

ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС АДСИЦ

**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ГОДИШНИЯ
ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**

към 31.12.2018г.

1. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

“Емирейтс Пропъртис” АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел за секюритизиране на недвижими имоти, по смисъла на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел. Предметът на дейност на дружеството е инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти) посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им.

Дружеството е учредено на Учредително събрание проведено на 30.10.2007г. и е вписано в търговския регистър с Решение № 1/ 23.11.2007 г. на Софийски градски съд по ф.д. № 128206 /2007 г., вписано в Регистъра на търговските дружества под № 128206, том 1772, стр. 182.

Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел “**Емирейтс Пропъртис**” АДСИЦ има едностепенна форма на управление.

Дружеството се управлява от Съвет на директорите в състав:

- **Милена Ганчева Антова** - Изпълнителен член (Изпълнителен директор) на Съвета на директорите.
- **Десислава Ванчева Николова** - Член на съвета на директорите
- **Роза Владимирова Цинцарска** - Член на съвета на директорите .

Адресът на управление и за кореспонденция на дружеството е: гр. София 1618, ж.к. Манастирски ливади – запад, бул. “България ” 132, вх.А

2. СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА

Основа за изготвяне на финансовите отчети

Индивидуалният финансов отчет на Емирейтс Пропъртис АДСИЦ е изготвен в съответствие с всички Международни стандарти за финансови отчети /МСФО/, които се състоят от: стандарти за финансови отчети и от тълкувания на Комитета за разяснения МСФО /КРМСФО/, одобрени от Съвета по международни счетоводни стандарти /СКМСС/, и Международните счетоводни стандарти и тълкувания на Постоянния комитет за разяснения /ПКР/, одобрени от Комитета по Международните счетоводни стандарти /КМСС/, които ефективно са в сила на 1 януари 2018г и които са приети от Комисията на Европейския съюз. МСФО приети от ЕС, е общоприетото наименование на рамката с общо предназначение – счетоводна, еквивалентна на рамката въведена с дифиниция съгласно пар. 1 т.8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството под наименованието „Международни счетоводни стандарти“ /МСС/.

За текущата финансова година дружеството е приело всички нови и/или ревизирани стандарти и тълкувания, издадени от Съвета по Международни счетоводни стандарти /СМСС/ и респективно от Комитета за разяснения на МСФО, които са били уместни за неговата дейност.

От възприемането на тези стандарти и/или тълкувания, в сила за годишни периоди започващи на 1 януари 2018г. не са настъпили промени в счетоводната политика на дружеството, освен някои нови и разширяването на вече установени оповестявания, без това да доведе до други промени – в класификацията или оценката на отделни отчетни обекти и операции.

Специфичните нормативни актове са Законът за счетоводството, приет и публикуван в /ДВ бр.95 от 2015година/ и е изготвен въз основа на Директива 2013/34/ ЕС на Европейския парламент и на Съвета от 26 юни 2013год

Общи положения

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

Сделки в чуждестранна валута

Финансовите отчети на Дружеството се изготвят в български лева (лв.) и това е отчетната валута на Дружеството.

Сделки в чуждестранна валута за отчетния период дружеството няма, но ако възникнат, те ще се отчитат при първоначалното им признаване в отчетната валута на Дружеството по официалния обменен курс за деня на сделката (обявения фиксинг на Българска народна банка). Курсовите разлики, които биха възникнали при уреждането или преоценяването на парични позиции в чуждестранна валута в края на периода ще се отразяват в Отчета за доходите.

Разходи

Дружеството отчита текущо разходите за дейността по икономически елементи.

Разходи се признават, когато възникне намаление на бъдещите икономически изгоди, свързани с намаление на актив или увеличение на пасив, което може да бъде оценено надеждно. Признаването на разходите за текущия период се извършва тогава, когато се начисляват съответстващите им приходи.

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

Разход се признава незабавно в отчета за всеобхватния доход, когато разходът не създава бъдеща икономическа изгода или когато и до степента, до която бъдещата икономическа изгода не отговаря на изискванията или престане да отговаря на изискванията за признаване на актив в отчета за финансовото състояние.

Разходите се отчитат на принципа на текущо начисляване. Оценяват се по справедливата стойност на платените или предстоящи за плащане суми.

Приходи

Приход е брутен поток от икономически ползи през периода, създаден в хода на обичайната дейност на Дружеството, когато тези потоци водят до увеличаване на собствения капитал, различни от увеличенията, свързани с вноските на акционерите.

Дружеството отчита текущо приходите от обичайната дейност по видове дейности.

Приходите се оценяват по справедливата стойност на полученото или подлежащото за получаване плащане или възнаграждение.

Признаването на приходите се извършва при спазване на приетата счетоводна политика за следните видове приходи:

- Приходът от продажбата на стоки и продукцията се признава, когато са били изпълнени всички следващи условия:
 - Дружеството е прехвърлило на купувача съществени рискове и ползи от собствеността върху стоките и продукцията;
 - Дружеството не запазва продължаващо участие в управлението на стоките и продукцията, доколкото то обикновено се свързва със собствеността, нито ефективен контрол над продаваните стоки и продукцията;
 - сумата на прихода може надеждно да бъде оценена;
 - вероятно е икономическите ползи, свързани със сделката, да се получат от Дружеството; и
 - направените разходи или тези, които ще бъдат направени във връзка със сделката, могат надеждно да бъдат оценени.
- Приходът от продажба на услуги се признава, когато резултатът от една сделка може да се оцени надеждно. Приходът, свързан със сделката, се признава в зависимост от етапа на завършеност на сделката към края на отчетния период. Резултатът от една сделка може да се оцени надеждно, когато са изпълнени всички следващи условия:
 - сумата на прихода може да бъде надеждно оценена ;
 - вероятно Дружеството ще има икономически ползи, свързани със сделката;
 - етапа на завършеност на сделката към края на отчетния период може надеждно да се оцени; и
 - разходите, направени по сделката, както и разходите за завършване на сделката може надеждно да бъдат оценени.

Междинните и авансовите плащания, направени от клиентите, обикновено не отразяват извършените услуги.

Етапът на завършеност на една сделка може да се определи по различни методи. В зависимост от характера на сделката методите може да включват:

- преглед на извършената работа;
- извършените до момента услуги като процент от общия обем на услугите, които трябва да бъдат извършени; или
- частта, която направените до момента разходи представляват от общия обем на предвидените разходи по сделката. Само разходите, които отразяват извършените до момента услуги, се включват в направените до момента разходи. Само разходите, които отразяват извършените услуги или услугите, които трябва да бъдат извършени, се включват в общия обем на предвидените разходи по сделката.

Приходи от лихви, възнаграждения за права и дивиденди, се признават, когато:

- е възможно Дружеството да има икономически ползи, свързани със сделката; и
- сумата на приходите може надеждно да бъде оценена.

Приходите от лихви, възнаграждения за права и дивиденди се признават както следва:

- лихвата се признава по метода на ефективната лихва съгласно МСС 39;
- възнагражденията за права се признават, на база на счетоводния принцип на начисляване, съгласно съдържанието на съответното споразумение;
- дивидентите се признават, когато се установи правото на акционера да получи плащането;

Неплатена лихва, натрупана преди придобиването на лихвоносна инвестиция - последвалите лихвени постъпления се разпределят между периода преди придобиването и този след придобиването. Само частта след придобиването се признава за приход.

Дивиденди по капиталови ценни книжа обявени от печалбите преди придобиването се признават в печалбата или загубата при установяване на правото да получи дивидент, независимо от това дали дивидентите се отнасят за печалба реализирана преди или след придобиването.

Възнагражденията за права се начисляват съгласно условията на съответното споразумение и обикновено се признават на тази основа, освен ако с оглед разпоредбите на споразумението е по-подходящо приходът да се признава на друга системна или рационална база.

Приходът се признава само когато има вероятност Дружеството да получи икономически ползи, свързани със сделката.

Когато възникне несигурност около събирането на сума, която вече е включена в прихода, несъбираемата сума или сумата, относно която възстановяването вече не е вероятно, се признава за разход, а не за корекция на сумата на първоначално признатия приход.

Приходите от наеми се признават на времева база за срока на договора.

Нематериални активи

Нематериалните активи се оценяват първоначално по цена на придобиване. При покупка тя е равна на покупната цена, увеличена с всички невъзстановими данъци и направените преки разходи във връзка с подготовка на актива за експлоатация.

Последващите разходи, които биха възникнали във връзка с нематериалните активи след първоначалното признаване, ще се признават в отчета за доходите в периода на тяхното възникване, освен ако има вероятност те да доведат до увеличаване на тяхната първоначално оценена ефективност и когато тези разходи могат надеждно да бъдат оценени и отнесени към актива. В тези случаи разходите се капитализират.

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

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

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

Имоти, машини и съоръжения

Те се оценяват първоначално по цена на придобиване, включваща покупната цена, както и всички преки разходи за привеждането на актива до местоположението и в състоянието, необходими за неговата експлоатация. Всеки отделен имот, машина, съоръжение или оборудване се признава за актив само ако е вероятно предприятието да получи в бъдеще икономически изгоди, свързани с актива, и цената на придобиване на актива може да бъде надеждно оценена.

Последващото оценяване на имотите, машините и съоръженията се извършва по модела на преоценката, т.е. по преоценена стойност, която е равна на справедливата стойност към датата на преоценка, намалена с натрупаните в следствие амортизации и загуби от обезценка.

Последващи разходи, свързани с определен дълготраен материален актив, се прибавят към балансовата сума на актива, когато е вероятно предприятието да има икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената ефективност на съществуващия актив.

Всички други последващи разходи се признават в Отчета за доходите за периода, в който са направени.

Амортизация се начислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен живот на отделните групи активи.

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

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

Обезценка на активите на Дружеството

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

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

Възстановимата стойност представлява по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите за продажба на актива и стойността в употреба, базирана на сегашната стойност на прогнозираните бъдещи

парични потоци, очаквани да се получат от актива в рамките на полезния му срок на годност.

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

Инвестиционни имоти

Като инвестиционни имоти дружеството отчита земя и сгради, които ще се държат за получаване на приходи от наем, за увеличение на капитала, продажба в рамките на обичайната икономическа дейност.

Инвестиционните имоти се признават като актив във финансовите отчети на Дружеството само при условие, че са изпълнени следните две изисквания:

- Вероятно е да бъдат получени бъдещи икономически изгоди от инвестиционните имоти;
- Стойността на инвестиционните имоти може надеждно да бъде оценена.

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по цена на придобиване.

След първоначалното им признаване инвестиционните имоти, се отчитат като се използва модела на справедливата стойност. Справедливата стойност представлява най-вероятната цена, която може да бъде получена на пазара към датата на Годишния финансов отчет.

Промени в справедливата стойност на инвестиционните имоти се отразява в Отчета за доходите.

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

Финансови активи

Финансов актив е всеки актив, който представлява:

- парични средства;

- инструмент на собствения капитал на друго предприятие;
- договорно право:
 - да се получат парични средства или друг финансов актив от друго предприятие; или
 - да се разменят финансови активи или финансови пасиви с друго предприятие при условия, които са потенциално благоприятни за Дружеството;
- договор, който ще бъде или може да бъде уреден в собствени инструменти на собствения капитал на емитента, и е:
 - недериватив, за който Дружеството е или може да бъде задължено да получи променлив брой от инструменти собствения капитал на Дружеството; или
 - дериватив, който ще бъде или може да бъде уреден чрез размяна на фиксирана сума парични средства или друг финансов актив за фиксиран брой от собствените капиталови инструменти на Дружеството. За тази цел инструментите на собствения капитал на Дружеството не включват упражняеми финансови инструменти, класифицирани като инструменти на собствения капитал, които налагат на Дружеството задължението да предостави на друга страна пропорционален дял от нетните активи на Дружеството само при ликвидация, или инструменти, които са договори за бъдещо получаване или предоставяне на инструменти на собствения капитал на Дружеството.

Финансите активи се класифицират в следните категории съгласно изискванията на МСС 39:

- Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата:
 - държан за търгуване финансов актив;
 - Определен при първоначалното му признаване от Дружеството за отчитане по справедлива стойност в печалбата или загубата.
- Инвестиции държани до падеж;
- Кредити и вземания;
- Финансови активи на разположение за продажба.

Дружеството признава финансов актив или финансов пасив в отчета за финансовото състояние, когато и само когато Дружеството става страна по договорните условия на инструмента.

При първоначалното си признаване финансовите активи се отчитат по справедливата им стойност, плюс в случай на финансови активи, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата, разходите по

сделката, които се отнасят пряко към придобиването или издаването на финансовия актив.

След първоначалното признаване, Дружеството оценява финансовите активи, както следва:

- По справедлива стойност:
 - финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата;
 - финансови активи на разположение за продажба.

С изключение на инвестиции в инструменти на собствения капитал, които нямат котирана пазарна цена на активен пазар и чиято справедлива стойност не може да се оцени надеждно, както и деривативи, които са обвързани с некотирани инструменти на собствения капитал или трябва да се уредят чрез прехвърлянето на такива некотирани инструменти на собствения капитал, които се оценяват по цена на придобиване.

- По амортизирана стойност с използването на метода на ефективния лихвен процент:
 - кредити и вземания;
 - инвестиции, държани до падеж.

Печалби и загуби от финансови активи

- Печалби и загуби, които възникват от промяната на справедливата стойност на финансови активи се признават както следва:
 - печалба или загуба от финансов актив или финансов пасив, класифициран като отчитан по справедлива стойност в печалбата или загубата, се признава в отчета за всеобхватния доход.
 - печалбата или загубата от финансов актив на разположение за продажба се признава в друг всеобхватен доход, с изключение на загубите от обезценка и печалбите и загубите от обменните курсове до момента на отписване на финансовия актив. В този момент натрупаната печалбата или загубата, призната преди в друг всеобхватен доход, се прекласифицира от собствен капитал в печалбата или загубата като корекция от прекласификация.
- Лихвата, която се изчислява с използване на метода на ефективния лихвен процент, се признава в отчета за всеобхватния доход.
- Дивидентите от инструменти на собствения капитал на разположение за продажба се признават в отчета за всеобхватния доход, когато се установи правото на Дружеството да получи плащане.

- За финансовите активи, които се отчитат по амортизирана стойност, печалбата или загубата от актива се признава в отчета за всеобхватния доход, когато финансовият актив или финансовият пасив се отписва или обезценява и чрез процеса на амортизиране.

Дружеството отписва финансов актив, когато:

- договорните права върху паричните потоци от финансовия актив са изтекли; или
- прехвърля финансовия актив, когато са прехвърлени договорните права за получаване на парични потоци от финансовия актив или са запазени договорните права за получаване на паричните потоци от финансовия актив, но е поето договорно задължение за плащане на парични потоци на един или повече получатели в споразумение и трансферът отговаря на условията за отписване, съгласно МСС 39.

Условия за отписване на финансов актив:

Когато Дружеството прехвърли финансов актив, то оценява степента, до която ще запази рисковете и ползите от собствеността върху финансовия актив:

- ако Дружеството прехвърли в значителна степен всички рискове и ползи от собствеността върху финансовия актив, Дружеството отписва финансовия актив и признава отделно като активи или пасиви всички права и задължения, създадени или запазени при трансфера;
- ако Дружеството запази в значителна степен всички рискове и ползи от собствеността върху финансовия актив, Дружеството продължава да признава финансовия актив;
- ако Дружеството нито прехвърля, нито запазва в значителна степен всички рискове и ползи от собствеността върху финансовия актив, Дружеството определя дали е запазило контрол върху финансовия актив. В този случай, ако:
 - Дружеството не е запазило контрол, то отписва финансовия актив и признава отделно като активи или пасиви всички права и задължения, създадени при трансфера.
 - Дружеството е запазило контрол, то продължава да признава финансовия актив до степента на продължаващото му участие във финансовия актив.

При отписването на финансовия актив разликата между:

- а) неговата балансова стойност; и

- б) сумата на полученото възнаграждение (включващо всички получени нови активи, минус всички поети нови пасиви), и всички натрупани печалби или загуби, които са били признати директно в собствения капитал се признава в отчета за всеобхватния доход.

Обезценка и несъбираемост на финансови активи

Дружеството преценява към края на всеки отчетен период дали са налице обективни доказателства за обезценката на финансов актив или на група от финансови активи.

Финансов актив или група от финансови активи се считат за обезценени и са възникнали загуби от обезценка, когато са налице обективни доказателства за обезценка, произхождащи от едно или повече събития, които са настъпили след първоначалното признаване на актива (събитие "загуба") и когато това събитие загуба (или събития) има ефект върху очакваните бъдещи парични потоци от финансовия актив или от Групата финансови активи, които могат да се оценят надеждно. Може да не е възможно да се идентифицира единично, самостоятелно събитие, което е причинило обезценката. По-скоро обезценката може да е причинена от комбинирания ефект на няколко събития.

Загубите, които се очакват в резултат на бъдещите събития, независимо от тяхната вероятност, не се признават.

- Обезценка на финансови активи, отчитани по амортизирана стойност

Ако има обективни доказателства, че е възникнала загуба от обезценка от кредити и вземания или от инвестиции, държани до падеж, отчитани по амортизирана стойност, сумата на загубата се оценява като разлика между балансовата стойност на актива и настоящата стойност на очакваните бъдещи парични потоци (с изключение на бъдещите кредитни загуби, които не са възникнали), дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент за финансовия актив (т. е. ефективният лихвен процент, изчислен при първоначалното признаване). Балансовата стойност на актива се намалява и сумата на загубата се признава в отчета за всеобхватния доход.

- Обезценка на финансови активи, отчитани по цена на придобиване

Ако има обективни доказателства, че е възникнала загуба от обезценка на финансов актив отчитан по цена на придобиване, сумата на загубата от обезценка се оценява като разлика между балансовата стойност на финансовия актив и настоящата стойност на очакваните бъдещи парични

потоци, дисконтирани с текущия пазарен процент на възвръщаемост за подобен финансов актив. Загубите се признават в отчета за всеобхватния доход. Такива загуби от обезценка не подлежат на възстановяване.

- Обезценка на финансови активи на разположение за продажба

Когато спад в справедливата стойност на финансов актив на разположение за продажба е признат директно в собствения капитал и има обективни доказателства, че активът е обезценен, натрупаната загуба, която е призната в друг всеобхватен доход, се изважда от капитала и се признава в печалбата или загубата дори ако финансовият актив не е отписан.

Сумата на натрупаната загуба, която се прекласифицира от собствен капитал в печалбата или загубата, е разликата между цената на придобиване (нетно от погашения на главницата и амортизация) и текущата справедлива стойност, минус загубата от обезценка на финансовия актив, призната преди това в печалбата или загубата.

Загуби от обезценка, признати в печалбата или загубата, за инвестиция в инструмент на собствения капитал, класифициран като на разположение за продажба, не се възстановяват в печалбата или загубата.

Загуби от обезценка, признати в печалбата или загубата, за дългов инструмент, класифициран като на разположение за продажба, се възстановяват, възстановената сума се признава в печалбата или загубата.

Собствен капитал

Собственият капитал на Дружеството се състои от основен акционерен капитал, резерви и неразпределена печалба.

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

При издаването или придобиването на свои инструменти на собствения капитал Дружеството прави различни разходи. Тези разходи обичайно включват регистрация и други законови такси, изплатени суми на правни, счетоводни и други професионални консултанти и др. подобни. При капиталова сделка разходите по сделката се отчитат счетоводно като намаление на собствения капитал (нетно от всички свързани преференции за данък върху доходите) до степента, в която са допълнителни разходи, пряко свързани с капиталова сделка, които в противен случай биха били избегнати. Разходите по капиталова сделка, която е изоставена, се признават като разход.

Резервите включват:

- Общи резерви – образувани от разпределение на печалба, съгласно изискванията на Търговския закон на Р България и учредителния акт на Дружеството;

Неразпределената печалба включва:

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

Текущи и нетекущи пасиви

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

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

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

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

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

Финансови пасиви

Финансов пасив е всеки пасив, който представлява:

- договорно задължение:
 - да се предоставят парични средства или друг финансов актив на друго предприятие; или
 - да се разменят финансови активи или финансови пасиви с друго предприятие при условия, които са потенциално неблагоприятни за Дружеството; или
- договор, който ще бъде или може да бъде уреден в инструменти на собствения капитал на Дружеството и е:
 - недериватив, за който Дружеството е или може да бъде задължено да предостави променлив брой инструменти на собствения си капитал; или
 - дериватив, който ще бъде или може да бъде уреден чрез размяна на фиксирана сума парични средства или друг финансов актив за фиксиран брой инструменти на собствения капитал на Дружеството. За тази цел инструментите на собствения капитал на Дружеството не включват възвръщаеми финансови инструменти, класифицирани като инструменти на собствения капитал, които налагат на Дружеството задължението да предостави на друга страна пропорционален дял от нетните активи на Дружеството само при ликвидация, или инструменти, които са договори за бъдещо получаване или предоставяне на инструменти на собствения капитал на Дружеството.

Финансите пасиви се класифицират в следните категории, съгласно изискванията на МСС 39:

- Финансови пасиви, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата:
 - класифицирани като държан за търгуване;
 - при първоначалното им признаване се определят от Дружеството за отчитане по справедлива стойност в печалбата или загубата.
- Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност.

Финансови пасиви се признават в отчета за финансовото състояние, когато Дружеството стане страна по договорните условия на инструмента.

При първоначалното признаване финансовите пасиви се отчитат по справедливата им стойност, плюс в случай на финансови пасиви, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата, разходите по

сделката, които се отнасят пряко към придобиването или издаването на финансовия пасив.

Последваща оценка на финансови пасиви

- По справедлива стойност се признават следните финансови пасиви:
 - финансови пасиви, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата;
С изключение на пасивите - деривативи, които са обвързани с некотиран инструмент на собствения капитал и трябва да се уредят чрез прехвърлянето на некотиран инструмент на собствения капитал, чиято справедлива стойност не може да се оцени надеждно, които се отчитат по цена на придобиване;
- По амортизирана стойност с използването на метода на ефективния лихвен процент- всички останали финансови пасиви;

Признаване на печалби и загуби от финансови пасиви

- Печалби и загуби от финансови пасиви, класифицирани като отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, се признават в отчета за всеобхватния доход;
- Печалбата или загубата от финансови пасиви които се отчитат по амортизирана стойност се признава в отчета за всеобхватния доход, когато финансовия пасив се отписва и чрез процеса на амортизиране.

Дружеството отписва финансов пасив (или част от финансовия пасив), когато той е погасен - т. е., когато задължението, определено в договора, е отпаднало, анулирано или срокът му е изтекъл.

При отписване на финансов пасив разликата между балансовата стойност на финансов пасив (или на част от финансов пасив), който е прекратен или прехвърлен на трета страна, и платеното възнаграждение, включително прехвърлените и поети непарични активи и пасиви, се признава в отчета за всеобхватния доход.

Търговски и други задължения и кредити

Кредити, търговски и други задължения са финансови пасиви възникнали от директно получаване на стоки, услуги, пари или парични еквиваленти от доставчици и кредитори.

След първоначалното признаване кредитите и търговските задълженията, които са без фиксиран падеж се отчитат по оценената при придобиването им стойност.

Кредитите и задълженията, които са с фиксиран падеж се отчитат по амортизираната им стойност.

Данъчни задължения

Текущите данъчни задължения на Дружеството включват:

- Текущият данък върху дохода за текущия и предходни периоди се признава като пасив до степента, до която не е платен;
- Текущи задължения за данъци съгласно други данъчни закони.

Текущите данъчни пасиви за текущия и предходни периоди се оценяват по сумата, която се очаква да бъде платена на данъчните органи при прилагане на данъчни ставки и данъчни закони, действащи към края на отчетния период.

Задължения към персонала и провизии за дългосрочни доходи на персонала

Задължения към персонал включват задължения на Дружеството по повод на минал труд, положен от наетия персонал, и съответните осигурителни вноски, които се изискват от законодателството. Съгласно изискванията на МСС 19 Доходи на наети лица се включват и начислените краткосрочни доходи на персонала с произход неползвани отпуски на персонала и начислените на база на действащите ставки за осигуряване, осигурителни вноски върху тези доходи.

Съгласно изискванията на Кодекса на труда предприятията в страната са задължени при прекратяване на трудовите правоотношения със служител, който е достигнал пенсионна възраст да му изплащат еднократна сума за обезщетение от 2 до 6 работни заплати в зависимост от трудовия му стаж в Дружеството. Дружеството е изчислило евентуалния размер на задължението за това обезщетение, но поради несъществен му размер, както и ниската средна възраст на персонала не е начислило провизия в настоящия годишен финансов отчет.

Други провизии, условни активи и условни пасиви

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

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

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

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

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

3. ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

3.1. Към 31.12.2018 придобитите от дружеството недвижими имоти, чрез които се реализират приходи от наеми и продажби, са представени като инвестиционни имоти по тяхната справедлива стойност 5539 хил. лв.

3.2. Към 31.12.2018 г. дружеството притежава следните текущи активи:

- Вземания от клиенти и доставчици в размер на 109 хил. лв.
- Предоставени аванси в размер на 342 хил. лв.

3.3. Балансовата стойност на акционерния капитал е 1200(хиляда и двеста) лева.

Към 31.12.2018 г. “ **Емирейтс пропъртис** ” **АДСИЦ** има формиран премиен резерв в размер на 74 хил. лв.

“ **Емирейтс пропъртис** ” **АДСИЦ** няма дъщерни дружества.

3.4. Текущите задължения на дружеството към датата на счетоводния отчет са както следва :205 хил. лв търговски задължения, задължения към свързани предприятия в размер на 756 хил. лв, задължения към персонала и осигурителни задължения 32 хил. лв., данъчни задължения в размер на 197 хил. лв, други задължения – 632 хил.лв.

3.5. Свързани лица и сделки със свързани лица

Дружеството оповестява следните свързани лица:

Продажби			
Клиент	Вид сделка	31.12.2018	31.12.2017
Болкан Асет Мениджмънт ЕАД	Наем и консумативи	101	97
Общо		101	97

Вземания от свързани предприятия	31.12.2018	31.12.2017
Болкан Асет Мениджмънт ЕАД	82	45
Общо	82	45

Задължения към свързани предприятия	31.12.2018	31.12.2017
Пи енд Пи Маунтин ЕАД	560	439
Софхаусхоум ЕООД	75	75
Фламин ЕООД	121	121
Болкан Асет Мениджмънт ЕАД		3
	756	638

4. ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД

4.1. Към 31.12.2018 нетните приходи от продажби са в размер на 133 хил. лв. Те са както следва:

- наеми и консумативи – 128 хил. лв.
- отписани задължения – 5 хил. лв.

4.2. Към 31.12.2018 разходите за външни услуги са в размер на 129 хил. лв.

Вид разход	2018 г.	2017 г.
Електроенергия	84	68
Вода	17	20
Счетоводни и одиторски услуги	12	12
Такси (нотариални, съдебни, държавни и др.)	2	1
Такси КФН	14	
Общо	129	101

4.3. Към 31.12.2018 разходите за персонала са в 69 хил. лв.

Разходи за:	2018 г.	2017 г.
Разходи за заплати	59	44
Разходи за осигуровки	9	6
Общо	68	50

4.4. В отчета на дружеството към 31.12.2018 са отчетени други разходи 43 хил. лв.

Вид разход	2018 г.	2017 г.
Отписани вземания	2	9
Местни данъци и такси	41	42
Общо	43	51

4.5. Финансовият резултат на дружеството към 31.12.2018 г. е загуба в размер на 109 хил. лв.

5. Условни активи и пасиви

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

6. Събития след края на отчетния период

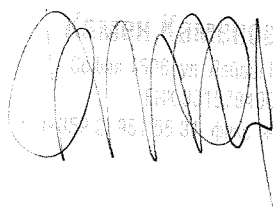
След датата на индивидуалния финансов отчет не са настъпили коригиращи събития, значими по отношение на представената информация в него.

7. Действащо предприятие

Ръководството на Предприятието счита, че то е действащо и ще остане действащо, няма планове и намерения за преустановяване на дейността.

Съставил:

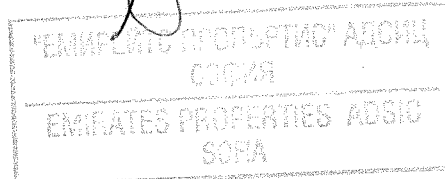
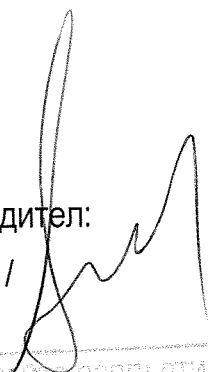
/ Камен Каменов /



Камен Каменов ЕООД
София, ул. "Витоша" №9
Тел: (02) 951 56 47

Ръководител:

/ Милена Антова /



EMIRATES PROPERTIES ADVIC
SOFIA
EMIRATES PROPERTIES ADVIC
SOFIA