от прилагането на стандарта.

- Изменения на МСФО 9 „Финансови инструменти“ (изменен) – Предплащания с отрицателно компенсиране, в сила от 1 януари 2019 г., приет от ЕС
Измененията дават възможност на дружествата да оценяват определени финансови активи, които могат да бъдат изплатени предсрочно с отрицателно компенсиране, по справедлива стойност в другия всеобхватен доход вместо в печалбата или загубата.

3.3 Стандарти, изменения и разяснения, които към отчетната дата са издадени от СМСС, но все още не са одобрени за прилагане от Европейски съюз и съответно не са взети предвид при изготвянето на настоящия финансов отчет

- МСФО 14 „Отсрочени сметки при регулирани цени“ в сила от 1 януари 2016 г., все още не е приет от ЕС
МСФО 14 позволява на дружества, прилагащи за първи път МСФО, да продължат признаването на суми, свързани с регулирани цени в съответствие с изискванията на тяхната предишна счетоводна база, когато прилагат МСФО. С цел подобряване на съпоставимостта с отчети на дружества, които вече прилагат МСФО и не признават такива суми, стандартът изисква да бъде представен отделно ефекта от регулираните цени.
- МСФО 17 „Застрахователни договори“ в сила от 1 януари 2021 г., все още не е приет от ЕС
МСФО 17 е публикуван през май 2017 г. и замества МСФО 4 Застрахователни договори. Той изисква прилагането на модел за текущо оценяване, когато преценките се преразглеждат през всеки отчетен период. Договорите са оценяват, като се използват:
 - дисконтирани парични потоци с претеглени вероятности
 - изрична корекция за риск, и

- надбавка за договорени услуги, представляваща нереализираната печалба по договора, която се признава като приход през периода на покритие. Стандартът позволява избор при признаването на промени в нормата на дисконтиране или в печалбата или загубата, или в другия всеобхватен доход. Новите правила ще се отразят на финансовите отчети и на основните показатели на всички дружества, които издават застрахователни договори.
- *Изменения на МСС 19 „Доходи на наети лица“ (изменен) – Промяна в плана, съкращаване или уреждане - в сила от 1 януари 2019 г., все още не е приет от ЕС*
Тези изменения изискват Дружеството да:
 - да използва актуализирани допускания, за да определи разходите за текущ стаж и нетния лихвен процент за остатъка от периода след изменението, съкращаването или уреждането на плана; и
 - признава в печалбата или загубата като част от разходите за минал трудов стаж или печалба или загуба от сетълмент всяко намаление на излишъка, дори ако този излишък не е бил признат преди поради въздействието на тавана на актива.
- *Изменения на МСС 28 „Инвестиции в асоциирани предприятия и съвместни предприятия“ (изменен) – Дългосрочни участия в асоциирани и съвместни предприятия в сила от 1 януари 2019 г., все още не е приет от ЕС*
Изменението пояснява, че дружествата следва да отчитат дългосрочни участия в асоциирани и съвместни предприятия, за които не се прилага методът на собствения капитал, съгласно изискванията на МСФО 9.
- *КРМСФО 23 “Несигурност относно отчитането на данък върху дохода” в сила от 1 януари 2019 г., все още не е приет от ЕС*
Разяснението дава насоки как да се прилагат изискванията на МСС 12 относно признаване и оценяване, когато има несигурност относно отчитането на данък върху дохода.

Годишни подобрения на МСФО 2015-2017 г., в сила от 1 януари 2019 г., все още не са приети от ЕС

Тези изменения включват незначителни промени в:

- МСФО 3 "Бизнес комбинации" - дружеството преоценява предишния си дял в съвместно контролирана дейност, когато придобие контрол върху дейността.
- МСФО 11 "Съвместни предприятия" - дружеството не преоценява предишния си дял в съвместно контролирана дейност, когато придобие съвместен контрол върху дейността.
- МСС 12 "Данъци върху дохода" - дружеството отчита всички данъчни последици от плащанията на дивиденди по същия начин както самите тях.
- МСС 23 "Разходи по заеми" - дружеството третира като част от общите заеми всеки заем първоначално взет за разработване на актив, когато активът е готов за планираната употреба или продажба.

4. Счетоводна политика

4.1. Общи положения

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

Принцип-предположение за действащо предприятие

Принципът-предположение за действащо предприятие е фундаментален принцип при изготвянето на финансовите отчети. Съгласно принципа-предположение за действащо предприятие, предприятието обикновено се разглежда като продължаващо дейността си в обозримо бъдеще без намерение или необходимост от ликвидация, преустановяване на стопанската дейност или търсене на защита от кредиторите, вследствие на съществуващи закони или други нормативни разпоредби. Съответно, активите и пасивите се отчитат на база възможността на предприятието да реализира активите и да уреди пасивите си в нормалния

ход на бизнеса. При оценката за това дали принципа-предположение за действащо предприятие е уместен, ръководството взема предвид цялата налична информация за обозримото бъдеще, която обхваща поне, но не се ограничава само до, дванадесетте месеца от края на отчетния период.

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 индивидуалния финансов отчет.

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

При изготвянето на представения индивидуален финансов отчет значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството и основните източници на несигурност на счетоводните приблизителни оценки не се различават от тези, оповестени в годишния финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2017 г.

Информация относно съществените предположения, оценки и допускания, които оказват най-значително влияние върху признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи е представена по-долу.

4.2. Представяне на финансовия отчет

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

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

В отчета за финансовото състояние се представят два сравнителни периода, когато Дружеството прилага счетоводна политика ретроспективно, преизчислява ретроспективно позиции във финансовия отчет, или прекласифицира позиции във финансовия отчет и това има съществен ефект върху информацията в отчета за финансовото състояние към началото на предходния период.

В останалите елементи на финансовия отчет и съответстващите им пояснителни сведения, сравнителната информация се представя само към края на предходния отчетен период.

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 Инвестиционни имоти

Предметът на дейност на дружеството е инвестиране на паричните средства, набирани 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 в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

Дружеството отчита недвижимите имоти като инвестиционни имоти по модела на справедливата стойност. Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по себестойност, включваща покупната цена и всякакви разходи, които са пряко свързани с инвестиционния имот, например хонорари за правни услуги, данъци по прехвърляне на имота и други разходи по сделката.

Последващите разходи, свързани с инвестиционни имоти, които вече са признати във финансовия отчет на Дружеството, се прибавят към балансовата стойност на имотите, когато е вероятно Дружеството да получи бъдещи икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената стойност на съществуващите инвестиционни имоти. Всички други последващи разходи се признават за разход за периода, в който са възникнали.

Инвестиционните имоти се преоценяват на годишна база и се признават в отчета за финансовото състояние по пазарните им стойности. Те се определят от независими оценители с професионална квалификация в зависимост от характера и местонахождението на инвестиционните имоти, базирайки се на доказателства за пазарните условия.

Всяка печалба или загуба от промяна в справедливата стойност или от продажба на даден инвестиционен имот се признава незабавно в печалбата или загубата.

Дружеството отписва инвестиционните си имоти при продажбата им или при трайното им изваждане от употреба, в случай че не се очакват никакви икономически изгоди от тяхното освобождаване. Печалбите или загубите, възникващи от изваждането им от употреба или тяхната продажба, се признават във всеобхватния доход и се определят като разлика между нетните постъпления от освобождаването на актива и балансовата му стойност.

Приходите от наем и оперативните разходи, свързани с инвестиционни имоти, се представят в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход съответно на ред „Приходи“ и ред „Разходи“, и се признават, както е описано в пояснение 4.10 и пояснение 4.11.

4.5. Финансови инструменти съгласно МСФО 9, считано от 01.01.2018 г.

Признаване, оценяване и отписване

Дружеството признава финансов актив или финансов пасив във финансовия си отчет, само когато Дружеството става страна по договорните клаузи на съответния финансов инструмент.

При първоначалното признаване предприятието оценява финансовите активи (с изключение на търговските вземания, които нямат съществен компонент на финансиране, определен в съответствие с МСФО 15) и финансовите пасиви по тяхната справедлива стойност. Справедливата стойност на даден финансов актив/пасив при първоначалното му признаване обикновено е договорната цена. Договорната цена за финансови активи/пасиви освен финансови активи, оценявани по справедлива стойност през печалбата или загубата, включва разходите по сделката, които се отнасят пряко към придобиването/издаването на финансовия инструмент. Разходите по сделката направени при придобиването на финансов актив и издаването на финансов пасив, оценявани по справедлива стойност през печалбата или загубата се отчитат незабавно като разход.

Ако справедливата стойност при първоначалното признаване се различава от цената на сделката, предприятието отчита счетоводно този инструмент към тази дата по следния начин:

а) по справедлива стойност на база доказана котирана цена на активен пазар за идентичен актив или пасив (т.е. входяща информация на ниво 1), или на базата на техника за оценяване, която използва само данни от наблюдаеми пазари. Предприятието признава разликата между справедливата стойност при първоначалното признаване и цената на сделката като печалба или загуба;

б) във всички останали случаи — по справедлива стойност, коригирана, за да се отсрочи разликата между справедливата стойност при първоначалното признаване и цената на сделката. След първоначалното признаване предприятието признава тази отсрочена разлика

като печалба или загуба само до степента, в която тя произтича от промяната в даден фактор (включително времето), който пазарните участници биха взели под внимание при определянето на цената на актива или пасива.

При първоначалното признаване дружеството оценява търговските вземания, които нямат съществен компонент на финансиране (определен в съответствие с МСФО 15), по съответната им цена на сделката (както е определено в МСФО 15).

Покупка или продажба на финансови активи се признава чрез използването на счетоводно отчитане на база датата на сделката - датата, на която дружеството е поело ангажимент да закупи съответните финансови активи.

Финансовите активи се отписват от отчета за финансовото състояние на дружеството, когато правата за получаване на парични средства от тези активи са изтекли, или са прехвърлени и дружеството е прехвърлило съществената част от рисковете и ползите от собствеността върху актива на друго дружество (лице). Ако дружеството продължава да държи съществената част от рисковете и ползите, асоциирани със собствеността на даден трансфериран финансов актив, то продължава да признава актива в отчета за финансовото си състояние, но признава също и обезпечено задължение (заем) за получените средства.

При отписването на финансов актив в неговата цялост разликата между балансовата стойност към датата на отписването и полученото възнаграждение се признава в печалбата или загубата.

Финансовите пасиви (или част от финансовия пасив) се отписват от отчета за финансовото състояние, когато те са погасени — т.е. когато задължението, е изпълнено, е анулирано или срокът му е изтекъл.

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

Класификация и последваща оценка

Финансови активи

Класификацията на финансовите активи се извършва към датата на първоначалното им признаване в отчета за финансовото състояние. В зависимост от начина на последващото отчитане, финансовите активи се класифицират в една от следните категории:

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

Дружеството класифицира финансовите активи като оценявани впоследствие по амортизирана стойност на базата на следните две условия:

- а) бизнес модела за управление на финансовите активи на предприятието; и
- б) характеристиките на договорните парични потоци на финансовия актив.

Финансови активи, оценявани по амортизирана стойност

Тази категория включва търговски и други вземания, парични средства и други дългови инструменти, за които са изпълнени следните две условия:

- а) финансовият актив се държи в рамките на бизнес модел, чиято цел е активите да бъдат държани, за да се съберат договорните парични потоци; и
- б) 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, 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.

- **Търговски вземания**

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

Обезценка

На всяка отчетна дата дружеството оценява и определя очакваните кредитни загуби за всеки вид финансов актив или експозиция. Целта на възприетите подходи за обезценка е да бъдат признати очакваните кредитни загуби за целия срок на всички финансови инструменти, чийто кредитен риск се е увеличил значително след първоначалното признаване — независимо дали са оценени индивидуално или колективно — като се взема предвид цялата разумна и аргументирана информация, включително и за бъдещи периоди. При оценката си дружеството отчита промяната в риска от настъпване на неизпълнение през очаквания срок на финансовия инструмент, а не промяната в размера на очакваните кредитни загуби. За да направи тази оценка, предприятието сравнява риска от настъпване на неизпълнение по финансовия инструмент към отчетната дата и към датата на първоначалното признаване.

Модифицирани финансови активи

Ако договорните парични потоци на финансов актив са били предоговорени или модифицирани и финансовият актив не е отписан, дружеството оценява дали е настъпило значително увеличение на кредитния риск на финансовия инструмент като съпоставя:

- а) риска от настъпване на неизпълнение към отчетната дата (въз основа на модифицираните договорни условия); и
- б) риска от настъпване на неизпълнение към датата на първоначалното признаване (въз основа на първоначалните, немодифицирани договорни условия).

За оценка и измерване на очакваните кредитни загуби дружеството прилага общ(тристепенен) подход, базиран на метода „вероятност от неизпълнение“, като на всяка отчетна дата след първоначалното признаване дружеството оценява към кой етап се отнася финансовият актив, които е предмет на проверка за обезценка в зависимост от степента на влошаване на кредитното качество на финансовия инструмент. Етапът и заложените в него критерии, количествени и качествени показатели определят съответните изисквания за обезценка.

Етап 1	Етап 2	Етап 3
Включва финансово стабилни финансови активи, които се очаква да бъдат обслужвани съгласно техните договорни условия и за които няма признаци за увеличен кредитен риск. Обезценка се формира на базата на очакваните загуби за следващите 12 месеца, а не за целия срок на заема.	Включва финансови активи, чийто кредитен риск се е увеличил значително след първоначалното им признаване, но няма обективно доказателство за обезценка. Преминването към Етап 2 е предизвикано от относителната промяна в кредитния риск, а не от абсолютния кредитен риск	Включва финансови активи, чийто кредитен риск се е увеличил значително след първоначалното им признаване и има обективно доказателство за обезценка. Обезценка се формира на базата на очакваните загуби за

	към датата на отчитане. Обезценка се формира на базата на очакваните загуби за целия срок на заема.	целия срок на заема.
--	---	----------------------

Оценяване на очаквани кредитни загуби

Предприятието оценява очакваните кредитни загуби по финансов инструмент така, че да бъде взета предвид:

- а) сумата, определена безпристрастно и претеглена на базата на вероятността чрез оценяване на обхвата на възможните резултати;
- б) стойността на парите във времето; и
- в) разумната и аргументирана информация, достъпна без извършване на излишни разходи или усилия към отчетната дата, за минали събития, текущи условия и прогнозираните бъдещи икономически условия.

Опростен подход за търговски вземания, активи по договори с клиенти

За вземания по продажби и активи по договори с клиенти дружеството прилага опростен подход, базиран на „очакван процент на неизпълнение“ за целия срок на инструмента, чрез използване на матрица на провизиите за приблизително определяне на очакваните кредитни загуби на финансовите активи.

Моделът за матрично провизиране включва:

- а) групиране на клиентите и контрагентите на дружеството по сходни бизнес и други характеристики и кредитен риск;
- б) провизионна матрица, основана на исторически наблюдавани проценти на неизпълнение и неллацане по времеви диапазони на просрочие, коригирани с допълнителни предположения и приблизителни оценки, ориентирани към възможни промени в тези проценти, базирани на макроикономически или специфични фактори.

Коректив за загуби

Балансовата стойност на актива се намалява чрез използването на корективна сметка за отчитане на очакваните кредитни загуби, а стойността на загубата се отразява в текущите разходи.

Финансови пасиви

Финансовите пасиви включват заеми (кредити), задължения към доставчици и други контрагенти. Първоначално те се признават в баланса по справедлива стойност, нетно от преките разходи по трансакцията, а последващо – по амортизируема стойност по метода на ефективната лихва. Елементите, класифицирани като търговски и други задължения обикновено не се оценяват отново, тъй като задълженията са известени с висока степен на сигурност и уреждането е краткосрочно.

Преход от МСС 39 Финансови инструменти: Признаване и оценяване към МСФО 9 Финансови инструменти

Дружеството е извършило преглед и анализ относно влиянието на кредитния риск върху финансовите си инструменти и респ. дали и при кои инструменти има значително увеличение след първоначалното им признаване, както и оценка за размера на очакваните кредитни загуби при първоначалното прилагане на МСФО 9 Финансови инструменти.

Прилагането на МСФО 9 е засегнало следните области:

- Класификация и оценяване на финансовите активи на Дружеството

Ръководството държи повечето финансови активи, за да събира свързаните с тях договорни парични потоци. Търговските и други вземания и паричните средства се отчитат като Финансови активи по амортизирана стойност.

Текущи активи	Финансови активи съгласно МСС 39	Финансови активи съгласно МСФО 9	Салдо 31 декември 2017 г. МСС 39	Рекласификация	Очакван и кредитни загуби/Преценка	Салдо 1 януари 2018 г. МСФО 9
Кредити и вземания		Амортизирана стойност				
Търговски вземания		Търговски вземания	233	-	-	233
			233	-	-	233

Посочените търговски вземания в размер на 233 хил.лв. са получени през 2018 г.

- Обезценка на финансови активи по модела на очакваните кредитни загуби

Моделът на очакваните кредитни загуби има ефект върху търговските вземания на Дружеството, които са класифицирани в категориите финансови активи, отчитани по амортизирана стойност. За търговски вземания Дружеството прилага опростен подход за признаване на очакваните кредитни загуби, тъй като те не съдържат съществен компонент на финансиране, коригирани при определени случаи с допълнителни предположения и приблизителни оценки, ориентирани към възможни промени в тези проценти, базирани на макроикономически или специфични фактори.

Вземанията по търговски вземания в размер на 233 хил. лв. са получени през 2018 г.

Преценката на Дружеството е че Преходът от МСС 39 Финансови инструменти: Признаване и оценяване към МСФО 9 Финансови инструменти няма ефект върху стойността на финансовите активи и върху стойността на неразпределената печалба към 1 януари 2018 г.

4.6. Финансови инструменти, съгласно МСС 39, до 31.12.2017

Финансовите активи и пасиви се признават, когато Дружеството стане страна по договорни споразумения, включващи финансови инструменти.

Финансов актив се отписва, когато се загуби контрол върху договорните права, които съставляват финансовия актив, т.е. когато са изтекли правата за получаване на парични потоци или е прехвърлена значимата част от рисковете и изгодите от собствеността.

Финансов пасив се отписва при неговото погасяване, изплащане, при анулиране на сделката или при изтичане на давностния срок.

При първоначално признаване на финансов актив и финансов пасив Дружеството ги оценява по справедлива стойност плюс разходите по транзакцията с изключение на финансовите активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, които се признават първоначално по справедлива стойност.

Финансовите активи се признават на датата на сделката /датата на уреждането.

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

4.6.1. Финансови активи

Финансовите активи включват търговски и други вземания както и парични средства

Търговските и други вземания, възникнали първоначално в Дружеството, са недеривативни финансови инструменти с фиксирани плащания, които не се търгуват на активен пазар. Вземанията последващо се оценяват по амортизирана стойност, като се използва методът на ефективната лихва, намалена с размера на обезценката. Всяка промяна в стойността им се отразява в печалбата или загубата за текущия период. Парите и паричните еквиваленти,

търговските и по-голямата част от други вземания на Дружеството спадат към тази категория финансови инструменти. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е незначителен.

Значими вземания се тестват за обезценка по отделно, когато са просрочени към датата на финансовия отчет или когато съществуват обективни доказателства, че контрагентът няма да изпълни задълженията си. Всички други вземания се тестват за обезценка по групи, които се определят в зависимост от индустрията и региона на контрагента, както и от други кредитни рискове, ако съществуват такива. В този случай процентът на обезценката се определя на базата на исторически данни относно непогасени задължения на контрагенти за всяка идентифицирана група. Загубата от обезценка на търговските вземания се представя в отчета за доходите на ред „Други разходи“.

4.6.2. Финансови пасиви

Финансовите пасиви на Дружеството включват банкови заеми, овърдрафти, облигационен заем, 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. Всички разходи, свързани с лихви, и промени в справедливата стойност на финансови инструменти, ако има такива, се признават в печалбата или загубата на ред „Финансови приходи/разходи“.

Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, като се използва методът на ефективната лихва.

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

4.7. Пари и парични еквиваленти

Паричните средства в лева са оценяват по номиналната им стойност, а паричните средства, деноминирани в чуждестранна валута – по заключителния курс на БНБ към 31 декември 2018 г. За целите на съставянето на отчета за паричните потоци парите и паричните еквиваленти са представени като парични средства по банковите сметки на дружеството.

4.8. Данъци върху дохода

Съгласно чл. 175 от ЗКПО, Дружествата със специална инвестиционна цел по Закона за дружествата със специална инвестиционна цел не се облагат с корпоративен данък.

4.9. Собствен капитал

Акционерният капитал е представен по номинална стойност на емитираните акции и съответства на актуалната съдебна регистрация на Дружеството.

В преоценъчен резерв се включват печалби и загуби от преоценка на активи.

Други резерви включват общите резерви на Дружеството.

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

4.10. Приходи

Приходите включват приходи от отдаване под наем и разпореждане с инвестиционните 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.

Предоставяне на услуги

Услугите, предоставяни от Дружеството – отдаване под наем на инвестиционни имоти, се признават, когато контролът върху ползите от предоставените услуги е прехвърлен върху ползателя на услугите.

Продажба на инвестиционни имоти

Приходите от продажба на инвестиционни имоти, се признават, когато Дружеството е прехвърлило на Купувача контрола върху предоставените активи. Счита се, че контрола е прехвърлен на Купувача, когато клиента е приел активите без възражение.

Приходите от оценка на инвестиционни имоти по справедлива стойност се признават в момента на начисление и се отнасят в текущия период в отчета за всеобхватния доход.

4.11. Разходи

Оперативните разходи се начисляват в момента на тяхното възникване, при спазване на принципа за съпоставимост с приходите.

4.12. 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 заплати и социални осигуровки.

Съгласно изискванията на Кодекса на труда при прекратяване на трудовото правоотношение, след като служителят е придобил право на пенсия за осигурителен стаж и възраст, Дружеството е задължено да му изплати обезщетение в размер до шест брутни работни заплати. Ръководството е взело решение да не начислява провизии за задължения, тъй като дружеството няма голям брой служители.

Дружеството не е разработвало и не прилага планове за възнаграждения на служителите след напускане.

Краткосрочните доходи на служителите, включително и полагаемите се отпуски, са включени в текущите пасиви на ред „Задължения към персонала“ по недисконтирана стойност, която Дружеството очаква да изплати.

4.13. Финансови приходи (разходи)

Финансовите приходи включват приходи от лихви по разплащателни сметки, лихва за забава до уреждане на вземания. Разходите включват разходи за лихви по банкови заеми, по облигационен заем, такси и комисионни свързани с получени заеми.

4.14. Провизии, условни пасиви и условни активи

Провизиите се признават, когато има вероятност сегашни задължения в резултат от минало събитие да доведат до изходящ поток на ресурси от Дружеството и може да бъде направена надеждна оценка на сумата на задължението. Възможно е срочността или сумата на изходящия паричен поток да е несигурна. Сегашно задължение се поражда от наличието на правно или конструктивно задължение вследствие на минали събития, например гаранции, правни спорове или обременяващи договори. Провизиите за реструктуриране се признават само ако е разработен и приложен подробен формален план за реструктуриране или ръководството е обявило основните моменти на плана за реструктуриране пред тези, които биха били засегнати. Провизии за бъдещи загуби от дейността не се признават.

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

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

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

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

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

4.15. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки

При изготвянето на финансовия отчет ръководството прави редица предположения, оценки и допускания относно признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи.

Действителните резултати могат да се различават от предположенията, оценките и допусканията на ръководството и в редки случаи съответстват напълно на предварително оценените резултати.

Информация относно съществените предположения, оценки и допускания, които оказват най-значително влияние върху признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи е представена по-долу.

4.15.1. Определяне на очаквани кредитни загуби, считано от 01.01.2018

На всяка отчетна дата дружеството оценява и определя очакваните кредитни загуби на търговските и други вземания като се взема предвид цялата разумна и аргументирана информация, включително и за бъдещи периоди. При оценката си дружеството отчита промяната в риска от настъпване на неизпълнение през очаквания срок на финансовия инструмент и се базира в значителна степен на прогнози, приблизителна оценка и преценка за макроикономическите условия, икономическия сектор и географския регион, от значение за всеки контрагент, в допълнение към минал опит и специфични, оперативни и други индивидуални характеристики.

4.15.2.Справедлива стойност на инвестиционните имоти

Ръководството полага усилия за оценяване на справедливата стойност на инвестиционните имоти. Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел преди придобиване на имот и към края на всяка финансова година инвестиционните имоти се оценяват от експерти с квалификация в тази област. Оценките се представят във финансовите отчети съгласно изискванията на счетоводното законодателство. Приходите и разходите от оценката на справедливата стойност на инвестиционните имоти се признава във всеобхватния доход.

5. Инвестиционни имоти

Към 31.12.2018 г. дружеството притежава инвестиционни имоти, представляващи земи и сгради на стойност 55 457 хил. лв. (2017 г.: 63 386 хил. лв.)

	'000 лв.
Балансова стойност към 1 януари 2017 г.	50 507
Новопридобити активи чрез покупка	9 542
Продадени активи	(697)
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност (Бел.13)	4 034
Балансова стойност към 31 декември 2017 г.	63 386
Балансова стойност към 1 януари 2018 г.	63 386
Новопридобити активи чрез покупка	-
Продадени активи	(7 947)
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност (Бел.13)	18
Балансова стойност към 31 декември 2018 г.	55 457

Оценъчните техники, приложени при определянето на справедливата стойност на инвестиционните имоти на дружеството съответстват на ниво 2 от въведената с МСФО 13 Йерархия на справедливите стойности по отношение на всички финансови и нефинансови активи и пасиви, попадащи в обхвата на стандарта. Справедливата стойност се определя на база, изготвени оценки от независими оценители при претегляне на различните оценителски методи в зависимост от вероятността за обсъждане на заложените хипотези при прилагане на въведената от МСФО 13 презумпция за определяне на справедливата стойност на база на пазарните очаквания за максимизиране на стойността на актива в зависимост от употребата му. Основна тежест при оценката на по-горе изброените активи, поради тяхната същност се дава на метода на пазарните сравнения, който се базира на цените на аналогични имоти както и на достоверна и представителна информация за реализирани сделки с подобни имоти. Съпоставят се достигнати пазарни стойности на подобни или аналогични обекти, които са били предмет на действителна продажба. За имоти, за които съществува планова възможност за застрояване се използва и остатъчният метод. Получените резултати по различните методи формират ценови диапазон, в който попада справедливата пазарна стойност.

През 2018 г. Дружеството е извършило три продажби на имоти, а именно:

- На 27.04.18 г. е извършена продажба на инвестиционен имот, притежаван от Дружеството, находящ се в гр. София, район Илинден, ж.к. Света Троица, ул. Варна, представляващ УПИ, заедно с находящия се в него Магазин за хранителни стоки и кафетерия;
- На 28.12.2018 г. е извършена продажба на инвестиционни имоти – 10 броя поземлени имоти, притежавани от Дружеството, находящи се в с. Оряхово, община Любимец, област Хасково.
- На 28.12.2018 г. е извършена продажба на инвестиционен имот, притежаван от Дружеството, находящ се в гр. София, район Слатина, бул. Ситняково № 23.

Общата стойност на сделките по продажбата на инвестиционни имоти е в размер на 17 414 хил. лв. без ДДС.

Към 31 декември 2018 г. балансовата стойност на инвестиционните имоти, които са заложили като обезпечение по заеми възлиза на 46 948. лв. (2017: 46 334 хил. лв.) пояснение 11

6. Разходи за придобиване на инвестиционни имоти

Като активи в процес на изграждане са отразени разходи, направени във връзка с инвестиционен проект в размер на 1 404 хил. лв. (2017: 571 хил.лв.).

7. Търговски и други вземания

	2018	2017
	хил. лв.	хил. лв.
Търговски вземания, брутна сума преди обезценка	8 379	233
Очаквани кредитни загуби и загуби от обезценка на търговски вземания	(29)	-
Търговски вземания	8 350	233
Доставчици по аванси	-	4 000
Данъци за възстановяване	11	-
Предплатена разходи	43	64
Търговски и други финансови вземания	8 404	4 297

Всички вземания са краткосрочни. Нетната балансова стойност на вземанията се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

Всички търговски и други финансови вземания на Дружеството са прегледани относно настъпили събития на неизпълнение.

Изчисленията за очакваната кредитна загуба за вземания от продажба на инвестиционни имоти са направени чрез анализ на платежоспособността на дружествата – купувачи по модел

за оценка на платежоспособност чрез приложими за страната критерии. Оценките за платежоспособност са редуцирани до кредитен рейтинг на международни рейтингови агенции. Кредитният рейтинг е съпоставен с международна статистика за вероятността за събдяване на неблагоприятни събития и вероятността от формиране на кредитни загуби.

За вземанията от наеми изчисленията са направени на база модела за оценка на възрастовия състав на вземанията при критична граница на обездвижване 360 дни. Дружеството няма вземания с просрочие над 1 година. Вземанията от наеми са при обичайна практика на изчакване 90 дни.

Изменението в размера на коректива за очаквани кредитни загуби на търговските вземания може да бъде представено по следния начин:

	2018 хил. лв.	2017 хил. лв.
Салдо към 1 януари	-	-
Коректив за очаквани кредитни загуби	(29)	-
Салдо към 31 декември	(29)	-

Най-значимите търговски вземания към 31 декември са представени, както следва:

	2018 хил. лв.	2017 хил. лв.
Ситняково Инвестмънт ЕООД	3 876	-
НИК АД	4 387	-
Премиер Фонд АДСИЦ	-	128
	8 263	128

8. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	2018 хил. лв.	2017 хил. лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	1 769	64
Брутна стойност на пари и парични еквиваленти	1 769	64
Очаквани кредитни загуби и загуби от обезценка	(5)	-

Пари и парични еквиваленти

1 764

64

Дружеството няма блокирани пари и парични еквиваленти.

Дружеството е заделило очаквани кредитни загуби в размер на 5 хил. лв. във връзка с пари и парични еквиваленти. Очакваните кредитни загуби са признати вследствие на риска, на който Дружеството е изложено към финансовите институции.

9. Основен капитал

През 2016 г. съгласно решение на Съвета на Директорите от 04.11.2016 г. е извършено увеличение на капитала, чрез емисия на 5 546 250 броя обиктовени поименни безналични акции, всяка с право на един глас с номинална стойност 1 лв. и емисионна стойност 3 лева за една акция.

Към 31.12.2018 г. основният капитал на Дружеството е в размер на 6 162 500 лева (6 162 500 лева към 31.12.2017 г.), разпределен в 6 162 500 бр. обикновени акции с номинал 1 лв. Капиталът е изцяло внесен.

Към 31.12.2018г. основният акционер Си Консулт ЕООД притежава 33,66% от капитала. Участието на основния акционер в капитала на дружеството е намаляло с 9,5%. Няма други акционери, притежаващи над 5% от капитала в дружеството.

10. Резерви от емисия на акции

През 2016 г. съгласно решение на Съвета на Директорите от 04.11.2016 г. е извършено увеличение на капитала, чрез емисия на 5 546 250 броя обиктовени поименни безналични акции, всяка с право на един глас с номинална стойност 1 лв. и емисионна стойност 3 лева за една акция. Разликата между номиналната и емисионна стойност на акциите на Дружеството са отнесени като резерв от емисия на акции.

	31.12.2018	31.12.2017
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Резерви от емисия на акции	11 092	11 092
Резерв	11 092	11 092

11. Заеми

Дружеството отчита заемите си по амортизирана стойност. Информацията за тях може да бъде систематизирана по следния начин:

Нетекущи

Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:

	31.12.2018	31.12.2017
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Банкови заеми	20 130	24 471

Облигационен заем	12 000	12 000
Нетекущи заеми	32 130	36 471

Балансовата стойност на заемите се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

Дружеството е емитирало облигационен заем е със следните параметри:

Вид на облигациите: обикновени, свободно прехвърляеми, безналични, лихваносни, поименни, обезпечени;

Валута на емисията: лева;

Обща номинална стойност на облигационния заем: 12 000 000,00 лв.;

Обща емисионна стойност на облигационния заем: 12 000 000,00 лв.;

Брой облигации: 1 200 броя;

Номинална стойност на една облигация: 10 000,00 лв.;

Емисионна стойност на една облигация: 10 000,00 лв.;

Срок (матуритет) на облигационния заем: 8 години;

Лихва по облигационния заем и лихвена конвенция: 5,00 % фиксирана годишна лихва, начислена при лихвена конвенция Реален брой дни в периода към Реален брой дни в годината (Actual/365L (ISMA – Year, Actual / Actual));

Извършване на лихвените плащания /падеж на лихвените плащания/:

Първото лихвено плащане е дължимо след изтичане на 6 месеца от датата на сключване на облигационния заем, а следващите лихвени плащания ще се извършват при изтичане на 6 месеца от предходното. В случай, че датата на лихвено плащане съвпадне с неработен ден, плащането се извършва на първия следващ работен ден.;

Амортизация на главницата /падеж на главницата/:

На 10 равни вноски от 1 200 000,00 лева, дължими на датата на всяко 6 – месечно лихвено плащане от четвъртата година на облигационния заем до пълния падеж на емисията.

Краен срок за заплащане на дължимите суми /емисионна стойност/: 13 Май 2016 г.

Обезпечение по заема е сключен договор с ЗПАД „Армеец“ за застраховка на всички плащания по Облигационната емисия срещу риска от неплащане, в полза на Банката Довереник на облигационерите по смисъла на Кодекса за застраховане.

Банка довереник: Тексимбанк АД

Съгласно условията на облигационния заем дружеството се задължава да покрива определени финансови показатели, а именно:

- Съотношение „Пасиви/Активи“ – максимална стойност на отношението пасиви към активи по счетоводен баланс /сумата на текущи+нетекущи пасиви отнесени към общата сума на активите/. Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение „Пасиви/Активи“ под 95%;
- Покритие на разходите за лихви – минималната стойност на коефициента на покритие на разходите за лихви /изчислен, като печалбата от обичайна дейност, увеличена с разходите за лихви, се разделя на разходите за лихви/. Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношението Покритие на разходите за лихви не по-ниско от 1,05;

- Текуща ликвидност – се изчислява като общата сума на краткотрайни активи в баланса се разделя на общата сума на краткотрайни пасиви. Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношението на текуща ликвидност не по-ниско от 0,50 .

Към 31.12.2018 г. Дружеството е покрило договорените с облигационерите финансови показатели, а именно:

<i>Съотношение пасиви/активи</i>	57,42%
Общо Пасиви /текущи и некущи/	38 486
Общо Активи	67 029

<i>Покритие на разходите за лихви</i>	3.68
Печалба от обичайна дейност	8 479
разходи за лихви	2 301

<i>Текуща ликвидност</i>	1.60
Краткотрайни активи	10 168
Краткотрайни пасиви	6 356

Към 31.12.2017 г. Дружеството е покрило договорените с облигационерите финансови показатели, а именно:

<i>Съотношение пасиви/активи</i>	68%
Общо Пасиви /текущи и некущи/	46 355
Общо Активи	68 318

<i>Покритие на разходите за лихви</i>	1.04
Печалба от обичайна дейност	2 681

разходи за лихви	2 583
------------------	-------

Текуща ликвидност	0.45
Краткотрайни активи	4 361
Краткотрайни пасиви	9 884

Текущи

Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:

	31.12.2018	31.12.2017
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Банкови заеми	5 297	5 893
Лихви по облигационни заеми	382	79
Текущи заеми	5 679	5 972
Общо балансова стойност на получени заеми	37 809	42 443

В стойността на текущите задължения по банкови кредити са включени задължения по лихви в размер на 74 хил.лв. (2017 г.: 85 хил. лв).

Към 31.12.2018 г. Дружеството е кредитополучател по следните банкови заеми:

1. Банков кредит № 80600КР-АБ-3533

Дата на сключване: 29.12.2014 г.

Размер на кредита: 6 340 хил. лв.

Условия на договора: покупка на недвижими имоти

Срок на погасяване: 29.12.2024 г.

Остатък към 31.12.2018 г. – дългосрочна част – 3 643 хил. лв.; краткосрочна част – 729 хил. лв.

Размер на лихвата – БЛП /3%/ + надбавка 1,5 пункта (общо 4,5%)

Обезпечение – недвижими имоти, находящи се в различни общини на страната, с отчетна стойност към 31.12.2018 г. в размер на 7 060 хил. лв.

2. Банков кредит № 80600КР-АБ-3509

Дата на сключване: 12.12.2014 г.

Размер на кредита: 23 300 хил. лв.

Условия на договора: покупка на недвижими имоти

Срок на погасяване: 12.12.2024 г.

Остатък към 31.12.2018 г. – дългосрочна част – 14 563 хил. лв.; краткосрочна част – 2 912 хил. лв.

Размер на лихвата – БЛП /4%/ + надбавка 2 пункта (общо 6%)

Обезпечение – недвижими имоти, находящи се в гр. София, с отчетна стойност към 31.12.2018 г. в размер на 24 193 хил. лв.

3. Банков кредит № 05000КР-АА-0097

Дата на сключване: 31.08.2015 г.

Размер на кредита: 3 500 хил. лв.

Условия на договора: покупка на недвижими имоти

Срок на погасяване: 31.08.2022 г.

Остатък към 31.12.2018 г. – дългосрочна част – 1 925 хил. лв.; краткосрочна част – 700 хил. лв.

Размер на лихвата – БЛП /3,5%/ + надбавка 1,5 пункта (общо 5%)

Обезпечение – недвижими имоти, находящи се в различни общини на страната, с отчетна стойност към 31.12.2018 г. в размер на 7 340 хил. лв.

4. Кредит овърдрафт 80600РО-АА-3337

Дата на сключване: 30.12.2014 г.

Лимит на кредита: 717 хил. лв.

Условия на договора: оборотни средства

Срок на погасяване: до 30.12.2019 г.

Остатък към 31.12.2018 г. – 509 хил. лв.

Размер на лихвата – БЛП /3%/ + надбавка 1,5 пункта (общо 4,5%)

Обезпечение – недвижими имоти, находящи се в различни общини на страната, с отчетна стойност към 31.12.2018 г. в размер на 4 942 хил. лв. и движими вещи, с отчетна стойност в размер на 50 хил.лв.

5. Кредит овърдрафт № 05000РО-АА-0034

Дата на сключване: 28.06.2016 г.

Лимит на кредита: 750 хил. лв.

Условия на договора: оборотни средства

Срок на погасяване: 28.06.2019 г.

Остатък към 31.12.2018 г. 374 хил. лв.

Размер на лихвата – РЛПККК от 0,79% + надбавка 3,21 пункта, но не по-малко от 4%

Обезпечение – втора по ред ипотека на недвижими имоти, находящи се в гр. София. Балансовата стойност 3 413 хил. лв., които са ипотекирани като първа ипотека и по друг заем.

Инвестиционните заеми са обезпечени с инвестиционните имоти придобити с тях.

Към 31 декември 2018 г. балансовата стойност на активите заложене като обезпечение по договора за банкови инвестиционни кредити е в размер на 46 948 хил. лв. (2017: 46 334 хил. лв.).

Съгласно клаузите на договора за банкови инвестиционни кредити Дружеството е застраховало предоставените обезпечения в полза на банката за своя сметка.

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

12. Търговски и други задължения, различни от заеми

Текущите задължения, отразени в отчета за финансовото състояние, включват:

	31.12.2018	31.12.2017
	'000 лв.	'000 лв.
Текущи:		
Задължения по аванси и гаранционни депозити	2	2 400
Търговски задължения към доставчици	434	522
Задължения за данъци и такси	-	832
Задължения за ДДС	-	128
Застраховки	240	-
Други	1	-
Текущи търговски и други задължения	677	3 912

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

13. Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти, нето

	2018	2017
	'000 лв.	'000 лв.
Приходи от преоценка на инвестиционни имоти	76	4 366
Разходи за обезценка на инвестиционни имоти	(58)	(332)
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти, нето (приложение 5)	18	4 034

14. Приходи от продажби и други приходи

Приходите от продажби на Дружеството могат да бъдат анализирани, както следва:

	2018	2017
	'000 лв.	'000 лв.
Приходи от наеми	205	190
Приходи от продажби и други приходи	205	190

Отдадените под наем активи през 2018 г. представляват 16,79 % (2017: 20,92%) от общия размер на секоритизираните активи на Дружеството.

Към 31.12.2018 г. неплатените наеми към Дружеството са в размер на 92 хил. лв. (2017: 62 хил. лв.), представляващи 1,10 % (2017: 1,44%) от търговските вземания, произтичащи от договори за отчетния период.

15. Печалба/(Загуба) от продажба на нетекущи активи

	2018	2017
	хил. лв.	хил. лв.
Приходи от продажба	17 414	606
Балансова стойност на продадените нетекущи активи	(7 947)	(697)
Печалба /(Загуба) от продажба на нетекущи активи	9 467	(91)

16. Разходи за материали

	2018	2017
	'000 лв.	'000 лв.
Гориво	(2)	(1)
Материали, обслужване на сграда	(1)	(1)
	(3)	(2)

17. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	2018	2017
	'000 лв.	'000 лв.
Разходи за независим финансов одит	(6)	(5)
Разходи за ел. енергия	(27)	(22)

Счетоводно обслужване	(18)	(12)
Нотариални такси	(6)	(11)
Изготвяне на пазарни оценки	(18)	(12)
Застраховки	(104)	(138)
Охранителни услуги	(97)	(89)
Наем	(11)	(11)
Ремонт и поддръжка	(16)	(10)
Такси обслужващо дружество	(131)	(146)
Държавни такси	(7)	(11)
Консултански услуги	(3)	(1)
Други разходи	(31)	(20)
	(475)	(488)

Възнаграждението за независим финансов одит за 2018 г. е в размер на 6 хил.лв. 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.

18. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	2018	2017
	'000 лв.	'000 лв.
Разходи за заплати	(57)	(86)
Разходи за социални осигуровки	(11)	(13)
	(68)	(99)

19. Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи

	2018	2017
	'000 лв.	'000 лв.
Амортизация на ДМА	(1)	(1)
	(1)	(1)

20. Други разходи

	2018	2017
	'000 лв.	'000 лв.
Разходи за данъци	(552)	(845)
Други разходи	(78)	(17)
Очаквани кредитни загуби	(34)	-
Други разходи	(664)	(862)

Разходите за очаквани кредитни загуби, през отчетния период могат да бъдат представени по следния начин:

	2018	2017
	хил. лв.	хил. лв.
Очаквани кредитни загуби за търговски и други вземания	(29)	-
Очаквани кредитни загуби за пари и парични еквиваленти	(5)	-
Салдо към 31 декември	(34)	-

21. Финансови приходи и разходи

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

	31.12.2018	31.12.2017
	'000 лв.	'000 лв.
Приходи от лихви	-	125
Приходи от неустойка	480	-
Финансови приходи	480	125

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

	31.12.2018	31.12.2017
	'000 лв.	'000 лв.
Разходи за лихви по банкови кредити	(1 686)	(1 983)
Разходи за лихви по облигации	(615)	(600)
Други финансови разходи	(78)	(70)
Финансови разходи	(2 379)	(2 653)

22. Доход/ (Загуба) на акция

Основният доход/ (загуба) на акция е изчислен, като за числител е използвана нетната печалба/ (загуба), подлежаща на разпределение между акционерите на Дружеството.

Среднопретегленият брой акции, използван за изчисляването на основният доход/ (загуба) на акция, както и нетният доход/ (загуба), подлежащ на разпределение между притежателите на обикновени акции, са представени, както следва:

към 31.12.2018 г.

Изчисляване на средно претеглен брой акции за период						
Средно времеви фактор:		Брой на месеци през които конкретните акции са били в обръщение			Средновремеви ф-р	
	Емитирани акции	Акции в обръщ.	Брой месеци в обръщ	Ср. прет бр/месеци	бр	
	акции	в обръщ.	в обръщ	бр/месеци	акц/месеци	
Салдо на	31.12.2018	6 162 500	6 162 500	12	12/12	6 162 500
Всичко ср. претеглен бр. акции						
Забележка: Изчисляването на средно претегления брой се извършва на база на брой месеци, в които акциите са били в обръщение, включително месеца, в който е вписано съответното изменение на капитала.						
Изчисляване на доход от акция:						
Нетна печалба/загуба:		6 579 766				
Среднопрет бр. акции/месеци/		6 162 500		Доход на акция:		1,07

към 31.12.2017 г.

Изчисляване на средно претеглен брой акции за период						
Средно времеви фактор:		Брой на месеци през които конкретните акции са били в обръщение				
		Емитирани	Акции	Брой	Средновремеви	
		акции	в обръщ.	месеци	Ср.прет	бр
					бр/месеци	акц/месеци
Салдо на	31.12.2017	6 162 500	6 162 500	12	12/12	6 162 500
Всичко ср.претеглен бр.акции						
Забележка: Изчисляването на средно претегления брой се извършва на база на брой месеци, в които акциите са били в обръщение, включително месеца, в който е вписано съответното изменение на капитала.						
Изчисляване на доход от акция:						
Нетна печалба/загуба:			153 000			
Среднопрет бр.акции/месеци/			6 162 500		Доход на акция: 0,02	

23. Сделки със свързани лица

Свързаните лица, с които Дружеството е било страна по сделки към 31 декември 2018 г. включват собствениците и ключовия управленски персонал.

Ако не е изрично упоменато, транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия.

Възнагражденията, изплатени на съвета на директорите през 2018 г., са в размер на 20 хил. лв. (2016 г.: 32 хил. лв.). През 2018 г. са изплатени възнаграждения на прокуриста в размер на 28 хил. лв. (2017 г.: 44 хил.лв)

24. Условни активи и условни пасиви

През представените периоди няма предявени гаранционни и правни искиове към Дружеството и не са възникнали условни активи и пасиви за Дружеството.

През периода не са признати условни активи и пасиви.

Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел Чл. 10. (1) (Доп., ДВ, бр. 107 от 2004 г.) Дружеството със специална инвестиционна цел разпределя като дивидент не по-малко от 90 на сто от печалбата за финансовата година, определена по реда на ал. 3 на чл. 10 и при спазване на изискванията на чл. 247а от Търговския закон.

Към 31 декември 2018 г. балансовата стойност на активите заложили като обезпечение по договори за банкови инвестиционни кредити е в размер на 46 948 хил. лв.

25. Категории финансови активи и пасиви

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

Финансови активи	Пояснение	2018	2017
		'000 лв.	'000 лв.
Финансови активи, отчитани по амортизирана стойност			
Търговски и други вземания	7	8 404	4 297
Пари и парични еквиваленти	8	1 764	64
		10 168	4 361

Финансови активи (до 31.12.2017)	Пояснение	2018	2017
		'000 лв.	'000 лв.
Кредити и вземания:			
Търговски и други вземания	7	-	4 297
Пари и парични еквиваленти	8	-	64
		-	4 361

Финансови пасиви	Пояснение	2018	2017
		'000 лв.	'000 лв.

Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:

Заеми	11	37 809	42 443
Търговски и други задължения	12	677	3 912
		38 486	46 355

Вижте приложение 4.5 за информацията относно счетоводната политика за всяка категория финансови инструменти. Описание на политиката и целите за управление на риска на Дружеството относно финансовите инструменти е представено в приложение 24.

26. Оповестяване промени в задължения от финансова дейност

	31.12.2017	Парични потоци	Промени с непаричен характер		31.12.2018
			Придобивания/ Начисления	Промени от валутни курсове	
Дългосрочни заеми	36 471	(4 341)			32 130
Краткосрочни заеми	5 972	(585)	292		5 679
Общо пасиви от финансови дейности	42 443	(4 926)	292		37 809

27. Рискове, свързани с финансовите инструменти

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 оперативната и инвестиционната дейност на Дружеството. Управлението на риска на Дружеството се осъществява от централната администрация на Дружеството в сътрудничество със съвета на директорите. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средносрочни парични потоци, като намали излагането си на риск. Дългосрочните финансови инвестиции се управляват, така че да имат дълготрайна възвращаемост.

Валутен риск

По-голямата част от сделките на Дружеството се осъществяват в български лева. Чуждестранните транзакции на Дружеството, деноминирани в евро, не излагат Дружеството на валутен риск, тъй като курсът на българският лев е фиксиран към еврото. За да намали валутния риск, Дружеството следи паричните потоци, които не са в български лева.

Към 31.12.2018 г. всички задължения на дружеството са деноминирани в лева. Дружеството няма дългосрочни вземания в чуждестранна валута.

Лихвен риск

През двата съпоставими периода Дружеството е изложено на риск от промяна на пазарните лихвени проценти. Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Към 31 декември 2018 г. Дружеството е изложено на риск от промяна на пазарните лихвени проценти по част от банковите си заеми, които са с променлив лихвен процент.

Кредитния риск

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

Финансови активи	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Финансови активи, отчитани по амортизирана стойност:		
Търговски и други вземания	8 404	4 297
Пари и парични еквиваленти	1 764	64
	10 168	4 361

Дружеството редовно следи за изпълнението на задълженията на свои клиенти и други контрагенти, установени индивидуално или на групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск. Политика на Дружеството е да извършва трансакции само с контрагенти с добър кредитен рейтинг. Ръководството на Дружеството счита, че всички гореспоменати финансови активи, които не са били обезценявани или са с настъпил падеж през представените отчетни периоди, са финансови активи с висока кредитна оценка.

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

Ликвидния риск

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

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.	До 6 месеца	Между 6 и 12 месеца	От 1 до 5 години	Над 5 години
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Банкови и други заеми	3 192	2 487	25 463	6 667
Търговски и други задължения	677	-	-	-

Общо	3 869	2 487	25 463	6 667
------	-------	-------	--------	-------

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.

Политика за управление на капитала

Дружеството управлява капитала си така, че да осигури:

- спазване на законовите изисквания относно дружества със специална инвестиционна цел;
- функционирането си като действащо предприятие;
- максимална възвращаемост за собствениците, чрез оптимизация на съотношението между дълг и капитал (възвращаемостта на инвестирания капитал).

Целта на Ръководството е да поддържа доверието на инвеститорите, кредиторите и пазара и да гарантира бъдещото развитие на дружеството.

Ръководството на Дружеството определя размера на необходимия капитал пропорционално на нивото на риск, с който се характеризират отделните дейности. Поддържането и коригирането на капиталовата структура се извършва в тясна връзка с промените в икономическите условия, както и в зависимост от нивото на риск, присъщо на съответните активи, в които се инвестира. Основните инструменти, които се използват за управление на капиталовата структура са: дивидентна политика; продажба на активи, с цел намаляване на нивото на задлъжнялост и др. Всички решения за промени в тази насока се вземат при отчитане на баланса между цената и рисковете, присъщи на различните източници на финансиране.

Съотношението дълг/капитал е представено по-долу:

	31.12.2018	31.12.2017
	хил. лв.	хил. лв.
Дълг (общо заеми и задължения)	38 486	46 355
Парични средства	(1 764)	(64)
Нетен дълг	36 722	46 291
Собствен капитал	28 543	21 963
Съотношение дълг - капитал	1.29	2.11

28. Събития след края на отчетния период

През февруари 2019 г. са отпуснати два кретида на Дружеството, с цел рефинансиране на вече съществуващ кредит с референция 80600КР-АБ-3509 и окончателното му погасяване.

Първият кредит с референция 05000КР-АА-1331 от 22.02.19 г. е в размер на 6 мил. лв., с годишна лихва, в размер на изчисление сбор от РЛПККК, чиято стойност към датата на сключване на настоящия договор е 0,79 %, плюс надбавка от 2,21 пункта, но не по-малко от 3%. Срок на издължаване до 22.02.2022 година.

Вторият кредит е с референция 05000КР-АА-1330 от 22.02.19 г. в размер на 12 мил. лв., с годишна лихва, в размер на изчисление сбор от РЛПККК, чиято стойност към датата на сключване на настоящия договор е 0,79 %, плюс надбавка от 2,21 пункта, но не по-малко от 3%. Срок на издължаване до 22.02.2029 година.

29. Одобрение на финансовия отчет

Финансовият отчет към 31 декември 2018 г. (включително сравнителната информация) е одобрен и приет от Съвета на директорите на 29.03.2019 г.