

**„АРКО ТАУЪРС” АД СИЩ**

**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ  
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2019 г.**

**СЪДЪРЖАНИЕ:**

<b>1. ОРГАНИЗАЦИЯ И ДЕЙНОСТ НА ДРУЖЕСТВОТО</b>	<b>2</b>
<b>2. ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ</b>	<b>3</b>
<b>3. ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ</b>	<b>4</b>
<b>4. ОТЧЕТ ЗА ИЗМЕНЕНИЯТА В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ</b>	<b>5</b>
<b>5. ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ</b>	<b>6</b>
<b>6. СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА</b>	<b>7</b>
<b>7. ПОЯСНЕНИЯ</b>	<b>9</b>

## **„АРКО ТАУЪРС” АДСИЦ**

### **1. ОРГАНИЗАЦИЯ И ДЕЙНОСТ НА ДРУЖЕСТВОТО**

„Арко Тауърс” АДСИЦ („Дружеството”) е публично акционерно дружество със специална инвестиционна цел за секюритизиране на недвижими имоти. Съгласно § 1. т. 1 от Допълнителните разпоредби на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел „секюритизация” е дейност, при която вещни права (право на собственост и право на строеж) върху недвижими имоти или права върху парични вземания, включително и бъдещи вземания, се материализират в ценни книжа, предлагани публично.

Дружеството е вписано на 1 март 2007 г. в регистъра на търговските дружества под № 115473, том 1581, стр. 122 по ф. д. 3162/ 2007 г. по описа на Софийски градски съд, като акционерно дружество със специална инвестиционна цел и осъществява дейност в съответствие с изискванията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

Дружеството е с изцяло внесен капитал 682 500 лева, формиран от парични вноски. През месец октомври 2007 г. с решение на Софийски градски съд е вписвано първоначалното увеличение на капитала със 150 000 лева. През ноември 2009 г. капиталът на Дружеството е увеличен с 32 500 лева и възлиза на 682 500 лева.

Акциите на Дружеството са обикновени, безналични поименни акции с право на глас, с номинална стойност 1 лев всяка една.

Дружеството е лицензирано от Комисията за финансов надзор с Решение № 50 – ДСИЦ от 17.09.2007 г.

Дружеството е със седалище и адрес на управление:

гр. София

район „Лозенец”

кв. „Витоша”

ул. „Константин Петканов” № 4

Обслужващо дружество на „Арко Тауърс” АДСИЦ е „Конфирма” АД, гр. София.

Банка депозитар на Дружеството е „Райфайзенбанк – България” ЕАД, гр. София.

Дружеството е освободено от облагане с корпоративен данък и разпределя дивидент в размер на минимум 90 процента от печалбата за финансовата година.

### **ГОДИШНИ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2019 Г.**

**Финансовите отчети са изготвени в съответствие с Международните стандарти за финансова отчетност.**

## **6. ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ, СЪДАЪРЖАЩИ ЗНАЧИМИТЕ СЧЕТОВДНИ ПОЛИТИКИ И ДРУГА ПОЯСНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ**

**За периода 01.01.2019 - 31.12.2019 г.**

Дружеството изготвя Финансовите отчети в съответствие с изискванията Международните стандарти за финансова отчетност, разработени и публикувани от Комитета по Международни счетоводни стандарти.

Финансовите отчети се изготвят на принципа на действащото предприятие.

Финансовите отчети са в съответствие с всички изисквания на всеки приложим международен счетоводен стандарт и разясненията на Постоянния комитет за разяснения. Финансовите отчети дават информация, която е необходима за вземането на решение от потребителите на финансовите отчети и надеждна в това, че те представят достоверно резултатите и финансовото състояние на предприятието, отразяват икономическата същност на събития и операции, а не просто тяхната правна форма, са неутрални, което означава, че са безпристрастни, са предпазливи и са пълни във всички съществени аспекти.

Счетоводната политика на Дружеството представлява специфичните принципи, бази, конвенции, правила и практики, приети от предприятието при изготвянето и представянето на финансовите отчети. Възприетите счетоводни политики са последователни с тези, прилагани през предходния отчетен период, като през отчетната година са съобразени, там където е уместно и необходимо, с влезлите в сила нови и изменени текстове на МСС (Международни счетоводни стандарти), МСФО (Международни стандарти за финансово отчитане) КРМСФО (Разяснения на Комитета за разяснения по Международни стандарти за финансово отчитане) и ПКР (Разяснения на Постоянния комитет за разяснения), както следва:

МСС1-Представяне на финансови отчети – във връзка с измененията от 01 януари 2018г.

МСС16-Имоти, машини и съоръжения – във връзка с измененията от 01 януари 2018г.

МСС17-Лизинг – във връзка с измененията от 01 януари 2018г.

МСС19-Доходи на наети лица – във връзка с измененията от 01 януари 2018г.

МСС23-Разходи по заеми – във връзка с измененията от 01 януари 2018г.

МСС24-Оповестяване на свързани лица – във връзка с измененията от 01 януари 2018г.

МСС27-Индивидуални финансови отчети – във връзка с измененията от 01 януари 2018г.

МСС28-Инвестиции в асоциирани предприятия и съвместни предприятия – 01 януари 2018г.

МСС36-Обезценка на активи – във връзка с измененията от 01 януари 2018г.

МСС37-Провизии, условни пасиви и условни активи – във връзка с измененията от 01 януари 2018г.;

МСС38-Нематериални активи – във връзка с измененията от 01 януари 2018г.

МСС39-Финансови инструменти: признаване и оценяване – във връзка с измененията от 01 януари 2018г. ;

МСС40-Инвестиционни имоти – във връзка с измененията от 01 януари 2018г.

МСС41-Земеделие – във връзка с измененията от 01 януари 2018г.

МСФО1-Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане – във връзка с измененията от 01 януари 2018г.

МСФО2-Плещане на базата на акции – във връзка с измененията от 01 януари 2018г.

МСФО3-Бизнес комбинации – във връзка с измененията от 01 януари 2018г.

МСФО5-Нетекучи активи, държани за продажба, и преустановени дейности – във връзка с измененията от 01 януари 2018г.

МСФО7-Финансови инструменти: оповестяване – във връзка с измененията от 01 януари 2018г.

МСФО8-Оперативни сегменти – във връзка с измененията от 01 януари 2018г.

МСФО11-Съвместни предприятия – във връзка с измененията от 01 януари 2018г. Дружеството през отчетния период не се е възползвало от възможността за по-ранно прилагане на новите и изменени текстове на по-горе цитираните счетоводни стандарти и разяснения към тях.

Дружеството представя сравнителна информация в този финансов отчет за една предходна година.

Когато е необходимо, сравнителните данни се преизчисляват, за да се постигне съпоставимост спрямо промени в представянето в текущата година.

## **ПАРИ И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ**

Паричните еквиваленти на Дружеството са парични средства в каса и банкови сметки. Отчетната валута на Дружеството е Български лев. Отчетите на Дружеството са изготвени в Български лева.

## **СДЕЛКИ В ЧУЖДЕСТРАННА ВАЛУТА**

Сделките в чуждестранна валута се отчитат по валутните курсове в деня на сделката (фиксинг на БНБ за съответната валута). Положителните и отрицателни курсови разлики се отчитат в отчета за доходите. Фиксиран курс на български лев към еврото е в съотношение 1 евро = 1.95583 лв.

## **ПРИХОДИ И РАЗХОДИ**

Приходът се признава само когато е възможно предприятието да има икономически ползи, свързани със сделката.

Приходът се оценява по справедливата стойност на полученото или подлежащо на получаване плащане или възмездяване. Той се оценява по справедливата стойност на полученото или подлежащо на получаване възмездяване, като се отчита сумата от всички търговски отстъпки и количествени работи, направени от Дружеството. Когато стоки или услуги се разменят срещу стоки или услуги със сходен характер и стойност, размяната не се разглежда като сделка, която създава приход.

Приходът от продажбата на стоки се признава, когато са били изпълнени всички следващи условия:

- а) предприятието е прехвърлило на купувача значителните рискове и ползи от собствеността върху стоките;
- б) предприятието не запазва продължаващо участие в управлението на стоките, доколкото то обикновено се свързва със собствеността, нито ефективен контрол над продаваните стоки;
- в) сумата на прихода може надеждно да бъде оценена;
- г) вероятно е икономическите ползи, свързани със сделката, да се получат от предприятието и
- д) направените разходи или тези, които ще бъдат направени във връзка със сделката, могат надеждно да бъдат оценени.

Когато резултатът от една сделка за предоставяне на услуги може да се оцени надеждно, приходът, свързан със сделката, трябва да се признава в зависимост от етапа на завършеност на сделката към датата на баланса. Резултатът от една сделка може да се оцени надеждно, когато са изпълнени всички следващи условия:

- а) сумата на прихода може да бъде надеждно оценена ;
- б) вероятно предприятието ще има икономически ползи, свързани със сделката;

- в) етапът на завършеност на сделката към датата на баланса може надеждно да се оцени; и
- г) разходите, направени по сделката, както и разходите за завършване на сделката може надеждно да бъдат оценени.

Разходите се начисляват при спазване на принципа на съпоставимост с реализирания приход по принципа на текущото начисление. Дивидентите се признават, когато се установи правото на акционера да получи плащането. Получените дивиденти, с изключение на тези от инвестиции в асоциирани дружества, се признават в момента на разпределението им.

Приходи и разходи за лихви се отчитат при спазване на принципа за текущото начисление.

## **ДЪЛГОТРАЙНИ МАТЕРИАЛНИ И НЕМАТЕРИАЛНИ АКТИВИ**

### **Имоти, машини, съоръжения и оборудване**

Имоти, машини, съоръжения и оборудване са материални активи, които:

- а) се държат от предприятието, за да се използват за производството или доставката на стоки или услуги, за отдаване под наем на други лица или за административни цели;
- б) се очаква да бъдат използват през повече от един период.

Дружеството признава за актив всеки отделен имот, машина, съоръжение или оборудване, когато:

- а) е вероятно предприятието да получи в бъдеще икономически ползи, свързани с актива; и
- б) себестойността на актива за предприятието може надеждно да бъде оценена.

Имотите, машините, съоръженията и оборудването се оценяват първоначално по себестойност.

Себестойността на един имот, машина, съоръжение или оборудване включва покупната цена, включително митата и невъзстановимите данъци върху покупката, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно състояние за предвидената му употреба.

Преки разходи са:

- а) разходи за подготовката на обекта;
- б) разходи за първоначална доставка и обработка;
- в) разходи за монтаж;
- г) професионални хонорари, например на архитекти и инженери;

Последващо оценяване на земи и сгради се извършва по допустимия алтернативен подход.

Земи и сгради отчитат по преоценена стойност, която е справедливата стойност на актива към датата на преоценката без всички последвали натрупани амортизации, както и последвалите натрупани загуби от обезценка. Справедлива стойност е сумата, за която един актив може да бъде разменен между информирани и желаещи страни в пряка сделка помежду им.

Когато балансовата сума на един актив се увеличава или намалява в резултат на преоценка, увеличението респективно намалението се отчита в раздела за собствения капитал в статията "Резерв от преоценки". Увеличението от преоценка се признава за приход доколкото съответства на намаление от преоценка на същия актив, което преди това е признато за разход.

Резерва от преоценки, включен в собствения капитал, се прехвърля директно към неразпределената печалба при продажба, бракуване или изваждане от употреба на преоценени земи и сгради.

Последващото оценяване на машините, съоръженията и оборудването се извършва по препоръчителния подход. След първоначалното признаване за актив всяка машина, съоръжение или оборудване се отчитат по себестойността на актива без всички натрупани амортизации, както и натрупаните загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в отчета за приходите и разходите за съответния период.

За начисление на амортизация се използва Линеиният метод. Линеината амортизация води до отчисляването на една постоянна сума през полезния живот на отделните групи активи. Прага на същественост за материалните дълготрайни активи е 700 лв.

При размяна на имот, машина, съоръжение или оборудване за сходен актив, себестойността на придобития актив е равна на балансовата сума на отдадения актив и не се отчита никаква печалба или загуба.

За имоти, които се строят или разработват за бъдещо използване като инвестиционни имоти се прилага МСС 16, докато строителството или разработването е завършено, в който момент имотите стават инвестиционни имоти.

## **ДЪЛГОТРАЙНИ НЕМАТЕРИАЛНИ АКТИВИ**

Дълготрайните нематериални активи се оценяват първоначално по себестойност.

Себестойността на един имот, машина, съоръжение или оборудване включва покупната цена, включително митата и невъзстановимите данъци върху покупката, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно състояние за предвидената му употреба.

Последващото оценяване се извършва по препоръчителния подход. След първоначалното признаване за актив всеки дълготраен нематериален актив се отчита по себестойността на актива без всички натрупани амортизации, както и натрупаните загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в отчета за приходите и разходите за съответния период.

За начисление на амортизация се използва Линеиният метод. Линеината амортизация води до отчисляването на една постоянна сума през полезния живот на отделните групи активи.

Прага на същественост за материалните дълготрайни активи е 700 лв.

## **ДОГОВОР ЗА СТРОИТЕЛСТВО**

Договор за строителство е договор, в който е договорено конкретно строителство на актив или на съвкупност от активи, които са в тясна взаимна връзка или взаимна зависимост по отношение на техния проект, технология и функция, крайна цел или предназначение.

Приходите и разходите се признават чрез отнасяне към етап на завършване на договора.

Приходите по договора съответстват разходите по договора, направени на етапа на завършването, което води до отразяване на приходи, разходи и печалба, които могат да се отнесат към частта от завършената работа.

Ако резултатът по договора за строителство може да бъде предвиден надеждно, приходите и разходите, свързани с договора за строителната дейност, следва да бъдат признати за приходи и разходи съответно чрез съпоставяне на етапа на изпълнение на договорната дейност спрямо датата на приключването на баланса. Очакваните загуби по договора за строителната дейност незабавно се признават като разход.

## **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. 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.

Дружеството отчита инвестиционни имоти като имот (земя или сграда, или част от сграда, или и двете), по-скоро за получаване на приходи от наеми или за увеличаване стойността на капитала, или и за двете, отколкото за:

- а) използване при производството или доставката на стоки или услуги или за административни цели; или
- б) продажба в рамките на обичайната стопанска дейност.

Разходите по сделката се включат в първоначалната оценка. Себестойността на закупен инвестиционен имот включва неговата покупна цена и всякакви разходи, които пряко могат да му бъдат приписани. Разходите, които могат пряко да бъдат приписани, включват например професионалните хонорари за правни услуги, данъци по прехвърляне на имота и други разходи по сделката.

Себестойността на инвестиционен имот, построен по стопански начин, е неговата себестойност към датата, когато строителството или разработването е завършено. До тази дата Дружеството прилага МСС 16 Имоти, машини, съоръжения и оборудване. На тази дата имотът става инвестиционен имот и се прилага МСС 40.

След първоначално признаване инвестиционният имот се оценява по справедлива стойност и промените в справедливата стойност трябва се признават в отчета за доходите за съответния период. Прилага се модела на справедлива стойност. Справедливата стойност на инвестиционен имот е обикновено неговата пазарна стойност. Справедливата стойност се оценява като най-вероятната цена, която нормално може да се получи на пазара към датата на баланса в съответствие с определението за справедлива стойност.

Последващи разходи, свързани с инвестиционен имот, който вече е бил признат, се прибавят към балансовата сума на инвестиционния имот, когато е вероятно, че Дружеството ще получи бъдещи икономически изгоди, надвишаващи първоначално оценената норма на представяне на съществуващия инвестиционен имот. Всички други последващи разходи трябва се признават като разходи в периода, в който са понесени.

Дружеството прехвърля от или в инвестиционен имот само когато има промяна в използването, доказана чрез:

- а) започване на ползването от собственика за прехвърляне от инвестиционен имот в ползван от собственика имот;
- б) започване на разработването с цел продажба за прехвърляне от инвестиционен имот в стоково-материален запас;
- в) край на ползването от собственика за прехвърляне от ползван от собственика имот в инвестиционен имот;
- г) започване на оперативен лизинг към друга страна за прехвърляне от стоково-материален запас в инвестиционен имот; или
- д) край на строителството или разработването за прехвърляне от имот в процес на изграждане или разработване (обхванат от МСС 16 Имоти, машини, съоръжения и оборудване) в инвестиционен имот.

Амортизация на инвестиционните имоти не се начислява.

Инвестиционните имоти са оценени по справедлива стойност от независим лицензиран оценител на базата на действителното състояние и условия на пазара към датата на оценката и представляват най-вероятната цена, която нормално може да се получи при пряка сделка между желаещи и информирани продавачи и купувачи към тази датата. **Справедливата стойност на инвестиционните имоти към 31 декември 2019 г. е 4 682 060 лв.**

## **ОБЕЗЦЕНКА**

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и неговата стойност в употреба. При изчисляване на очакваните бъдещи парични потоци ръководството прави предположения относно бъдещите брутни печалби. Тези предположения са свързани с бъдещи събития и обстоятелства. Действителните резултати могат да се различават и да наложат значителни корекции в активите на Дружеството през следващата отчетна година. В повечето случаи при определянето на приложимия дисконтов фактор се прави оценка на подходящите корекции във връзка с пазарния риск и рисковите фактори, които са специфични за отделните активи. Справедлива стойност на инвестиционните имоти Ръководството полага усилия за оценяване на справедливата стойност на инвестиционните имоти. Въпреки, че приложимата рамка не изисква справедливата стойност да е определена от независим оценител, приетата политика от страна на Дружеството е същата да бъде определена от независим оценител с подходяща квалификация.

## **ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ И ИНВЕСТИЦИИ**

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

Финансов актив е всеки актив, който е:

- а) пари;
- б) договорно право за получаване на пари или друг финансов актив от друго предприятие;
- в) договорно право за размяна на финансови инструменти с друго предприятие при потенциално благоприятни условия;
- г) капиталов инструмент на друго предприятие.

Финансов пасив е всеки пасив, който представлява договорно задължение:

- а) да се дадат пари или някакъв финансов актив на друго предприятие;
- б) да се разменят финансови инструменти с друго предприятие при потенциално неблагоприятни условия.

Капиталов инструмент е всеки договор, който осигурява остатъчна стойност в активите на дадено предприятие след приспадането на всички негови пасиви.

Парични финансови активи и пасиви (наричани за краткост парични финансови инструменти) са финансови активи и пасиви, които ще бъдат получени или платени като фиксирани или определени парични суми.

Финансовите инструменти включват както първични инструменти, като вземания, задължения и капиталови ценни книжа, така и деривативни инструменти, като финансови опции, фючърси и форуърдни сделки, лихвени сапове и валутни сапове.

Справедлива стойност е сумата, за която един актив може да бъде разменен или един пасив – уреден, между добре осведомени и желаещи страни в честна сделка помежду им.

Лихвите, дивидентите, загубите и печалбите, свързани с даден финансов инструмент или компонент, класифициран като финансов пасив, трябва да се представят в отчета за дохода като разход или приход. Разпределените суми между притежателите на финансов инструмент, класифициран като капиталов инструмент, трябва да се приспадат от издателя директно от капитала.

Класифицирането на даден финансов инструмент в баланса определя дали лихвите, дивидентите, загубите и печалбите, свързани с този инструмент, ще се класифицират като разход или приход и дали ще се отчетат в отчета за дохода.



Амортизираната стойност на финансов актив или финансов пасив е размерът, с който е бил оценен финансовият актив или пасив при неговото първоначално признаване, минус вноските от погасяване на главницата, плюс-минус натрупаната амортизация на всяка разлика между този първоначален размер и размера на падеж и минус всяко отчисление (директно или чрез употреба на корективна сметка) за обезценка или несъбираемост. Дружеството прилага метода на ефективната лихва. Метод на ефективната лихва е методът за изчисляване на амортизацията чрез използването на ефективния лихвен процент на финансовия актив или финансов пасив. Ефективен лихвен процент е процентът, който прави точен дискант на очакваните бъдещи парични потоци до падежа или следващата дата на пазарна промяна на ценовите условия до балансова сума на финансов актив или финансов пасив. Това изчисление трябва да включва всички възнаграждения и такси, платени или получени между страните в договора.

Дружеството признава финансовите активи или финансовите пасиви в своя счетоводен баланс единствено когато стане страна по договорните условия на инструмента.

Дружеството отписва даден финансов актив или част от финансов актив единствено когато то изгуби контрол върху договорните права, които съставляват финансовия актив (или частта от финансовия актив). Дружеството изгубва този контрол, ако реализира правата върху икономическите ползи, посочени в договора, срокът на правата изтече или предприятието се откаже от тези права.

При първоначално признаване на финансов актив или финансов пасив Дружеството го оценява по себестойност, която е справедливата стойност на платеното (при актив) или полученото (при пасив) за него насрещно възмездяване. Разходите по сделката се включват в първоначалната оценка на всички финансови активи или пасиви.

## **УПРАВЛЕНИЕ 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 и ценови риск. Кредитният риск е този, че едната страна по финансовия инструмент ще причини финансова загуба на другата, в случай че не изпълни договореното задължение. Ликвидният риск е такъв, че дружеството би могло да има затруднения при посрещане на задълженията си по финансовите пасиви. Ръководството очаква, че съществуващите капиталови ресурси и източници на финансиране на дружеството ще бъдат достатъчни за развитието на дейността му. 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 активите и услугите, предоставяни от дружеството, цената на привлечените ресурси и да се оценят адекватно формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

## **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 разходи“ или „Финансови приходи“. 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.

## **ЛИЗИНГ**

Лизингов договор е споразумение, по силата на което лизингодателят предава на лизингополучателя срещу еднократно или серия от плащания правото да използва актив за договорен срок.

Финансов лизинг е лизингов договор, който прехвърля в значителна степен всички рискове и изгоди, от собствеността върху актив.

Начало на лизинговия договор е по-ранната от двете дати – на лизинговото споразумение или на ангажирането на страните с основните условия на лизинговия договор.

Срок на лизинговия договор е неотменимият период, за който лизингополучателят се е договорил с лизингодателя да наеме актива, заедно с допълнителните условия, съгласно които лизингополучателят има право да продължи да наема актива, със или без допълнително заплащане, като от самото начало до голяма степен е сигурно, че лизингополучателят ще упражни това право.

Справедлива стойност е сумата, за която даден актив може да бъде заменен или даден пасив уреден между информирани и желаещи страни в пряка сделка помежду им.

Дружеството класифицира даден лизингов договор като финансов лизинг, ако прехвърля в значителна степен всички рискове и изгоди от собствеността върху актива. Даден лизингов договор се класифицира като експлоатационен лизинг, ако не прехвърля в значителна степен всички рискове и изгоди от собствеността върху актива.

Финансовият лизинг предизвиква амортизационен разход за амортизируемите активи, както и финансов разход за всеки отчетен период. Амортизационната политика по отношение на амортизируемите наети активи трябва да бъде съобразена с тази по отношение на собствените амортизируеми активи, а признатата амортизация трябва да се изчисли на базата, определена в МСС 16 Имоти, машини, съоръжения и оборудване и МСС 38 Нематериални активи.

Ако Дружеството е лизингодател се признават активите, държани по силата на финансов лизинг, в баланса и ги представя като вземане, чиято сума е равна на нетната инвестиция в лизинговия договор.

## **МАТЕРИАЛНИ ЗАПАСИ**

Материалните запаси обхващат закупените и предназначените за продажба стоки, включително стоките, закупени от търговци на дребно и предназначени за продажба, или земя и друга собственост за продажба. Материалните запаси обхващат също така и напълно завършената продукция или продукция, която е в процес на производство в предприятието, и включват и материали и запаси, предназначени да се използват в процеса на производство.

Дружеството оценява материалните запаси по по-ниската от себестойността и нетната реализуема стойност. Себестойността на материалните запаси представлява сумата от всички разходи по закупуването, преработката, както и други разходи, направени във връзка с доставянето им до тяхното настоящо местоположение и състояние. Нетната реализуема стойност е предполагаемата продажна цена в нормалния ход на стопанската дейност минус приблизително оценените разходи за завършване на производствения цикъл и тези, които са необходими за осъществяване на продажбата.

Когато материални запаси са продадени, балансовата сума на тези материални запаси се признава като разход през периода, през който съответният приход е бил признат. Сумата на всяка обезценка на материалните запаси до нетната им реализуема стойност, както и всички загуби от материални запаси следва се признават като разходи за периода на обезценката или на възникването на загубите. Сумата на евентуалното обратно възстановяване на стойността на обезценката на материалните запаси, възникнала

в резултат на увеличението на нетната реализуема стойност, се признава като намаляване на сумата на признатите разходи за материални запаси през периода, през който възстановяването е възникнало.

## 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.

Счетоводна печалба е нетната печалба или загуба за периода преди намаляването е с разходите за данъци.

Облагаема печалба (данъчна загуба) е печалбата (загубата) за периода, определена в съответствие с правилата, установени от данъчните власти, по силата на които се начисляват (възстановяват) данъците.

Данъчен разход (приход) е общата сума, включена в определянето на нетната печалба или загуба за периода във връзка с текущите и отсрочените данъци.

Текущ данък е сумата на дължимите (възстановимите) данъци върху дохода във връзка с данъчната печалба (загуба) за периода.

Пасиви по отсрочени данъци са сумите на дължимите данъци върху дохода за бъдещи периоди във връзка с облагаемите временни разлики.

Активи по отсрочени данъци са сумите на възстановимите данъци върху дохода за бъдещи периоди по отношение на:

- а) приспадаемите временни разлики;
- б) преноса на нереализирани данъчни загуби; и
- в) преноса на неизползвани данъчни кредити.

Временните разлики са разликите между балансовата сума на един актив или пасив и неговата данъчна основа. Временните разлики биват:

а) облагаеми временни разлики –временните разлики, в резултат на които ще възникнат суми, с които ще се увеличи облагаемата печалба (загуба) в бъдещи периоди, когато балансовата сума на актива или пасива бъде възстановена или погасена; или

б) приспадаеми временни разлики –временните разлики, в резултат на които ще възникнат суми, с които да се намали данъчната печалба (загуба) за бъдещи периоди, когато балансовата сума на актива или пасива бъде възстановена или погасена.

Данъчната основа на един актив или пасив представлява стойността на този актив или пасив за данъчни цели.

Данъчните активи и пасиви се представят отделно от останалите активи и пасиви в баланса на предприятието. Отсрочените данъчни активи и пасиви разграничават от текущите данъчни активи и пасиви.

Текущите и отсрочените данъци се признават като приход или разход и се включват в нетната печалба или загуба за периода.

Пасив по отсрочени данъци следва да се признава за всички облагаеми временни разлики, освен в случаите, когато възниква в резултат на:

- а) положителна репутация, за която амортизацията не е призната за данъчни цели; или
- б) първоначалното признаване на актива или пасива при сделка, която:
  - 1) не представлява бизнес комбинация; и
  - 2) към момента на извършване на сделката не влияе нито върху счетоводната, нито върху данъчната печалба (загуба).

## ПРОВИЗИИ

Провизиите са пасиви с несигурно проявление във времето или сума. Провизията се признава само тогава, когато:

а) Дружеството има съществуващо задължение (правно или конструктивно), получено в резултат на минало събитие;

б) има вероятност (т.е. по-вероятно е да се случи, отколкото да не се случи) определен изходящ поток, съдържащ икономически ползи, да бъде необходим за покриване на задължението; и

в) може да бъде направена надеждна оценка на сумата на задължението;

Сумата, която се признава като провизия, трябва да бъде изчислена на база най-надеждната оценка на разходите, необходими за уреждане на сегашно задължение към датата на баланса.

При оценяването на провизия от Дружеството се изисква да се вземат предвид рисковете и несигурността, да се дисконтират провизиите, когато ефектът от времевата стойност на парите е съществен, като се използва дисконтовата норма (или норми) преди облагане с данъци, която отразява (отразяват) текущите пазарни оценки на времевата стойност на парите и онези специфични за пасивите рискове, които не са били отразени в най-надеждната оценка на разходите (при използването на дискант, увеличението на провизиите, дължащо се на времевия фактор, се признава като разход за лихви), да се вземат предвид бъдещи събития, като промени в законодателството или технологични промени, когато има достатъчно обективни обстоятелства, че такива промени ще настъпят; и да не се отчитат печалби от очаквано освобождаване от предоставянето на активи, дори когато очакваното освобождаване е тясно свързано със събитието, от което произтича провизията.

Провизията се използва само за покриване на разходите, за които е създадена първоначално.

Провизиите се преразглеждат на всяка дата на баланса и преизчисляват с цел да се отрази най-добрата текуща оценка. Ако повече не съществува необходимост от изходящи потоци, съдържащи икономически ползи, за погасяването на задължения, провизирането се прекрати. Дружеството не признава условните активи във финансовите отчети, тъй като това може да има за резултат признаването на доход, който може никога да не бъде реализиран.

## РИСКОВЕ

Дружеството е изправено пред общите рискове и несигурност, които засягат всички икономически субекти и зависят от колебания в политическата, макроикономическата и бизнес средата. Тук могат да бъдат отнесени:

Политически риск – изразява се в пряката връзка между политическата стабилност и отражението ѝ върху икономиката. В Република България политическата стабилност се основава на съвременни конституционни принципи – многопартийна парламентарна система, разделение на властите и др.

Макроикономически риск – може изразява се в различни процеси и събития, водещи до резки колебания и негативно въздействие върху бизнес средата: увеличаване на данъчната и/или осигурителната тежест; световната икономическа криза и негативните последици, включително отражението върху растежа на БВП; нарушаване принципите на Валутния борд.

Валутен риск – свързан е с нивата на стабилност на дадена валута и отражението ѝ върху икономическата стабилност. Чрез въвеждане на Валутен борд с фиксиране на българския лев спрямо еврото този риск е минимизиран.

Инфлационен риск – свързан е с намаляване на покупателната способност на дадена валута и повишение на общото ценово равнище. След въвеждане на Валутен борд инфлацията намалява до нива, зависещи основно от външни фактори, което е предпоставка за обща макроикономическа стабилност.

Дружеството, също така е изправено и пред редица специфични рискове и несигурност, свързани със спецификата на Дружеството (дружество със специална инвестиционна цел) и със спецификата на сектора, в който осъществява своята дейност – недвижимите имоти.

Пазарен риск – свързан е с възможността да бъдат реализирани загуби поради неблагоприятни изменения в цените на недвижимите имоти, ценните книжа, пазарните лихвени проценти, валутните курсове и т.н. С оглед на специфичната дейността на Дружеството – секюритизация на недвижими имоти, динамиката на пазара на недвижими имоти (включително колебанията в размерите на наемите, промените в застраховки, разходи по поддръжка, промени в цените на строителството и др.), ще имат пряк и определящ ефект върху размера на печалбата, реализирана от Дружеството.

Ликвиден риск – свързан е с възможността за реализиране на загуби поради невъзможност да се продаде даден актив на стойност близка до справедливата му при нужда от ликвидни средства за покриване на краткосрочни задължения. С оглед на спецификата на дейността на Дружеството, основната част от активите му са недвижими имоти, поради което всяка неблагоприятна промяна в пазара на недвижимите имоти, би имала пряко отношение към този специфичен риск.

Риск, свързан с дългово финансиране – свързан е с неблагоприятни събития, които затрудняват обслужването на привлечено финансиране – банкови кредити, облигационни заеми и т.н. В случай, че Дружеството финансира част от инвестиционните си проекти чрез привлечено финансиране, то може да бъде изправено пред специфични рискове, а именно недостиг на оперативни приходи за обслужване на кредитите, невъзможност за разпределяне на дивиденди, реализиране на предоставени обезпечения във връзка с привлеченото финансиране. Тук също така може да бъде отнесен и лихвения риск, който е свързан с възможността за намаляване стойността на дадена инвестиция, в резултат на неблагоприятни изменения в лихвените проценти.

Наред с посочените по-горе рискове, Дружеството е изправено и пред редица оперативни рискове, свързани с дейността му:

- вземане на погрешни инвестиционни решения от управлението на Дружеството;
- невъзможност за стартиране реализацията на планирани проекти;
- неизпълнение на договорни задължения от страна на обслужващото дружество;
- административна или др. вид забава в процеса на придобиване на недвижими имоти;
- недобросъвестни наематели на недвижими имоти и т.н.

## **СВЪРЗАНИ ЛИЦА**

**През отчетния период дружеството е осъществявало сделки със свързани лица.**

## 7. ПОЯСНЕНИЯ

### 7.1 НЕТЕКУЩИ АКТИВИ

31.12.2019г. 31.12.2018г.

Разходи за строителство	19 390 608 лв.	19 390 608 лв.
гр. София, УПИ V – 1017,1018, кв. 50, ГГЦ – Зона В17	4 682 060 лв.	4 682 060 лв.
<b>ОБЩО</b>	<b>24 072 668 лв.</b>	<b>24 072 668 лв.</b>

### 7.2 ВЗЕМАНИЯ

31.12.2019г. 31.12.2018г.

Вземания от клиенти и доставчици	0 лв.	108 000 лв.
Вземания по Данък добавена стойност за възстановяване	0 лв.	0 лв.
Други краткосрочни вземания от лихви	200 лв.	0 лв.
<b>ОБЩО</b>	<b>200 лв.</b>	<b>108 000 лв.</b>

### 7.3 ПАРИ, НАЛИЧНОСТИ И ЕКВИВАЛЕНТИ

31.12.2019г. 31.12.2018г.

Пари в брой	0 лв.	0 лв.
Парични наличности в банки	189 лв.	5 251 лв.
Депозит	0 лв.	0 лв.
<b>ОБЩО</b>	<b>189 лв.</b>	<b>5 251 лв.</b>

### 7.4 ОСНОВЕН КАПИТАЛ

Първоначално регистрираният капитал на Дружеството съгласно ЗДСИЦ е 500 000 лева. През октомври 2007 г. Софийски градски съд вписа първоначално увеличение на капитала на Дружеството в размер на 150 000 лева. Така основният капитал нарасна до 650 000 лева. През ноември 2009 г. капиталът на Дружеството е увеличен с 32 500 лева и възлиза на 682 500 лева. Капиталът на Дружеството е внесен изцяло под формата на парични вноски. Акциите от последното увеличение на капитала са записани при емисионна стойност 108.15 лева.

<i>период</i>	<i>брой акции</i>	<i>стойност</i>
към 31.12.2019 г.	682 500	682 500 лв.

Акционери, притежаващи над 5 % от капитала на Дружеството

към 31 декември 2019 г.

<i>акционер</i>	<i>брой акции</i>	<i>процент от капитала</i>
„Сингулар Асет Мениджмънт” ООД, гр. Варна	237 500	34,8 %
„Юник Инвестмънт” АД, гр. София	217 500	31,87 %
„Имобило” АД, гр. Варна	86 683	12,7 %
„Си Би Си” АД, гр. София	79 383	11,63 %

Премия от емисия акции е разликата между емисионната стойност и номиналната стойност на акциите от първоначалното увеличение на капитала.

Премия от емисия	20 408 989 лв.
Емитирани акции	182 500 бр.
Номинална стойност	1 лв.

Емисионна стойност

112,83 лв./ бр.

към 31.12.2018 г.

682 500

682 500 лв.

Акционери, притежаващи над 5 % от капитала на Дружеството

към 31 декември 2018 г.

акционер	брой акции	процент от капитала
„Сингулар Асет Мениджмънт“ ООД, гр. Варна	237 500	34,8 %
„Юник Инвестмънт“ АД, гр. София	217 500	31,87 %
„Имобило“ АД, гр. Варна	86 683	12,7 %
„Си Би Си“ АД, гр. София	79 383	11,63 %

Премия от емисия акции е разликата между емисионната стойност и номиналната стойност на акциите от първоначалното увеличение на капитала.

Премия от емисия

20 408 989 лв.

Емитирани акции

182 500 бр.

Номинална стойност

1 лв.

Емисионна стойност

112,83 лв./ бр.

#### 7.5 ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

31.12.2019г.

31.12.2018г.

Задължение обслужващо дружество	0 лв.	0 лв.
Задължение по менаджиране на проект	22 328 лв.	22 928 лв.
Други	0 лв.	0 лв.
<b>ОБЩО</b>	<b>22 328 лв.</b>	<b>22 928 лв.</b>

Задълженията към персонал

899 лв.

1 325 лв.

Данъчни задължения

0 лв.

16 934 лв.

Задълженията към осигурителни предприятия

976 лв.

2 754 лв.

#### ОБЩО

1 875 лв.

21 013 лв.

Други задължения

4 800 лв.

4 800 лв.

Гаранции за добро управление на Дружеството

74 683 лв.

112 326 лв.

Начислен ДНИ и ТБО

1 530 лв.

1 530 лв.

Други

81 013 лв.

118 656 лв.

#### ОБЩО

#### 7.6 РАЗХОДИ

31.12.2019г.

31.12.2018г.

Разходи за външни услуги	1 879 лв.	8 847 лв.
<b>ОБЩО</b>	<b>1 879 лв.</b>	<b>8 847 лв.</b>

Разходи за персонал

8 300 лв.

8 900 лв.

Разходи за възнаграждение на Съвета на директорите

7 676 лв.

6 680 лв.

Разходи за осигуровки

15 976 лв.

15 580 лв.

#### ОБЩО

Други разходи		
Разходи за данък сгради и такса смет	33 611 лв.	39 442 лв.
Разходи за обезценка на инвестиционни имоти	- лв.	50 220 лв.
<b>ОБЩО</b>	<b>33 611 лв.</b>	<b>89 662 лв.</b>

Финансови разходи		
Отрицателни курсови разлики	0 лв.	
Други финансови разходи свързани с такси за преводи и емисия на акции и др.	3 914 лв.	
<b>ОБЩО ВСИЧКО РАЗХОДИ</b>	<b>55 408 лв.</b>	<b>114 089 лв.</b>

### 7.7 ПРИХОДИ

31.12.2019г. 31.12.2018г.

Приходи от лихви по сметка в банка	0 лв.	0 лв.
Приход от продажба на услуги (по договор за наем)	0 лв.	90 000 лв.
Финансови приходи	0 лв.	20 000 лв.
<b>ОБЩО</b>	<b>0 лв.</b>	<b>110 000 лв.</b>

Дружеството формира загуба към 31.12.2019г. в размер на (55 408) лева.

### 7.8 НЕТНА СТОЙНОСТ НА АКТИВИТЕ НА АКЦИЯ И ЧИСТ ДОХОД НА АКЦИЯ

	към 31 дек. 2018 г.	към 31 дек. 2019 г.
Общо собствен капитал	24 023 230 лева	23 967 822 лева
Средно претеглен брой на обикновените акции	682 500 бр.	682 500 бр.
Нетна стойност на активите на акция	35.20 лева	35.11 лева.

Основният доход на акция се изчислява, като се раздели нетния доход на средно претегления брой на акции в обръщение през отчетния период.

	към 31 дек. 2018 г.	към 31 дек. 2019 г.
Нетна печалба/загуба	(4 089) лева	(55 408) лева.
Средно претеглен брой на обикновените акции	682 500 бр.	682 500 бр.
Основен доход на акция	0,00 лева	(0.08) лева

Дружеството не разполага с инструменти, които биха могли да се конвертират в акции.

### 7.9 ЛИКВИДНОСТ НА ДРУЖЕСТВОТО

Коефициент за обща ликвидност

Краткотрайни активи – 389 лева.

Сумата на краткотрайните активи включва статиите по раздел Б Краткотрайни активи, намалена със сумата от група Разходи за бъдещи периоди от актива на баланса.

Краткотрайни задължения – 105 235 лева

Коефициент за обща ликвидност – 0.00

Коефициент за бърза ликвидност



Сумата от Краткосрочни активи, краткосрочни инвестиции и парични средства или 389 лева.  
Краткотрайни задължения – 105 235 лева  
Коефициент за бърза ликвидност – 0.00

Транзакции със свързани лица не са извършвани при специални условия.

## 8.0 СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТА КЪМ КОЯТО Е ИЗГОТВЕН ОТЧЕТА

За периода след съставяне на годишния финансов отчет към 31.12.2019 г. до публикуването му не са настъпили важни събития които биха могли да се отразят на вярното и честно представяне. Дейността на Дружеството не създава предпоставки за валутен, кредитен и лихвен риск.

СЪСТАВИТЕЛ:

ЯНКА МЕЧЕВА  
ГЛ. СЧЕТОВОДИТЕЛ  
„КОНФИРМА“ АД



РЪКОВОДИТЕЛ:

ПЕЙО НИКОЛОВ

