

***ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ  
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2018***

**1. Информация за дружеството**

**ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ АДСИЦ** (Дружеството) е публично акционерно дружество и акционерно дружество със специална инвестиционна цел, регистрирано в България и вписано в Търговския регистър, на 21 март 2017 година с ЕИК 204509737, чийто акции се търгуват на Българска фондова Борса – София АД. Дружеството е учредено на 07 март 2017 година по реда и при условията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ). Седалището и адресът на управление на дружеството са град Варна, ул. Шипка № 10, ет. 5.

Основният предмет на дейност на Дружеството е набиране на средства, чрез издаване на ценни книжа, покупка на недвижими имоти и вещи права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им.

Инвестиционната цел на дружеството е нарастване на капитала чрез диверсифицирани инвестиции в бизнес, жилищни и други имоти, хотели и земи на територията на България.

Дружеството има едностепенна система на управление и се управлява от Съвет на директорите в състав:

- Асен Александров Величков – член на Съвета на директорите /независим член по смисъла на закона и устава на дружеството/;
- Гергана Атанасова Маринова – Член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор;
- Валентина Николаева Димитрова – Член на Съвета на директорите и негов Председател;

Дружеството се управлява и представлява оперативно от Изпълнителен директор в лицето на г-жа Гергана Атанасова Маринова.

Освен членовете на Съвет на директорите, към датата на финансовия отчет в дружеството има назначен един служител на трудов договор.

Настоящия годишен финансов отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите от 27 март 2019 година.

**2. База за изготвяне на финансовия отчет и счетоводни принципи.**

**2.1. Обща рамка на финансово отчитане**

Предприятието води своето текущо счетоводство и изготвя финансовите си отчети в съответствие с изискванията на българското търговско и счетоводно законодателство. Съгласно това законодателство Международните счетоводни стандарти (МСС), приети за прилагане от Европейския съюз, са задължителни за консолидираните финансови отчети на компании, регистрирани на фондовата борса, а останалите могат по избор да изготвят и представят финансовите си отчети на база на МСС или Националните счетоводни стандарти (НСС), приети за прилагане в България.

Настоящият финансов отчет е изготвен в съответствие с изискванията на Международните счетоводни стандарти, издание на Съвета по международни счетоводни стандарти и приети за приложение от Европейския съюз. Към 31 декември 2018 г. МСС включват Международните счетоводни стандарти, Международните стандарти за финансови отчети (МСФО). Тълкуванията на Постоянния комитет за разяснения и Тълкуванията на Комитета за разяснения на МСФО. МСС се преиздават всяка година и са валидни само за годината на издаването си като в тях се включват всички промени, както и новите стандарти и разяснения. Голяма част от тях не са приложими за дейността на предприятието, поради специфичните въпроси, които се третират в тях.

**2.2. Първоначално прилагане на нови и променени МСФО, които са в сила за текущия отчетен период**

***Ефект от прилагане на МСФО 9 Финансови инструменти***

През текущата година, предприятието е приложило МСФО 9 Финансови инструменти и свързаните последващи изменения на други МСФО, които са в сила за годишни периоди, започващи на или след 01 януари 2018. С този стандарт по същество се променят критериите за класификация на финансовите инструменти. Освен това предишният модел на обезценка, наречен „на понесените загуби“ е заменен с този на „очакваната загуба“. Това означава, че не е необходимо да има събитие, свързано със загуба, преди да бъде начислена обезценка на финансовите инструменти.

Няма финансови активи или финансови пасиви, определени до този момент като отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата по реда на МСС 39, които да подлежат на рекласификация или които Предприятието да е избрало да рекласифицира при първоначалното прилагане на МСФО 9. Няма финансови активи или финансови пасиви, които Предприятието да е избрало да оценява по справедлива стойност в печалбата или загубата към датата на първоначално прилагане на МСФО 9.

Счетоводната политика на Дружеството по отношение на финансовите активи и пасиви е представена в т. 3.2. по-долу.

***Ефект от прилагане на МСФО 15 Приходи от договори с клиенти***

През текущата година, Предприятието е приложило МСФО 15 Приходи от договори с клиенти, който е в сила за годишни периоди, започващи на или след 01 януари 2018. МСФО 15 въвежда нов 5-степенен подход за признаване на приходите. Поради естеството на дейността на Предприятието, с изключение на представянето на подробни оповестявания относно приходите, приложението на МСФО 15 не е оказало съществен ефект върху финансовото състояние и/или финансовите резултати на Предприятието.

Счетоводната политика на Предприятието по отношение признаването на приходи е представена в т. 3.5 по-долу.

**2.3. Нови счетоводни стандарти и разяснения, които все още не са приложени от предприятието**

Към 31 декември 2018 съществуват някои нови стандарти, внесени са промени в някои от съществуващите, както и в разясненията, които са публикувани и одобрени за прилагане от Европейския съюз в бъдещи отчетни периоди. Ръководството на предприятието счита, че по отношение на неговата дейност значение могат да имат само следните от тях:

***МСФО 16 Лизинг***

МСФО 16 въвежда единен подход за отчитане на всички лизингови договори при лизингополучателите, независимо дали се касае до оперативен, или до финансов лизинг. Този нов счетоводен стандарт заменя съществуващите до момента насоки за отчитането на лизинговите договори в МСС 17 Лизинг, КРМСФО 4 Определяне дали дадено споразумение съдържа лизинг, ПКР 15 Оперативен лизинг - стимули и ПКР 27 Оценяване на съдържанието на операции, включващи правната форма на лизинг.

**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ  
към 31 декември 2018 (продължение)**

**2.3. Нови счетоводни стандарти и разяснения, които все още не са приложени от предприятието (продължение)**

Новият стандарт влиза в сила за отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2019 г. По-ранното му прилагане е разрешено за дружествата, които прилагат МСФО 15 Приходи от договори с клиентите.

Ръководството на Предприятието е решило да приложи МСФО 16, считано от 01 януари 2019.

В МСФО 16 се въвежда единен балансов метод за отчитане на всички лизингови договори. Лизингополучателят по оперативен лизинг признава в счетоводния си баланс получения актив като право на ползване срещу задължението да извършва лизинговите плащания по договора. Счетоводното третиране от страна на лизингодателя, продължава да бъде по досегашния модел на отчитане при двата вида лизингови договори.

Извън посоченото по-горе, ръководството на предприятието не счита, че е необходимо да оповестява в годишния финансов отчет наименованието на тези Международни счетоводни стандарти и разяснения към тях, в които са направени промени, формално одобрени или неодобрени от Европейския съюз, които ще влязат в сила в бъдеще, без те да се отнасят или да засягат сериозно дейността му. Подобно цитиране на наименования на стандарти и разяснения към тях, които не се прилагат в дейността на предприятието би могло да доведе до неразбиране и до подвеждане на потребителите на информация от настоящия финансов отчет.

**2.4. Счетоводни принципи**

Финансовият отчет е изготвен в съответствие с основните счетоводни предположения за текущо начисляване и за действащо предприятие. Оценката на активите и пасивите и измерването на приходите и разходите се осъществява при спазване на принципа на историческата цена. Този принцип е модифициран в определени случаи с преоценката на някои активи и/или пасиви до тяхната справедлива стойност към 31 декември на текущата година, както това е посочено на съответните места по-нататък.

**2.5. Сравнителни данни**

Както това е посочено в т. 1 от настоящото приложение, дружеството е учредено през м. март 2017 година, поради което в настоящия финансов отчет сравнителните данни са за период от март до декември 2017 година. При необходимост някои от перата в отчета за финансовото състояние, в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход и в отчета за паричния поток за предходната 2017 година, представени в настоящия финансов отчет като сравнителни данни, са прекласифицирани с цел да се получи по-добра съпоставимост с данните за текущата 2018 година.

**2.6. Счетоводни предположения и приблизителни счетоводни оценки**

Приложението на МСС изисква от ръководството на дружеството да направи някои счетоводни предположения и приблизителни счетоводни оценки при изготвяне на финансовите отчети, с цел определяне стойността на някои активи, пасиви, приходи и разходи. Те се извършват въз основа на най-добрата преценка на ръководството, базирана на историческия опит и анализ на всички фактори, оказващи влияние при дадените обстоятелства към датата на изготвяне на финансовите отчети. Действителните резултати биха могли да се различават от представените в настоящия финансов отчет.

**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ  
към 31 декември 2018 (продължение)**

**2.7. Функционална валута и валута на представяне на финансовите отчети**

Функционална валута е валутата на основната икономическа среда, в която едно търговско дружество функционира и в която главно се генерират и изразходват паричните средства. Тя отразява основните сделки, събития и условия, значими за него. От 1 януари 1999 година българският лев е с фиксиран курс към еврото: 1.95583 лева за 1 евро.

Дружеството води счетоводство и съставя финансовите си отчети в националната валута на Република България – български лев.

Всички данни в настоящия финансов отчет са представени в хиляди лева, освен ако на съответното място не е посочено нещо друго.

**2.8. Чуждестранна валута**

Сделките в чуждестранна валута се вписват първоначално като към сумата на чуждестранната валута се прилага централният курс на Българска Народна Банка (БНБ) към датата на сделката.

Курсовите разлики, възникващи при уреждане на валутните парични позиции или при отчитането на тези парични позиции при курсове, различни от този, по който първоначално са били признати, се отчитат в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за съответния период.

Паричните средства, вземанията и задълженията, деноминирани в чуждестранна валута се отчитат в левовата равностойност на база валутния курс към датата на операцията и се преоценяват на месечна база по официалния курс на БНБ за последния работен ден на месеца.

**3. Дефиниция и оценка на елементите на финансовия отчет**

**3.1. Инвестиционни имоти**

Дружеството отчита като инвестиционни имоти земи и сгради, които се държат за получаване на приходи от наем и /или за увеличение на капитала, по модела на справедливата стойност.

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

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

Всяка печалба или загуба от промяна в справедливата стойност или от продажба на даден инвестиционен имот се признава незабавно в печалбата или загубата на ред „Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти”.

Приходите от наем и оперативните разходи, свързани с инвестиционни имоти, се представят в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.



### 3.2. Финансови инструменти

Финансов инструмент е всеки договор, който поражда едновременно както финансов актив в едно предприятие, така и финансов пасив или инструмент на собствения капитал в друго предприятие.

Финансовите активи и пасиви се признават в отчета за финансовото състояние, когато и само когато Дружеството стане страна по договорните условия на инструмента. Финансовите активи се отписват от отчета за финансовото състояние, след като договорните права за получаването на парични потоци са изтекли или активите са прехвърлени и трансферът им отговаря на изискванията за отписване. Финансовите пасиви се отписват от отчета за финансовото състояние, когато и само когато са погасени – т.е. задължението, определено в договора е отпаднало, анулирано или срокът му е изтекъл.

При първоначалното им признаване финансовите активи (пасиви) се оценяват по справедлива стойност и всички разходи по сделката, в резултат на която възникват финансовите активи (пасиви), с изключение на финансовите активи (пасиви), отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата.

Финансови активи и пасиви се нетират и нетната стойност се представя в отчета за финансово състояние тогава и само тогава, когато Дружеството има правно основание да нетира сумите и има намерение или да урежда на нетна база или да реализира актива и да уреди пасива едновременно.

За целите на последващото оценяване, Дружеството класифицира финансовите активи и пасиви в следните категории: предоставени кредити и вземания и финансови пасиви по амортизирана стойност. Класифицирането в съответната категория зависи от целта и срочността, с която е сключен съответния договор.

#### 3.2.1. Предоставени кредити и вземания

Предоставените кредити и вземанията, възникнали първоначално в Дружеството, са недеривативни финансови активи с фиксирани или определими срокове за уреждане, които не се котират на активен пазар. В отчета за финансовото състояние на Дружеството активите от тази категория се състоят от търговски и други вземания и парични средства.

##### *Търговски и други вземания*

Търговските вземания са суми, дължими от клиенти за продадени 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 дължимото безусловно 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.

Към датата на изготвяне на финансовия отчет дружеството преценява дали съществува обективно доказателство за обезценка относно търговските вземания, които са индивидуално значими. Обезценка се отчита в случай, че съществува обективно доказателство, че дружеството няма да бъде в състояние да събере всички суми, съгласно първоначалните условия по отношение на съответното вземане.

### **3.2.1. Предоставени кредити и вземания (продължение)**

Сумата на обезценката е разликата между балансовата и възстановимата стойност. Последната представлява настоящата стойност на очакваните парични потоци, дисконтирани с ефективния лихвен процент. Размерът на обезценката на търговските вземания през текущия период се отчита като приход и разход. Когато се очаква вземане да бъде събрано до една година, то се отчита като текущ актив. В останалите случаи вземанията се отчитат като нетекущи активи.

Бъдещите парични потоци, определени за група от финансови активи, които колективно се оценяват за обезценка се определят на база на историческа информация, касаеща финансови активи с характеристики на кредитния риск подобни на характеристиките на групата финансови активи. Активи, на които се прави индивидуална обезценка не влизат в група за обезценка.

#### *Парични средства*

Паричните средства и паричните еквиваленти в лева са оценени по номиналната им стойност, а паричните средства в чуждестранна валута - по заключителния курс на БНБ към 31 декември на съответната година. Паричните средства за целите на съставянето на отчета за паричните потоци са паричните средства по банкови сметки.

### **3.2.2. Финансови пасиви по амортизирана стойност**

След първоначалното им признаване Дружеството оценява всички финансови пасиви по амортизирана стойност с изключение на: финансовите пасиви, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата; финансовите пасиви, възникнали, когато прехвърлянето на актив не отговаря на условията за отписване; договори за финансова гаранция, ангажименти за предоставяне на кредит с лихвен процент, по-нисък от пазарния. В отчета за финансовото състояние на дружеството тези пасиви са представени като търговски и други задължения.

#### *Търговски и други задължения*

Търговските и други задължения възникват в резултат на получени стоки или услуги. Краткосрочните задължения не се амортизират.

### **3.3. Основен капитал, резерви**

**Акционерният капитал** на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните акции в деня на регистрирането.

Като **резерви** в отчета за финансовото състояние на дружеството са представени финансовите резултати, капитализирани от предходни години, както и резервите от премии, свързани с емитиране на права за придобиване на акции.

### **3.4. Лизинг**

#### **3.4.1. Финансов лизинг**

Финансов лизинг е лизингов договор, който прехвърля по същество всички рискове и изгоди, произтичащи от собствеността върху актив.

Активите, придобити чрез финансов лизинг, се признават по по-ниската от тяхната справедлива стойност към датата на придобиване или настоящата стойност на минималните лизингови плащания.

**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ  
към 31 декември 2018 (продължение)**

**3.4.1. Финансов лизинг (продължение)**

Първоначалните преки разходи, извършени от лизингополучателя, се включват в стойността на актива. Съществуващото задължение към лизингодателя се представя в отчета за финансовото състояние на Дружеството като задължение по финансов лизинг. Лизинговите плащания се разделят между лихвени плащания и плащания по главница, така че да се получи постоянен лихвен процент върху остатъчното задължение по лизинга.

Финансовият лизинг поражда амортизационен разход за амортизируемите активи, както и финансов разход за всеки отчетен период. Амортизационната политика по отношение на амортизируемите наети активи е съобразена с тази по отношение на собствените амортизируеми активи.

**3.4.2. Оперативен лизинг**

Разходите за наети активи по договори за оперативен лизинг се признават в печалбата или загубата на линейна база за срока на договора.

Приходите, реализирани от отдадени по договори за оперативен лизинг активи се признават в печалбата или загубата на линейна база за срока на договора. Първоначалните разходи, пряко свързани със сключването на лизинговия договор, се капитализират в стойността на актива и се признават като разход на линейна база за срока на лизинговия договор.

**3.5. Признаване на приходите и разходите**

Приходите и разходите се начисляват в момента на тяхното възникване, независимо от момента на паричните постъпления и плащания. Отчитането им се извършва при спазване на изискването за причинна и стойностна връзка между тях.

Приходите се оценяват по справедливата стойност на полученото или подлежащото на получаване възнаграждение, намалено със сумата на всички предоставени отстъпки и включват брутният поток от икономически ползи получени от и дължими на Дружеството.

Сумите, събрани от името на трети страни, като данъци върху продажбите, какъвто е данъкът върху добавената стойност, се изключват от приходите.

Когато резултатът от сделката за предоставяне на услуга може да бъде надеждно оценен, приходът се признава в зависимост от етапа на завършеност на сделката към края на отчетния период. В случаите, когато резултатът не може да бъде надеждно оценен, приходът се признава само дотолкова, доколкото направените разходи са възстановими.

Приходите от продажба на имоти се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, когато съществените рискове и изгоди от собствеността върху активите бъде прехвърлена на купувача, което обичайно става при завършване на имоти, разработвани с цел продажба или прехвърляне правото на собственост върху инвестиционни имоти, държани за продажба, т.е. когато не са били обект на разработване с цел продажба.

Когато икономическите изгоди се очаква да възникват през няколко финансови периода и връзката им с приходите може да бъде определена само най-общо или косвено, разходите се признават в печалбата или загубата на базата на процедури за систематично и рационално разпределение.



### **3.5. Признаване на приходите и разходите (продължение)**

При размяна на активи се отчита приход (разход) от разменната транзакция в размер на разликата му справедливата стойност на получения и преносната стойност на разменения актив.

Разходите по заеми, които могат пряко да се отнесат към актив, за който процесът на придобиване, строителство или производство, преди да стане готов за предвижданата му употреба или продажба, непременно отнема значителен период от време, следва да се капитализират като част от стойността на този актив. Всички останали финансови приходи и разходи се отразяват в печалбата или загубата за всички инструменти, оценявани по амортизирана стойност чрез използване метода на ефективния лихвен процент.

Печалби и загуби от валутни курсови разлики се отчитат на нетна база.

### **3.6. Данък печалба и изискване за дивиденди**

Дружеството е дружество със специална инвестиционна цел и като такова, то е освободено от облагане с данък печалба съгласно Закона за корпоративното подоходно облагане.

Съгласно изискванията на ЗДСИЦ, Дружеството е длъжно да разпределя не по-малко от 90 % от печалбата си за годината, коригирана с ефектите от всички сделки с инвестиционни имоти през съответния период. Тези ефекти включват и нетната печалба/(загуба) от преценка до справедлива стойност на притежаваните имоти.

### **3.7. Доходи на акция**

Основните доходи на акция се изчисляват като се раздели нетната печалба или загуба за периода, подлежаща на разпределение между акционерите, притежатели на обикновени акции, на средно-претегления брой на държаните обикновени акции за периода.

Среднопретегленият брой акции представлява броят на държаните обикновени акции в началото на периода, коригиран с броя на обратно изкупените обикновени акции и на новоиздадените такива през периода, умножен по средновременния фактор. Този фактор изразява броя на дните, през които конкретните акции са били държани, спрямо общия брой на дните през периода.

При капитализация, допълнителна емисия или разделяне, броят на обикновените акции, които са в обръщение до датата на това събитие, се коригира, за да се отрази пропорционалната промяна в броя на обикновените акции в обръщение така, сякаш събитието се е случило в началото на представения най-ранен период.

### **3.8. 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. Провизии за бъдещи загуби от дейността не се признават.

### 3.8. Провизии, условни пасиви и условни активи (продължение)

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

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

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

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

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

### 3.9. Преценки от определящо значение при прилагане счетоводната политика на дружеството. Ключови приблизителни оценки и предположения

#### Приблизителни оценки и предположение

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.

#### *Обезценка на вземания*

Ръководството оценява обема и периода на очакваните бъдещи парични потоци, свързани с вземания, въз основа на опит спрямо текущи обстоятелства. Поради присъщата несигурност на тази оценка, действителните резултати могат да се различават от очакваните. Ръководството на Дружеството преглежда оценките от предходни години и действителните резултати от предходна година.

Във връзка с приложението за първи път на МСФО 9 Финансови инструменти, Дружеството е използвало натрупания си опит в областта на кредитните загуби, както и е взело предвид текущите условия и своите прогнози, за да оцени надеждно очакваните кредитни загуби по търговските си вземания.

**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ**  
към 31 декември 2018 (продължение)

*Справедлива стойност на инвестиционни имоти*

Инвестиционните имоти на Дружеството са оценени по справедлива стойност от независим лицензиран оценител на базата на приходен или пазарен подход. Поради стагнацията на пазара на недвижими имоти, оценките не винаги са подкрепени със сравнителни пазарни данни за реални сключени сделки. Допълнителни оповестявания са представени в т. 4.

**4. Инвестиционни имоти**

	Търговски и бизнес имоти хил. лв.	Имоти в процес на придобиване хил. лв.	Общо хил. лв.
<b>Отчетна стойност:</b>			
Салдо на 01 януари 2017	-	-	-
Придобити	-	-	-
Промени в справедливите стойности на инвестиционните имоти	-	-	-
<b>Преносна стойност на 31 декември 2017</b>	-	-	-
Салдо на 01 януари 2018	-	-	-
Придобити	603	12	615
Промени в справедливите стойности на инвестиционните имоти	177	-	177
<b>Преносна стойност на 31 декември 2018</b>	<b>780</b>	<b>12</b>	<b>792</b>

Като имоти в процес на изграждане са представени разходи за ремонт на инвестиционните имоти на дружеството, който се очаква да приключи през януари 2019 година.

Дружеството е възложил на независими оценители да направят оценка на притежаваните инвестиционни имоти. Използвани са следните оценителски методи:

- *Метод на вещната стойност* – представлява анализ на стойността на оценяваният имот, основан на евентуалните разходи за неговото създаване (заместване) към момента на оценката, увеличени със стойността на земята или на правото на строеж и извършените подобрения, намалени с акумулираната амортизация. При определяне на стойностите на обекта се изчисляват обичайните производствени разходи за единица обем или площ. Определените стойности на квадратен или кубичен метър се умножават по съответните величини на оценявания обект, като стойности за производствената стойност за строителството на един квадратен метър, при които за база се взимат действащите пазарни цени на строителните материали, услуги, съоръжения и транспорт.

- *Метод на пазарните сравнения* - извежда индикативна стойност като сравнява актива, предмет на оценката, с идентични или сходни активи, за които е налична ценова информация, който се приема с по-голяма тежест, поради естеството на имотите и тяхното настоящо използване.

- *Приходен подход* - извежда индикативна стойност като привежда бъдещите парични потоци към единна текуща капиталова стойност.

**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ**  
**към 31 декември 2018 (продължение)**
**5. Вземания**

	31.12.2018	31.12.2017
	хил. лв.	хил. лв.
ДДС за възстановяване	27	-
<b>Общо</b>	<b>27</b>	<b>-</b>

**6. Парични средства**

	31.12.2018	31.12.2017
	хил. лв.	хил. лв.
Парични средства по левови банкови сметки	46	488
<b>Общо</b>	<b>46</b>	<b>488</b>

**7. Основен капитал**

Регистрираният капитал на Дружеството се състои от 650 000 (31 декември 2017 г.: 500 000) на брой обикновени акции с номинална стойност, в размер на 1 лв. за акция. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и всяка една от тях представлява по един глас от общото събрание на акционерите на Дружеството.

В периода 03 януари – 09 февруари 2018 година, успешно е реализирано публично предлагане на 150,000 броя обикновени акции от първоначалното увеличение на капитала на Дружеството, което е в съответствие с решение на Учредителното събрание на дружеството от 07 март 2017 и съобщение за публично предлагане, публикувано на 18 декември 2017 година във в. Капитал дейли. Емисионната стойност, по която е реализирано увеличението на капитала не се различава от номиналната стойност на записаните акции, като регистрирания капитал на дружеството след увеличението възлиза на 650 хил. лв.

Към 31 декември 2018 г. разпределението на основният капитал на Дружеството е както следва:

	Брой акции	Участие в капитала %
1. Ти Ай Секюрити Варна ЕООД	120 000	18,46%
2. Договорен фонд Юг Маркет Максимум	120 000	18,46%
3. Интерреклама ЕООД	110 000	16,92%
4. Шипка Консулт Груп ЕООД	100 000	15,38%
5. Новие метали АД	90 000	13,85%
<b>Акционери с участие под 5 %</b>		
6. Симеон Славчев Славков	20 000	3,08%
7. Диана Иванова Ангелова	20 000	3,08%
8. Евгени Цанев Йовчев	20 000	3,08%
9. Договорен фонд Юг Маркет Оптимум	30 000	4,61%
10. Гергана Атанасова Маринова	20 000	3,08%
<b>Общо</b>	<b>650 000</b>	<b>100%</b>



**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ**  
**към 31 декември 2018 (продължение)**
**7. Основен капитал (продължение)**

Към 31 декември 2017 г. разпределението на основният капитал на Дружеството е както следва:

	Брой акции	Участие в капитала %
1. Ти Ай Секюрити Варна ЕООД	120 000	24%
2. Договорен фонд Юг Маркет Максимум	120 000	24%
3. Интерреклама ЕООД	110 000	22%
4. Шипка Консулт Груп ЕООД	100 000	20%
5. Договорен фонд Юг Маркет Оптимум	30 000	6%
<i>Акционери с участие под 5 %</i>		
6. Гергана Атанасова Маринова	20 000	4%
<b>Общо</b>	<b>500 000</b>	<b>100%</b>

**8. Резерви**

Като резерви в отчета за финансовото състояние са представени получените суми от продажбата през 2018 година на права за покупката на акциите на дружеството.

**9. Текущи пасиви**

	31.12.2018 хил. лв.	31.12.2017 хил. лв.
Задължения към доставчици	18	2
Депозит по договор за наем	10	-
ДДС за внасяне	2	-
Задължения към членове на съвета на директорите	1	4
Задължения към бюджета	1	1
Други задължения	-	1
<b>Общо</b>	<b>32</b>	<b>8</b>

**10. Разходи за външни услуги**

Разходите за външни услуги на Дружеството включват:

	Годината, завършваща на 31.12.2018 хил. лв.	Деветте месеца на годината, завършваща на 31.12.2017 хил. лв.
Регулаторни и други такси	10	12
Разходи за счетоводни услуги и одит	8	2
Възнаграждения на обслужващото дружество	7	1
Разходи за наем	4	-
Разходи за лицензирани оценки	1	-
<b>Общо</b>	<b>30</b>	<b>15</b>

**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ**  
**към 31 декември 2018 (продължение)**
**11. Разходи за възнаграждения**

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	Годината, завършваща на 31.12.2018	Деветте месеца на годината, завършваща на 31.12.2017
	хил. лв.	хил. лв.
Разходи за заплати	35	4
Разходи за социални осигуровки	14	1
<b>Общо</b>	<b>49</b>	<b>5</b>

**12. Доход на акция и дивиденди**

Основният доходна акция се изчислява като се раздели нетната печалба/(загуба) за периода на средно-претегления брой акции за годината.

	31.12.2018	31.12.2017
Печалба/(Загуба) за периода (в лева)	128,199.19	(20,168.32)
Среднопретеглен брой акции	650,000	500,000
<b>Основен доход на акция (в лева за акция)</b>	<b>0.20</b>	<b>(0.04)</b>

**13. Разчети и сделки със свързани лица**

Свързаните лица на Дружеството, с които то е извършвало сделки и има неуредени разчети през представените отчетни периоди включват единствено ключовия управленски персонал по повод на начисляваните през периода разходи за възнаграждения.

Ако не е изрично упоменато, транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия и не са предоставяни или получавани никакви гаранции. Разчетните суми обикновено се изплащат по банков път.

Ключовият управленски персонал на Дружеството включва изпълнителния директор и членовете на Съвета на директорите. През 2018 година размера на начислените им възнаграждения възлизат на 35 хил. лв. (2017 г. 4 хил. лв.). Текущите задължения към ключов управленски персонал са в размер на 1 хил. лв. (31.12.2017 г. 4 хил. лв.).

Акции с номинална стойност от 20 хил. лв., се държат от изпълнителния директор Гергана Атанасова Маринова. Същите представляват 3.08 % от капитала на дружеството.

#### 14. Управление на финансовите рискове

##### Фактори на финансовите рискове

В хода на обичайната си дейност дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове. Пазарният риск е рискът, че справедливата стойност или бъдещите парични потоци на финансовия инструмент ще варират поради промените в пазарните цени. Пазарният риск включва валутен риск, лихвен риск или друг ценови риск. Кредитният риск е рискът, че едната страна по финансовия инструмент ще причини финансова загуба на другата, в случай че не изпълни договореното задължение. Ликвидният риск е рискът, че дружеството би могло да има затруднения при посрещане на задълженията си по финансовите пасиви.

От страна на ръководството на дружеството финансовите рискове текущо се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, за да се определят адекватни цени на услугите, предоставяни от дружеството, цената на привлечените заеми и да се оценят адекватно формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

##### 14.1. Валутен риск

По-голямата част от сделките на Дружеството се осъществяват в български лева. Дружеството е изложено на валутен риск при извършване на сделки с финансови инструменти, деноминирани в чуждестранна валута. При извършване на сделки в чуждестранна валута възникват приходи и разходи от валутни операции, които се отчитат в печалбите или загубите за периода. През представения отчетен период Дружеството не е излагано на такъв риск, поради липсата на такива експозиции.

##### 14.2. Лихвен риск

Лихвеният риск представлява риска от колебание в размера на задълженията по заемите на дружеството, дължащо се на изменението на пазарните лихвени проценти. Дружеството не е изложено на лихвен риск, тъй като не използва заеман капитал.

##### 14.3. Кредитен риск

Кредитният риск означава риск от неизпълнение на задължение на насрещната страна по договор, сключен с Дружеството, в резултат на който за същия е възникнала кредитна експозиция.

Към датата на финансовия отчет Дружеството няма предоставени собствени финансови активи като обезпечение по други сделки.

Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти, средства на паричния пазар, необезпечени облигации и деривативни финансови инструменти се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.

Управлението на риска включва използването на механизми за мониторинг на паричните потоци в дружеството и ограничаване на възможностите за възникване на нови вземания.

#### **14.4. Ликвиден риск**

Ликвидният риск възниква във връзка с осигуряването на средства за дейностите на Дружеството и управлението на неговите позиции. Той има две измерения - риск Дружеството да не бъде в състояние да посрещне задълженията си, когато те станат изискуеми и риск от невъзможност Дружеството да реализира свои активи при подходяща цена и в приемливи срокове.

Ликвидността зависи главно от наличието в дружеството на парични средства или на съответните им алтернативи. Другият основен фактор, който влияе силно е свързан с привлечения капитал. Той трябва да се поддържа в оптимално равнище, като се контролира, както нивото на заемните средства, така и стойностите на задълженията към доставчиците и клиентите на предприятието.

Ликвидният риск е функция на следните две явления:

- недостиг на ликвидни средства;
- ликвиден риск, свързан с пазара на финансови инструменти.

Именно съчетанието от двата риска, посочени по-горе, води до реализацията на същинския ликвиден риск. Това настъпва, когато ликвидните задължения и неликвидните активи не са балансирани правилно. Стратегията за справяне с ликвидния риск е правилното управление на паричните потоци.

Задълженията на дружеството към 31 декември 2018 година са изцяло текущи (виж т. 9 по-горе), които са уредени към датата на одобряване на отчета.

#### **15. Справедливи стойности на финансовите инструменти**

##### **15.1. Оценяване по справедлива стойност**

Политиката на дружеството е да оповестява във финансовите си отчети справедливата стойност на финансовите активи и пасиви. Концепцията за справедливата стойност предполага реализиране на финансови инструменти чрез продажба.

В повечето случаи обаче, особено по отношение на търговските вземания и задължения, както и получените кредити, дружеството очаква да реализира тези финансови активи чрез тяхното цялостно обратно изплащане или погасяване във времето. Затова те се представят по тяхната номинална или амортизируема стойност. Голямата част от финансовите активи и пасиви са краткосрочни по своята същност, поради това тяхната справедлива стойност е приблизително равна на преносната им стойност.

Ръководството на дружеството счита, че при съществуващите обстоятелства представените в отчета за финансовото състояние оценки на финансовите активи и пасиви са възможно най-надеждни, адекватни и достоверни за целите на финансовата отчетност.



**15.1. Оценяване по справедлива стойност (продължение)**

**Търговски и други вземания**

Определянето на справедливата стойност на търговски и други вземания включва следното:

- анализ на аналитичните ведомости и отчитане на вътрешни трансформации;
- разграничаване на вземания от задължения, изключвайки презумпцията за бъдещо прихващане при вземания с различен адресат;
- оценка на вземанията с оглед на тяхната събираемост;
- преостойностяване на валутните вземания по валутен курс на съответната валута към датата на отчета.

**Търговски и други задължения**

Определянето на справедливата стойност на търговски и други задължения включва следното:

- пълна инвентаризация на задълженията към датата на оценка;
- открояване на просрочените задължения и определяне на дължимите лихви и неустойки;
- преостойностяване на валутните задължения по валутен курс на съответната валута към датата на отчета.

**15.2. Определяне на справедливата стойност**

Някои от счетоводните политики и оповестявания на Дружеството изискват оценка на справедливи стойности за финансови и за нефинансови активи и пасиви.

Когато оценява справедливата стойност на актив или пасив, дружеството използва наблюдаеми данни, доколкото е възможно. Справедливите стойности се категоризират в различни нива в йерархията на справедливите стойности на базата на входящите данни в техниките за оценка, както следва:

- Ниво 1: котираны цени (некоригирани) на активни пазари за сходни активи или пасиви.
- Ниво 2: входящи данни различни от котираны цени, включени в Ниво 1, които, пряко (т.е. като цени) или косвено (т.е. получени от цени), са достъпни за наблюдаване за актива или пасива.
- Ниво 3: входящи данни за актива или пасива, които не са базирани на наблюдаеми пазарни данни (ненаблюдаеми входящи данни).

Ако входящите данни, използвани за оценка на справедливата стойност на актива или пасива, могат да се категоризират в различни нива от йерархията на справедливите стойности, тогава оценката на справедливата стойност се категоризира в нейната цялост в това ниво от йерархията на справедливите стойности, чиято входяща информация е от значение за цялостната оценка.

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

Дружеството признава трансфери между нивата на йерархията на справедливите стойности към края на отчетния период, през който е станала промяната.

Финансовите активи и пасиви, оценявани по справедлива стойност в отчета за финансовото състояние, са групирани в следните категории съобразно йерархията на справедливата стойност. Не е включена информация за справедливите стойности на онези финансови активи и пасиви, за които ръководството смята, че посочените в съответните приложения преносни стойности е разумно приближение на справедливата им стойност.

**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ**  
към 31 декември 2018 (продължение)

**15.2. Определяне на справедливата стойност (продължение)**

31 декември 2018 г.	Ниво 1 хил. лв.	Ниво 2 хил. лв.	Ниво 3 хил. лв.	Общо хил. лв.
<b>Активи</b>				
Инвестиционни имоти	-	-	792	792
<b>Нетна справедлива стойност</b>	-	-	792	792

Информация за използваните техники за оценка за оповестени подробно в т. 4 от настоящия финансов отчет.

**16. Управление на капитала**

Капиталът на всяко дружество е размера на собствените средства, който е необходим за покриване на рисковете, възникнали във връзка с обичайната му дейност. Той се явява необходимият буфер, който гарантира изпълнението на поетите ангажименти пред контрагентите на Дружеството и е израз на ангажираността на собствениците в стопанските процеси.

Целите на Дружеството във връзка с управление на капитала са:

- да осигури способността на Дружеството да продължи да съществува като действащо предприятие;
- да спазва регулаторните изисквания;
- да осигури адекватна рентабилност за собствениците, като определя цената на продуктите и услугите си в съответствие с нивото на риска.

Дружеството управлява структурата на капитала и прави необходимите поправки в съответствие с промените в икономическата обстановка и рисковите характеристики на съответните активи. За да поддържа и коригира капиталовата структура, Дружеството може да промени сумата на дивидентите, изплащани на акционерите, да върне капитал на акционерите, да емитира нови акции или да продаде активи, за да намали задълженията си.

Дружеството непрекъснато следи за адекватността на капитала си и на тази база се правят преценки в каква насока ще е бъдещото развитие, какъв е потенциала да се поемат рискове, срещу съответната възвръщаемост.

В случай, че капиталовата база спадне до критичните стойности, управителния орган на Дружеството незабавно уведомява акционерите си за създалата се ситуация и за мерките, които следва да бъдат предприети в тази връзка – увеличаване на капитала, ограничаване на рисковете от дейността, на които е изложено Дружеството и др.

Целите по управление на капитала на дружеството, представен в раздел „Собствен капитал“ в отчета за финансовото състояние са насочени към поддържане на положителна величина на капитала в изискуемия размер и осигуряване на ежегоден ръст на печалбата чрез постоянно усъвършенстване и развитие на осъществяваната стопанска дейност.

**17. Ангажименти по оперативен лизинг**

Дружеството има сключени договори за оперативен лизинг за инвестиционния си имот, представляващ земя и сграда в гр. Велико Търново. Сроковете на договорите са до месец септември 2019 и месец септември 2021 година, като очакваният размер на бъдещите минимални лизингови вноски по договора до една година, са в размер на 120 хил. лв.