

“ ПИ АР СИ ” АД СИЦ ”  
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА 31.12.2018

**“ ПИ АР СИ ” АД СИЦ**

**ЕИК: 175326309**

**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**

**ЗАЕДНО С**

**ДОКЛАДА ЗА ДЕЙНОСТТА И**

**ДОКЛАДА НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР**

**за годината, завършваща на 31.12.2018 г.**

“ ПИ АР СИ ” АД СИЦ ”  
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА 31.12.2018

Съдържание

Обща информация .....	3
Доклад за дейността .....	4
Доклад на независимия одитор .....	10
Единен отчет за всеобхватния доход .....	12
Отчет за финансовото състояние .....	13
Отчет за промените в собствения капитал .....	14
Отчет за паричните потоци .....	15
<b>Пояснителни приложения</b>	
1. Корпоративна информация .....	16
2. База за изготвяне .....	17
2.1. Изявление за съответствие .....	18
3. Приложени счетоводни политики и допълнителни оповестявания .....	19
Допълнителна информация към статиите на финансовия отчет .....	46
1. Отчет за всеобхватния доход .....	46
2. Отчет за финансовото състояние .....	48
Други оповестявания .....	52

**“ ПИ АР СИ ” АДСИЦ ”**  
**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА 31.12.2018**

**Обща информация**

---

Текущ период – периодът, започващ на 01.01.2018 г. и завършващ на 31.12.2018 г.  
Предходен период – периодът започващ на 01.01.2017 г. и завършващ на 31.12.2017 г.  
Годишният финансов отчет е съставен в български лева.  
Точността на числата представени в отчета е хиляди лева.  
Годишният финансов отчет е самостоятелния отчет на “ ПИ АР СИ ” АДСИЦ.

Дата на изготвяне: 04.02.2019 г.

**Изпълнителен директор**

/ Алекси Попов



**Съставител:**

/Ивета Гилова /

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Ивета Гилова".

“ ПИ АР СИ ”АДСИЦ ”  
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА 31.12.2018

Ръководството представя своя годишен доклад и годишния финансов отчет към 31 декември 2018 г., изготвен в съответствие със Закона за счетоводството и Международните стандарти за финансови отчети.

## ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

### I. Основна информация за дружеството.

*Наименование на предприятието: ”ПИ АР СИ” АДСИЦ*

*Държава на регистрация на предприятието: Република България*

*Адрес на регистрация: гр.София, бул. „Цариградско шосе” №139*

*Адрес за кореспонденция: гр. София, бул. „Цариградско шосе” №139*

*Място на офис или извършване на стопанска дейност :гр.София, бул.”Цариградско шосе” № 139*

*Брой служители: 4 /четири/*

„Пи Ар Си” АДСИЦ („Дружеството”) е акционерно дружеството със специална инвестиционна цел, чиято дейност е регламентирана от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ), Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и други закони и подзаконовите нормативни актове, регулиращи дейността на публичните дружества.

Дружеството набира средства чрез издаване на ценни книжа и инвестира набраните средства в недвижими имоти (**секюритизация на недвижими имоти**).

Дружеството е учредено на Учредително събрание, провело се на **04 юни 2007 г.**

Дружеството е вписано в регистъра за търговските дружества при Софийски градски съд с решение № 1 от **11 юли 2007 г.**

Дружеството е пререгистрирано на **11 януари 2008 г.** в Търговския регистър при Агенцията по вписванията, съгласно влезлия в сила на 01.01.2008 г. Закон за търговския регистър (№ на вписването 20080111111643).

Дружеството получи лиценз от Комисията по финансов надзор (КФН) да осъществява дейност, като дружество със специална инвестиционна цел с Решение № 1512 – ДСИЦ от **13 ноември 2007 г.**, поправено с решение 1557 – ДСИЦ от **21 ноември 2007 г.** и бе вписано, като публично дружество в Регистъра на публичните дружества, воден от КФН с решение № 87 – ПД от **16 януари 2008 г.**

#### 1. 1 Промяна на лицата упражняващи контрол върху дружеството.

**“ ПИ АР СИ ” АДСИЦ ”**  
**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА 31.12.2018**

Лицата, които притежават пряко над 5 на сто от акциите с право на глас в общото събрание на акционерите на «ПИ АР СИ» АДСИЦ към 31.12.2018 г. са:

<b>Акционер</b>	<b>Брой притежавани акции</b>	<b>Процент от капитала</b>
Алекси Попов	660 149 броя	33.52 %
Ренета Стефанова Райчева	221 716 броя	11.26 %
София Райчева Райчева	217 717 броя	11.06 %
Георги Райчев Райчев	219 716 броя	11.16 %
КООПЕРАЦИЯ “ПАНДА”	190 835 броя	9.69 %
Тодор Рогачев	312 990 броя	15.89 %

През отчетния период един от акционерите – Кооперация Панда- продаде 101 733 броя от акциите си на част от останалите акционери в Дружеството. Новото разпределение след сделката е посочено по- долу :

<b>акционер</b>	<b>преди 18.12.2018</b>	<b>процент преди сделка</b>	<b>брой закупени акции</b>	<b>след 18.12.2018</b>	<b>процент след сделка</b>
Алекси Младенов Попов	630 149	32.00	30 000	660 149	33.52
София Райчева Райчева	206 717	10.50	11 000	217 717	11.06
Ренета Райчева	209 716	10.65	12 000	221 716	11.26
Георги Райчев Райчев	205 716	10.45	14 000	219 716	11.16
Тодор Рогачев	295 490	15.01	17 500	312 990	15.89
Константин Попов	96 122	4.88	0	96 122	4.88
Елка Каменова - Цанкова	32 767	1.66	17 233	50 000	2.54
Кооп Панда	292 568	14.86	-101 733	190 835	9.69
<b>Общо:</b>	<b>1 969 245</b>	<b>100.00</b>	<b>0</b>	<b>1 969 245</b>	<b>100.00</b>

**1.2. Промяна в състава на управителните и контролни органи на дружеството, причини за промяната. Промени в начина на представляване. Назначаване или освобождаване на прокурист.**

През отчетната 2018 година не са настъпили промени в състава на управителните и контролните органи на дружеството.

**1.3. Изменения и/или допълнения в Устава на Дружеството.**

През отчетната 2018 година не са правени изменения и/или допълнения на устава на Дружеството.

**1.4. Решение за преобразуване на дружеството и осъществяване на преобразуването. Структурни промени в Дружеството.**

От учредяването на Дружеството до датата на този доклад, не е взимано решение за преобразуване, както и не са осъществявани структурни промени.

**1.5. Откриване на производство по ликвидация и всички съществени етапи, свързани с производството.**

“ ПИ АР СИ ” АДСИЦ ”  
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА 31.12.2018

От учредяването на Дружеството до датата на този доклад, не е взимано решение за неговата ликвидация.

**1.6. Откриване на производство по несъстоятелност за Дружеството или за негово дъщерно дружество и всички съществени етапи свързани с производството.**

От учредяването на Дружеството до датата на този доклад, не е откривано производство по несъстоятелност срещу „Пи Ар Си” АДСИЦ. Дружеството няма дъщерни дружества.

**1.7. Придобиване, предоставяне за ползване или разпореждане с активи на голяма стойност по чл.114, ал.1, т.1 от ЗППЦК.**

През отчетния период, Дружеството не е придобивало, предоставяло за ползване и не се е разпореждало с активи на голяма стойност.

**1.8. Решение за сключване, прекратяване и разваляне на договор за съвместно предприятие.**

През отчетния период, не е взимано решение за сключване, прекратяване и разваляне на договор за съвместно представителство.

**1.9. Промяна на одиторите на дружеството и причини за промяната.**

На проведеното на 21.06.2018 г. редовно годишно общо събрание на акционерите на дружеството беше прието решение за избор на регистриран одитор на «Пи Ар Си» АДСИЦ за 2018 г. съгласно препоръката на одитния комитет, а именно – Екатерина Славкова, регистриран одитор с диплома № 0638 от 2008 г.

**1.10. Обявяване на печалбата на Дружеството.**

През отчетния период 01.01.2018 г. – 31.12.2018 г., финансовия резултат от дейността на Дружеството представлява печалба в размер на 2 272 хил. лв. (Двд милиона двеста седемдесет и два хиляди лева).

**1.11. Съществени загуби и причини за тях.**

През отчетния период, Дружеството няма съществени загуби.

**1.12. Непредвидимо или непредвидено обстоятелство от извънреден характер, вследствие на което дружеството или негово дъщерно е претърпяло щети, възлизащи на три или повече процента от собствения капитал на дружеството.**

През отчетния период, не са настъпили непредвидени обстоятелства от извънреден характер, които да затруднят дейността на дружеството и да предизвикат щети, възлизащи на три или повече процента от собствения капитал.

**1.13. Публично разкриване на модифициран одиторски доклад.**

През отчетния период не е разкриван модифициран одиторски доклад.

**1.14. Решение на общото събрание относно вида и размера на дивидента, както и относно условията и реда за неговото изплащане.**

“ ПИ АР СИ ”АДСИЦ ”  
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА 31.12.2018

На проведеното на 21.06.2018 г. редовно общо събрание на акционерите на „Пи Ар Си“ АДСИЦ („ОСА“) беше взето следното решение за разпределяне на дивидент в общ размер на 1 224 215,05 лева, за сметка на печалбата от дейността на Дружеството за 2017 г.:

„ОСА приема предложението на СД за начина на разпределяне на финансовия резултат от дейността на Дружеството за 2017 г., а именно сумата в размер на 1 224 215,05 лева, представляваща 90% от печалбата на Дружеството за 2017 г., формирана съгласно изискванията на чл. 10 от ЗДСИЦ, да бъде разпределена между акционерите на Дружеството като дивидент, което прави брутен дивидент на акция в размер 0,621667213 лева, а сумата в размер на 136 023,89 лева, представляваща 10% от печалбата на Дружеството за 2017 г., формирана съгласно изискванията на чл. 10 от ЗДСИЦ, да бъде заделена за попълване на фонд „Резервен“. Право да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като такива с право на дивидент на 14-тия ден след датата на общото събрание на акционерите. Общото събрание на акционерите овластява Съвета на директорите да извърши всички необходими действия по изплащането на дивидента.“

**1.15. Възникване на задължение, което е съществено за Дружеството или за негово дъщерно дружество, включително всяко неизпълнение или увеличение на задължението.**

През отчетния период не е възникнало задължение, което е съществено за дружеството.

**1.16. Възникване на вземане, което е съществено за дружеството, с посочване на неговия падеж.**

През отчетния период за Дружеството не е възникнало вземане, съществено за дейността му.

**1.17. Ликвидни проблеми и мерки за финансово подпомагане.**

През отчетния период, за Дружеството не са възникнали ликвидни проблеми и същото не е предприемало мерки за финансово подпомагане.

**1.18. Увеличение и намаление на акционерния капитал.**

През отчетната 2018 г. няма извършено увеличение и намаление на акционерния капитал на Дружеството.

**1.19. Потвърждение на преговори за придобиване на дружеството.**

През отчетния период, не са водени преговори за придобиване на Дружеството.

**1.20. Сключване или изпълнение на съществени договори, които не са във връзка с обичайната дейност на Дружеството.**

През отчетния период, Дружеството не е сключвало съществени договори, чийто предмет да не попада в обхвата на обичайната му дейност.

**1.21. Становище на управителния орган във връзка с отправено търгово предложение.**

През отчетния период, в Дружеството не са постъпвали търгови предложения, съответно Съветът на директорите не е давал становища в тази връзка.

**1.22. Прекратяване или съществено намаляване на отношенията с клиенти, които формират най – малко десет на сто от приходите на Дружеството за последните три години.**

През отчетния период, Дружеството не е прекратявало или намалявало отношенията си с клиенти, които формират най – малко десет на сто от приходите на Дружеството за последните три години.

**1.23. Въвеждане на нови продукти и разработки на пазара.**

През отчетния период, не са въведени нови продукти и разработки на пазара.

**1.24. Големи поръчки, възлизащи на над десет на сто от средните приходи на Дружеството за последните три години.**

През отчетния период, Дружеството не е сключвало договори за големи поръчки, възлизащи на над десет на сто от средните приходи на Дружеството.

**1.25. Развитие и/или промяна в обема на поръчките и използването на производствените мощности.**

През отчетния период няма промяна в обема на поръчките и използването на производствените мощности.

**1.26. Преустановяване продажбите на даден продукт, формиращи значителна част от приходите на Дружеството.**

През отчетния период, Дружеството не е преустановявало продажбите на определен продукт, формиращ значителна част от приходите му.

**1.27. Покупка на патент.**

През отчетния период, Дружеството не е закупувало патент.

**1.28. Получаване, временно преустановяване на ползването, отнемане на разрешение за дейност (лиценз).**

През отчетния период, дружеството не е получавало разрешение за дейност (лиценз), не е преустановявало ползването, нито му е отнеман издадения му лиценз за извършване на дейност като публично дружество.

**1.29. Образуване или прекратяване на съдебно или арбитражно дело, отнасящо се до задължения или вземания на дружеството или негово дъщерно дружество, с цена на иска най – малко десет на сто от собствения капитал на дружеството.**

През отчетния период Дружеството не е предприемало и срещу него не са предприемани действия за образуване или прекратяване на съдебни или арбитражни дела, отнасящи се до задължения или вземания на Дружеството, с цена на иска най – малко десет на сто от собствения капитал на дружеството.

През предходните 12 месеца няма приключили съдебни, административни или арбитражни производства, по които Дружеството да е страна и които могат или са могли да имат значителни последици за дружеството и/или за финансовото състояние или рентабилност на групата и доколкото е известно на Дружеството не е имало опасност от такива.

Към датата на този документ, няма висящи, административни или арбитражни производства, както и решения или искане за прекратяване и обявяване в ликвидация на Дружеството.



“ ПИ АРСИ ”АДСИЦ ”  
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА 31.12.2018

Доколкото Дружеството е осведомено, няма опасност от инициране на каквито и да било нови съдебни или административни, или арбитражни производства по време на периода, обхващащ най-малко предишните 12 месеца, които могат или са могли да имат значителни последици през близкото минало за Дружеството.

**1.30. Покупка, продажба или учреден залог на дялови участия в търговски дружества от емитента или негово дъщерно дружество.**

През отчетния период, Дружеството не е закупувало нови, нито е продавало или учредявало залог върху притежаваните от него дялови участия в търговски дружества. Дружеството няма дъщерни дружества.

**1.31. Изготвена прогноза от емитента за неговите финансови резултати или на неговата икономическа група, ако е взето решение прогнозата да бъде разкрита публично.**

През отчетния период, Дружеството не е изготвяло прогноза за финансовите резултати. Дружеството не е част от икономическа група.

**1.32. Присъждане или промяна на рейтинг, извършен по поръчка на Дружеството.**

През отчетния период, Дружеството не е възлагало присъждане или промяна на рейтинг.

**1.33. Покупка и продажба на имоти на Дружеството**

През м. август 2018 г. Дружеството е продало 3 свои недвижими имота, както следва:

На 23.08.2018 г. „Пи Ар Си“ АДСИЦ („Дружеството“) сключи в изискуемата от закона нотариална форма договор за покупко-продажба на недвижим имот, по силата на който Дружеството продава на „Евро Инн“ ООД, ЕИК 131183796, със седалище и адрес на управление: гр. София, р-н Младост, ул. Васил Радославов № 6, следния свой недвижим имот: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ С ИДЕНТИФИКАТОР № 68134.4081.1621, съгласно скица № 54270/13.09.2013г., издадена от СГКК – град София, по кадастралната карта и кадастралните регистри на град София, община Столична, област София (столица), одобрени със Заповед РД-18-35/09.06.2011г. на Изпълнителен Директор на АГКК, с адрес на поземления имот: град София, Столична община, район Младост, с площ от: 295 квадратни метра, с трайно предназначение на територията: УРБАНИЗИРАНА; с начин на трайно ползване: ЗА ДРУГ ВИД ЗАСТРОЯВАНЕ; номер по предходен план: 1621, при съседни имот с идентификатор № 68134.4081.333; имот с идентификатор № 68134.4081.1351; имот с идентификатор № 68134.4081.1318; имот с идентификатор № 68134.4081.662; имот с идентификатор № 68134.4081.334, с адрес на имота: град София, Столична община, район Младост, булевард „Цариградско шосе“ № 139. Купувачът „Евро Инн“ ООД придобива собствеността върху имота срещу заплащане на цена в размер на 72 000 лева, без ДДС. Пазарната му оценка, извършена от независим оценител на недвижими имоти, съгласно изискванията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, е 69 200 лева. В сделката не участват свързани с Дружеството лица или заинтересовани лица по смисъла на чл. 114, ал. 7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

“ ПИ АР СИ ” АДСИЦ ”  
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА 31.12.2018

На 30.08.2018 г. „Пи Ар Си“ АДСИЦ сключи в изискуемата от закона нотариална форма договор за покупко-продажба на недвижим имот, по силата на който Дружеството продава на „Бултрейд ЛТД“ ЕООД, ЕИК 010149124, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. Черни връх № 59В, следния свой недвижим имот, а именно: ½ (една втора) идеална част от КАФЕ, представляващ самостоятелен обект в сграда, с идентификатор 56784.540.396.1.14 по кадастралните карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-48/03.06.2009 г. на ИД на АГКК, с адрес на имота: гр. Пловдив, п.к. 4000, ул. „Санкт Петербург“ № 48, етаж 1, намиращ се в сграда № 1, разположена в поземлен имот с идентификатор 56784.540.396; с предназначение на обекта – за обществено хранене, брой нива: 1, със застроена площ от 68,50 (шестдесет и осем цяло и петдесет стотни) кв. метра, състоящо се от кафе/бърза закуска, бар, подготовка и склад, при съседни на кафето – магазин № 1 (едно), помещения „зарезждане“, тоалетни и умивални и фойе, ведно с заедно с 9,19 (девет цяло и деветнадесет стотни) кв. метра идеални части от общите части на сградата, заедно с 44,92 (четиридесет и четири цяло и деветдесет и две стотни) кв. метра, представляващи 0.99 % (нула цяло деветдесет и девет процента) идеални части от полагащата се земя в ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 56784.540.396 по кадастралните карта и регистри, одобрен със Заповед № РД-18-48/03.06.2009 г. на ИД на АГКК, с адрес на поземления имот: гр. Пловдив, район „Тракия“, п.к. 4000, бул. „Санкт Петербург“, площ: 4 560 квадратни метра, трайно предназначение на територията – Урбанизирана, начин на трайно ползване – За друг обществен обект, комплекс; номер по предходния план 27, квартал 1 по плана на ж.к. Тракия, жил. група „А-10,11“, парцел IV-27, при съседни: 56784.540.65, 56784.540.1200, 56784.540.1155, 56784.540.1150, 56784.540.398, 56784.540.397., с адрес на имота: град Пловдив, район Тракия, булевард „Санкт Петербург“ № 48. Купувачът „Бултрейд ЛТД“ ЕООД придобива собствеността върху имота срещу заплащане на цена в размер на 39 116.60 лева, без ДДС. Пазарната му оценка, извършена от независим оценител на недвижими имоти, съгласно изискванията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, е 38 500 лева. В сделката не участват свързани с Дружеството лица или заинтересовани лица по смисъла на чл. 114, ал. 7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

На 30.08.2018 г. „Пи Ар Си“ АДСИЦ („Дружеството“) сключи в изискуемата от закона нотариална форма договор за покупко-продажба на недвижим имот, по силата на който Дружеството продава на „Орак Груп Европа ООД, ЕИК 201152618, със седалище и адрес на управление: гр. Пловдив, р-н Тракия, бул. Санкт Петербург № 48, следния свой недвижим имот: САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА с идентификатор 56784.540.396.1.19 по кадастралните карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-48/03.06.2009 г. на ИД на АГКК, с адрес на имота: гр. Пловдив, п.к. 4000, ул. „Санкт Петербург“ № 48, етаж 3, обект Офис 6, намиращ се в сграда № 1, разположена в поземлен имот с идентификатор 56784.540.396; с предназначение на обекта – други нежилищни обекти, брой нива: 1, посочена в документа площ 230 (двеста и тридесет) кв. метра, състоящ се от: приемна, коридор, заседателна зала, архив, пет кабинета, кухня две умивални и две тоалетни при съседни на офиса – офис 7 (седем), коридор, стълбищна клетка и парк, булевард „Санкт Петербург“ ведно с 30.85 (тридесет цяло и осемдесет и пет стотни) кв. метра идеални части от общи части на сградата заедно с 150,83 (сто и петдесет цяло и осемдесет и три стотни) кв. метра, представляващи 3,31 % (три цяло тридесет и един процента) идеални части от ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 56784.540.396 по кадастралните карта и

“ ПИ АРСИ ”АДСИЦ ”  
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА 31.12.2018

регистри, одобрен със Заповед № РД-18-48/03.06.2009 г. на ИД на АГКК, с адрес на поземления имот: гр. Пловдив, район „Тракия“, п.к. 4000, бул. „Санкт Петербург“, площ: 4 560 квадратни метра, трайно предназначение на територията – Урбанизирана, начин на трайно ползване – За друг обществен обект, комплекс; номер по предходния план 27, квартал 1 по плана на ж.к. Тракия, жил. група „А-10,11“, парцел IV-27, при съседни: 56784.540.65, 56784.540.1200, 56784.540.1155, 56784.540.1150, 56784.540.398, 56784.540.397., с адрес на имота: град Пловдив, район Тракия, булевард „Санкт Петербург“ № 48.

И

САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА с идентификатор 56784.540.396.1.20 по кадастралните карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-48/03.06.2009 г. на ИД на АГКК, с адрес на имота: гр. Пловдив, п.к. 4000, ул. „Санкт Петербург“ № 48, етаж 3, обект Офис 7, намиращ се в сграда № 1, разположена в поземлен имот с идентификатор 56784.540.396; с предназначение на обекта – други нежилищни обекти, брой нива: 1, посочена в документа площ 188,7 (сто осемдесет и осем цяло и седем стотни) кв. метра, състоящ се от: приемна, коридор, заседателна зала, три кабинета, кухня, две умивални и две тоалетни, при съседни на офиса – офис 5 (пет), коридор, офис 6 (шест) булевард „Санкт Петербург“, ведно с 25.31 (двадесет и пет цяло тридесет и една стотни) кв. метра идеални части от общи части на сградата заедно с 123,75 (сто двадесет и три цяло и седемдесет и пет стотни) кв. метра, представляващи 2,71 % (две цяло седемдесет и един процента) идеални части от ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 56784.540.396 по кадастралните карта и регистри, одобрен със Заповед № РД-18-48/03.06.2009 г. на ИД на АГКК, с адрес на поземления имот: гр. Пловдив, район „Тракия“, п.к. 4000, бул. „Санкт Петербург“, площ: 4 560 квадратни метра, трайно предназначение на територията – Урбанизирана, начин на трайно ползване – За друг обществен обект, комплекс; номер по предходния план 27, квартал 1 по плана на ж.к. Тракия, жил. група „А-10,11“, парцел IV-27, при съседни: 56784.540.65, 56784.540.1200, 56784.540.1155, 56784.540.1150, 56784.540.398, 56784.540.397., с адрес на имота: град Пловдив, район Тракия, булевард „Санкт Петербург“ № 48. Купувачът „Орак Груп Европа“ ЕООД придобива собствеността върху имота срещу заплащане на цена в размер на 500 000 лева, без ДДС. Пазарната му оценка, извършена от независим оценител на недвижими имоти, съгласно изискванията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, е 498 500 лева.

През отчетната година Дружеството не е придобивало недвижим имот. Не са налице големи сделки и такива от съществено значение за дейността на Дружеството.

**1.34. Други обстоятелства, които Дружеството счита, че биха могли да бъдат от значение за инвеститорите при вземане на решение да придобият, да продадат или да продължат да притежават публично предлагани ценни книжа.**

През отчетния период не са настъпили обстоятелства, извън посочените в този доклад за дейност, които да бъдат от значение за инвеститорите при вземане на решение за придобиване, продажба или запазване на притежаваните от тях ценни книжа.

Дейността на Дружеството не е сезонна или циклична и няма предпоставки за съществени различия в резултатите в отделните междинни периоди. През отчетния период няма позиции, засягащи активите, пасивите, собствения капитал, нетния доход или паричните потоци, които са необичайни по своя характер, размер или честота на проявление.

## **ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР**

До акционерите на

**ПИ АР СИ АДЦИС**

### **Доклад относно одита на финансовия отчет**

#### ***Мнение***

Ние извършихме одит на финансовия отчет на **ПИ АР СИ АДЦИС** („Дружеството“), съдържащ отчета за финансовото състояние към 31 декември 2018 г. и отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, отчета за промените в собствения капитал и отчета за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към финансовия отчет, съдържащи и обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики.

По наше мнение, приложеният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2018 г. и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС).

#### ***База за изразяване на мнение***

Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“. Ние сме независими от Дружеството в съответствие с Етичния кодекс на професионалните счетоводители на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС), заедно с етичните изисквания на Закона за независимия финансов одит (ЗНФО), приложими по отношение на нашия одит на финансовия отчет в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с изискванията на ЗНФО и Кодекса на СМСЕС. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.

#### **Ключови одиторски въпроси**

Ключови одиторски въпроси са тези въпроси, които съгласно нашата професионална преценка са били с най-голяма значимост при одита на финансовия отчет за текущия период. Тези въпроси са разгледани като част от нашия одит на финансовия отчет като цяло и формирането на нашето мнение относно него, като ние не предоставяме отделно мнение относно тези въпроси.

#### **Оценка по справедлива стойност на инвестиционни имоти**

### Пояснение 3.1 от финансовия отчет

<b>Ключов одиторски въпрос</b>	<b>Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит</b>
<p>Към 31.12.2018 г. инвестиционните имоти са в размер на 27341 хил. лв., които според извършената оценка нямат промяна в справедливата стойност спрямо предходната година.</p> <p>Ние се фокусирахме върху преценките на ръководството относно определянето на справедливата стойност на инвестиционните имоти поради техния размер и поради значимите предположения, използвани при определянето на справедливата им стойност.</p>	<p>По време на нашия одит, одиторските ни процедури включваха, без да са ограничени до:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- анализ на обективността, независимостта и професионалния опит на външните оценители, използвани от Дружеството</li><li>- проверка на верността на входящите данни, свързани с инвестиционните имоти, използвани при оценките;</li><li>- оценка и анализ на уместността на ключовите предположения на ръководството относно очаквани приходи от наеми.</li><li>- оповестяванията във финансовия отчет, включително направените оповестявания на основните предположения и преценки относно справедливата стойност на инвестиционните имоти.</li></ul>

#### ***Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него***

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от доклад за дейността, декларация за корпоративно управление, изготвени от ръководството съгласно Глава седма от Закона за счетоводството, но не включва финансовия отчет и нашия одиторски доклад, върху него, която получихме преди датата на нашия одиторски доклад.

Нашето мнение относно финансовия отчет не обхваща другата информация и ние не изразяваме каквато и да е форма на заключение за сигурност относно нея, освен ако не е изрично посочено в доклада ни и до степента, до която е посочено.

Във връзка с нашия одит на финансовия отчет, нашата отговорност се състои в това да прочетем другата информация и по този начин да преценим дали тази друга информация е в съществено несъответствие с финансовия отчет или с нашите познания, придобити по време на одита, или по друг начин изглежда да съдържа съществено неправилно докладване. В случай че на базата на работата, която сме извършили, ние достигнем до заключение, че е налице съществено неправилно докладване в тази друга информация, от нас се изисква да докладваме този факт.

Нямаме какво да докладваме в това отношение.

### ***Отговорности на ръководството и лицата, натоварени с общо управление за финансовия отчет***

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с МСФО, приложими в ЕС и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определя като необходима за осигуряване изготвянето на финансови отчети, които не съдържат съществени неправилни отчитания, независимо дали длъжници се на измама или грешка.

При изготвяне на финансовия отчет ръководството носи отговорност за оценяване способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие, оповестявайки, когато това е приложимо, въпроси, свързани с предположението за действащо предприятие и използвайки счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие, освен ако ръководството не възнамерява да ликвидира Дружеството или да преустанови дейността му, или ако ръководството на практика няма друга алтернатива, освен да постъпи по този начин.

Лицата, натоварени с общо управление, носят отговорност за осъществяването на надзор над процеса по финансово отчитане на Дружеството.

### ***Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет***

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали финансовият отчет като цяло не съдържа съществени неправилни отчитания, независимо дали длъжници се на измама или грешка, и да издадем одиторски доклад, който да включва нашето одиторско мнение. Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че одит, извършен в съответствие със Закона за независимия финансов одит и МОС, винаги ще разкрива съществено неправилно отчитане, когато такова съществува. Неправилни отчитания могат да възникнат в резултат на измама или грешка и се считат за съществени, ако би могло разумно да се очаква, че те, самостоятелно или като съвкупност, биха могли да окажат влияние върху икономическите решения на потребителите, вземани въз основа на този финансов отчет.

Като част от одита в съответствие с МОС, ние използваме професионална преценка и запазваме професионален скептицизъм по време на целия одит. Ние също така:

- идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени неправилни отчитания във финансовия отчет, независимо дали длъжници се на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено неправилно отчитане, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено неправилно отчитане, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски,

изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол.

- получаваме разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Дружеството.
- оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството.
- достигаме до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства, относно това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания във финансовия отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Дружеството да преустанови функционирането си като действащо предприятие.
- оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на финансовия отчет, включително оповестяванията, и дали финансовият отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.

Ние комуникираме с лицата, натоварени с общо управление, наред с останалите въпроси, планирания обхват и време на изпълнение на одита и съществените констатации от одита, включително съществени недостатъци във вътрешния контрол, които идентифицираме по време на извършвания от нас одит.

Ние предоставяме също така на лицата, натоварени с общо управление, изявление, че сме изпълнили приложимите етични изисквания във връзка с независимостта и че ще комуникираме с тях всички взаимоотношения и други въпроси, които биха могли разумно да бъдат разглеждани като имащи отношение към независимостта ни, а когато е приложимо, и свързаните с това предпазни мерки.

Сред въпросите, комуникирани с лицата, натоварени с общо управление, ние определяме тези въпроси, които са били с най-голяма значимост при одита на финансовия отчет за текущия период и които следователно са ключови одиторски въпроси. Ние описваме тези въпроси в нашия одиторски доклад, освен в случаите, в които закон или нормативна уредба

възпрепятства публичното оповестяване на информация за този въпрос или когато, в изключително редки случаи, ние решим, че даден въпрос не следва да бъде комуникиран в нашия доклад, тъй като би могло разумно да се очаква, че неблагоприятните последиствия от това действие биха надвишили ползите от гледна точка на обществения интерес от тази комуникация.

## **Доклад във връзка с други законови и регулаторни изисквания**

### ***Допълнителни въпроси, които поставят за докладване Законът за счетоводството и Законът за публичното предлагане на ценни книжа***

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него“ по отношение на доклада за дейността, декларацията за корпоративно управление, нефинансовата декларация и доклада за плащанията към правителствата, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискванията по МОС, съгласно Указанията на професионалната организация на дипломираните експерт-счетоводители и регистрираните одитори в България – Институт на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС), издадени на 29.11.2016 г./утвърдени от нейния Управителен съвет на 29.11.2016 г. Тези процедури касаят проверки за наличието, както и проверки на формата и съдържанието на тази друга информация с цел да ни подпомогнат във формиране на становища относно това дали другата информация включва оповестяванията и докладванията, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството и в Закона за публичното предлагане на ценни книжа, (чл. 100н, ал. 10 от ЗППЦК във връзка с чл. 100н, ал. 8, т. 3 и 4 от ЗППЦК), приложими в България.

### *Становище във връзка с чл. 37, ал. 6 от Закона за счетоводството*

На базата на извършените процедури, нашето становище е, че:

- а) Информацията, включена в доклада за дейността за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, съответства на финансовия отчет.
- б) Докладът за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството и на чл. 100(н), ал. 7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.
- в) В декларацията за корпоративно управление за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, е представена изискваната съгласно Глава седма от Закона за счетоводството и чл. 100 (н), ал. 8 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа информация.



***Становище във връзка с чл. 100(н), ал. 10 във връзка с чл. 100 н, ал. 8, т. 3 и 4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа***

На база на извършените процедури и на придобитото познаване и разбиране на дейността на предприятието и средата, в която то работи, по наше мнение, описанието на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на предприятието във връзка с процеса на финансово отчитане, което е част от доклада за дейността (като елемент от съдържанието на декларацията за корпоративно управление) и информацията по чл. 10, параграф 1, букви "в", "г", "е", "з" и "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 година относно предложенията за поглъщане, не съдържат случаи на съществено неправилно докладване.

***Допълнително докладване относно одита на финансовия отчет във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа***

Изявление във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3, б. „б“ от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Информацията относно сделките със свързани лица е оповестена че дружеството няма сделки със свързани лица. На база на извършените от нас одиторски процедури върху сделките със свързани лица като част от нашия одит на финансовия отчет като цяло, не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че има сделки със свързани лица които не са оповестени в приложения финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2018 г., във всички съществени аспекти, в съответствие с изискванията на МСС 24 „Оповестяване на свързани лица“. Резултатите от нашите одиторски процедури върху сделките със свързани лица са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху сделките със свързани лица.

Изявление във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3, б. „в“ от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Нашите отговорности за одит на финансовия отчет като цяло, описани в раздела на нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“, включват оценяване дали финансовият отчет представя съществените сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне. На база на извършените от нас одиторски процедури върху съществените сделки, основополагащи за финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2018 г., не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че са налице случаи на съществено недостоверно представяне и оповестяване в съответствие с приложимите изисквания на МСФО, приети от Европейския съюз. Резултатите от нашите одиторски процедури върху съществените за финансовия отчет сделки и събития на Дружеството са разгледани от нас в контекста на

формирането на нашето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху тези съществени сделки.

**Докладване съгласно чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014 във връзка с изискванията на чл. 59 от Закона за независимия финансов одит**

Съгласно изискванията на Закона за независимия финансов одит във връзка с чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014, ние докладваме допълнително и изложената по-долу информация.

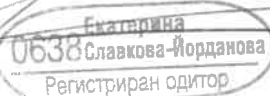
- Екатерина Бисерова Славкова-Йорданова е назначена за задължителен одитор на финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2018 г. на ПИ АР СИ АДЦИС („Дружеството“) от общото събрание на акционерите, проведено на 21.06.2018 г, за период от една година.
- Одитът на финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2018 г. на Дружеството представлява трети пълен непрекъснат ангажимент за задължителен одит на това предприятие, извършен от нас.
- Потвърждаваме, че не сме предоставяли посочените в чл. 64 от Закона за независимия финансов одит забранени услуги извън одита.
- Потвърждаваме, че при извършването на одита сме запазили своята независимост спрямо Дружеството.
- За периода, за който се отнася извършения от нас задължителен одит, освен одита, ние не сме предоставили други услуги на Дружеството и контролираните от него предприятия.

Екатерина Славкова

Регистриран одитор

27.03.2019 г.

гр. София



# ПИ АРСИ АДСИЦ

## ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ КЪМ 31.12.2018 Г.

(всички суми са посочени в хиляди лева)	Приложение	31.12.2018	31.12.2017
<b>АКТИВИ</b>			
<b>Нетекущи активи</b>			
<i>Имоти, машини, съоръжения и оборудване</i>	2.1	62	55
<b>Общо:</b>		<b>62</b>	<b>55</b>
<i>Нетекущи финансови активи</i>			
Инвестиционни имоти	2.2	27341	27061
<b>Общо:</b>		<b>27341</b>	<b>27061</b>
<b>Общо нетекущи активи:</b>		<b>27403</b>	<b>27116</b>
<b>Текущи активи</b>			
<i>Текущи вземания</i>	2.3	131	42
<i>Парични средства и еквиваленти</i>	2.4	32	1
<i>Разходи за бъдещи периоди</i>	2.5	5	6
<b>Общо текущи активи:</b>		<b>168</b>	<b>49</b>
<b>Сума на активите:</b>		<b>27571</b>	<b>27165</b>
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>			
<b>Собствен капитал</b>			
<i>Акционерен капитал</i>	2.6	<b>19692</b>	<b>19692</b>
<i>Резерви</i>	2.7		
Премиен резерв		450	450
Преоценъчен резерв		3435	3638
Други резерви		1371	1235
<b>Общо:</b>		<b>5256</b>	<b>5323</b>
<i>Натрупана печалба/загуба</i>	2.8	<b>204</b>	-
Нетна печалба/загуба за периода		2 272	1 360
<b>Общ всеобхватен доход:</b>		<b>2 272</b>	<b>1 360</b>
<b>Финансов резултат:</b>		<b>2 476</b>	<b>1 360</b>
<b>Общо собствен капитал:</b>		<b>27 424</b>	<b>26 375</b>
<b>Нетекущи пасиви</b>			
<b>Общо нетекущи пасиви:</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Текущи пасиви</b>	2.9		
Търговски и други задължения		87	651
Данъчни задължения		48	130
Задължения към персонала		11	8
Задължения към социално осигуряване		1	1
<b>Общо:</b>		<b>147</b>	<b>790</b>
<b>Сума на пасивите</b>		<b>147</b>	<b>790</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>		<b>27571</b>	<b>27165</b>

Дата на съставяне: 04.02.2019 г.

Подписано от името на: "ПИ АРСИ" АДСИЦ

Съставител:

\ Ивета Гилова \

Представяващ:

\ Алекси Попов \

Регистриран одитор отговорен за олита:

Екатерина  
Екатерина Славкова-Ирджанова  
Регистриран одитор

Дата на заверка: 27.03.2019 г.

# "ПИ АРСИ" АДСИЦ

## ЕДИНЕН ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД

Към 31 декември 2018 г.

(всички суми са посочени в хиляди лева)

	Приложение	31.12.2018	31.12.2017
Нетни приходи от продажба	1.1.1	2 158	2 172
<b>Общо приходи от основна дейност</b>		<b>2 158</b>	<b>2 172</b>
Разходи за материали, суровини и консумативи	1.2.1	(55)	(47)
Разходи за въшни услуги	1.2.2	(151)	(205)
Разходи за амортизация	1.2.3	(11)	(10)
Разходи за персонала	1.2.4	(108)	(104)
Други разходи за дейността	1.2.5	(451)	(443)
<b>Общо разходи за основна дейност</b>		<b>(776)</b>	<b>(809)</b>
<b>ПЕЧАЛБА ОТ ОСНОВНА ДЕЙНОСТ</b>		<b>1 382</b>	<b>1 363</b>
Финансови разходи	1.2.6	(1)	(3)
Нетен резултат от преценка на инвестиционни имоти	1.1.2	838	-
Нетен резултат от продажба на инвестиционни имоти	1.1.3	53	-
<b>ПЕЧАЛБА ПРЕДИ ОБЛАГАНЕ С ДАНЪЦИ:</b>		<b>2 272</b>	<b>1 360</b>
<b>ПЕЧАЛБА СЛЕД ОБЛАГАНЕ С ДАНЪЦИ:</b>		<b>2 272</b>	<b>1 360</b>
<b>ОБЩА СУМА НА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД</b>		<b>2 272</b>	<b>1 360</b>
Основен доход на акция в лева	1.1.4	1.15	0.69

Дата на съставяне: 04.02.2019 г.

Подписано от името на: "ПИ АРСИ" АДСИЦ

Съставител:

Ивета Гигева

Представяващ:

Александър Попов

Регистриран одитор отговорен за одита:

Екатерина Славкова

0638 Славкова-Порданова  
Регистриран одитор

Дата на заверка: 27.03.2019 г.

**"ПИ АРСИ" АДСИЦ**  
**ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИЯ ПОТОК към 31.12.2018 г.**

(всички суми са посочени в хиляди лева)	31.12.2018	31.12.2017
<b>Парични потоци от основна дейност</b>		
Постъпления от клиенти	2 052	2 144
Плащания на доставчици и други	(760)	(468)
Плащания свързани с персонала и осигурителните институции	(96)	(94)
<b>Парични наличности, получени от основна дейност</b>	<b>1 196</b>	<b>1 582</b>
Платени банкови такси и комисионни		(1)
Други постъпления/плащания	(703)	(402)
<b>Нетни парични наличности от основна дейност:</b>	<b>493</b>	<b>1 179</b>
<b>Парични потоци от инвестиционна дейност</b>		
Продажба на инвестиционни имоти	733	-
Придобиване на дълготрайни активи	(22)	(5)
<b>Нетни парични наличности от инвест. дейност:</b>	<b>711</b>	<b>(5)</b>
<b>Парични потоци от финансова дейност</b>		
Изплатени лихви	(1)	(2)
Изплатени дивиденди	(1 172)	(1 172)
<b>Нетни парични наличности от финанс. дейност:</b>	<b>(1 173)</b>	<b>(1 174)</b>
<b>Нетно увеличение на паричните наличн. и еквивал.</b>	<b>31</b>	<b>-</b>
<b>Парични наличности и еквив. към нач. на периода:</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
Ефект от преоценка на парични средства и парични еквиваленти		
<b>Парични наличности и еквив. към края на периода:</b>	<b>32</b>	<b>1</b>

Дата на съставяне: 04.02.2019 г.

Подписано от името на: "ПИ АРСИ" АДСИЦ

Съставител:

  
 \ Ивета Гилова \

Представяващ:



Регистриран одитор отговорен за одита:

  
 \ Екатерина Славкова-Йорданова \  
 Регистриран одитор

Дата на заверка: 27.03.2019 г.

# "Пи Ар Си" АДСИЦ

## ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

за годината приключваща на 31 Декември 2018 г.

(всички суми са посочени в хиляди лева)

	Основен капитал	Премиен резерв	Преоценъчен резерв	Други резерви	Натрупана печалба/загуба	Нетна печалба/загуба за периода	Неконтролиращо участие	Общо собствен капитал
Салдо на 31.12.2016 г.	19 692	450	3 653	1 100		1 341	-	26 236
Салдо на 01.01.2017 г. - коригирано	19 692	450	3 653	1 100	-	1 341	-	26 236
<b>Нетна печалба/загуба за периода</b>						1 360		1 360
Общо всеобхватен доход	-	-	-	-	-	-	-	1 360
Разпределение на печалбата в т.ч. за:					1 341	(1 341)		-
дивиденди					(1 221)			(1 221)
прехвърляне в резерви			(15)	135	(120)			-
Салдо към 31.12.2017 г.	19 692	450	3 638	1 235	-	1 360	-	26 375
Салдо към 01.01.2018 г. - коригирано	19 692	450	3 638	1 235	-	1 360	-	26 375
<b>Нетна печалба/загуба за периода</b>						2 272		2 272
<b>Друг всеобхватен доход</b>								-
Общо всеобхватен доход	-	-	-	-	-	2 272	-	2 272
Разпределение на печалбата в т.ч. за:					1 360	(1 360)		-
дивиденди					(1 224)			(1 224)
прехвърляне в резерви				136	(136)			-
Други изменения в собствения капитал			(203)		204			1
Салдо към 31.12.2018 г.	19 692	450	3 435	1 371	204	2 272	-	27 424

Дата на съставяне: 04.02.2019 г.

Подписано от името на: "ПИ АР СИ" АДСИЦ

Съставител:

\ Ивета Гигова \

Представяващ:

\ Алекси Попов \

Регистриран одитор отговорен за одита:

Екатерина  
Екатерина Славкова  
Регистриран одитор

Дата на заверка: 27.03.2019 г.

## **1. Корпоративна информация**

Предметът на дейност на Дружеството е набиране на средства чрез издаване на ценни книжа и инвестиране на набраните парични средства в недвижими имоти, 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 и/или продажбата им, както и извършването на други търговски дейности, пряко свързани с осъществяването на посочените по-горе дейности.

**1.1 Информация за промените в счетоводната политика през отчетния период, причините за тяхното извършване и по какъв начин се отразяват на финансовия резултат и собствения капитал на емитента.**

През отчетния период, Дружеството не е извършвало промени в счетоводната си политика.

**1.2. Информация за настъпили промени в икономическата група на емитента, ако участва в такава група.**

Дружеството не е част от икономическа група.

**1.3. Информация за резултатите от организационни промени в рамките на емитента като преобразуване, продажба на дружества от икономическата група, апортни вноски от дружеството, даване под наем на имущество, дългосрочни инвестиции, преустановяване на дейност.**

През отчетния период в Дружеството не са настъпвали организационни промени.

**1.4. Становище на управителния орган относно възможностите за реализация на публикувани прогнози за резултатите от текущата финансова година, като се отчетат резултатите от текущото тримесечие, както и информация за факторите и обстоятелствата, които ще повлияят на постигането на прогнозните резултати, най – малко на следващото тримесечие.**

През отчетния период, Съветът на директорите не е вземал решение за публикуване на прогнози за очакваните резултати от текущата година. От учредяването на Дружеството до датата на този доклад, не е взимано решение за преобразуване, както и не са осъществявани структурни промени.

**1.5. Данни за лицата, притежаващи пряко и непряко най – малко пет на сто от гласовете в Общото събрание към края на съответното тримесечие, и промените в притежаваните от лицата гласове за периода от края на предходния тримесечен период.**

Информацията за лицата, които притежават пряко и непряко най-малко 5 % (пет процента) от гласовете в Общото събрание на Дружеството, както и настъпилите промени спрямо предходния период е както следва:

Акционер	% участие 31.12.2017г.	Бр. акции 31.12.2017 г.	% участие 31.12.2018 г.	Бр. акции 31.12.2018 г.
Алекси Попов	32%	630 149	33.52%	660 149
София Райчева	10.50%	206 717	11.06%	217 717

**“ ПИ АРСИ ”АДСИЦ ”**  
**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА 31.12.2018**

Георги Райчев	10.45%	205 716	11.16%	219 716
Ренета Райчева	10.65%	209 716	11.26%	221 716
Тодор Рогачев	15.01%	295 490	15.89%	312 990
Кооперация Панда	14.86%	292 568	9.69%	190 835

**1.6. Данни за акциите, притежавани от членовете на Съвета на директорите на дружеството към края на отчетния период, както и промените, настъпили за периода от края на предходния период за всяко лице поотделно.**

Информацията за акциите, притежавани от членовете на управителния орган на Дружеството – СД, както и настъпилите промени спрямо предходния тримесечен период е както следва:

Член на СД	% участие 31.12.2017г.	% участие 31.12.2017	% участие 31.12.2018г.	Бр.акции 31.12.2018 г.
Алекси Попов	32 %	630 149	33.52%	660 149
Елка Каменова- Цанкова	1.66%	32 767	2.54%	50 000

Третият член на СД – Нели Димова няма акционерно участие в Дружеството.

**1.7. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер най – малко десет на сто от собствения капитал на емитента.**

През отчетния период, предмет на този доклад, от и срещу Дружеството няма образувани, водени и/или прекратени съдебни, административни или арбитражни производства, чиито размер е най – малко десет на сто от собствения капитал на емитента.

**1.8. Информация за отпуснатите от Дружеството или негово дъщерно дружество заеми, предоставяне на гаранции или поемане на задължения общо към едно лице или към негово дъщерно дружество, в това число и на свързани лица с посочване на характера на взаимоотношенията между Дружеството и лицето, размера на неизплатената главница, лихвен процент, краен срок на погасяване, размер на поетото задължение, условия и срок.**

През отчетния период, Дружеството не е отпуснало заеми, не е предоставяло гаранции в полза на трети лица и не е поемало задължения общо към едно лице или към негово дъщерно дружество.

## **2. База за изготвяне на финансовите отчети**

Настоящият финансов отчет е изготвен в съответствие с изискванията на Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), които включват Международните счетоводни стандарти и Разяснения, издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС), приети от Комисията на Европейския съюз.

Финансовите отчети са изготвени на принципа на действащо предприятие, който предполага, че Дружеството (Компанията) ще продължи дейността си в обозримо бъдеще.



## 2.1 Изявление за съответствие

Дружеството води своето текущо счетоводство и изготвя финансовите си отчети в съответствие с Международните стандарти за финансова отчетност (МСФО).

Приложими за Дружеството са следните Международни стандарти и практики:

- МСС 1 Представяне на финансови отчети;
- МСС 7 Отчети за паричните потоци;
- МСС 8 Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки;
- МСС 10 Събития след края на отчетния период;
- МСС 12 Данъци върху дохода;
- МСС 16 Имоти, машини и съоръжения;
- МСС 17 Лизинг;
- МСС 18 Приходи;
- МСС 19 Доходи на наети лица;
- МСС 20 Счетоводно отчитане на безвъзмездни средства, предоставен от държавата и оповестяване на държавна помощ;
- МСС 21 Ефекти от промените в обменните курсове;
- МСС 23 Разходи по заеми;
- МСС 24 Оповестяване на свързани лица;
- МСС 27 Самостоятелни финансови отчети;
- МСС 28 Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия;
- МСС 32 Финансови инструменти: Представяне;
- МСС 33 Нетна печалба за на акция;
- МСС 34 Междинно финансово отчитане;
- МСС 36 Обезценка на активи;
- МСС 37 Провизии, условни пасиви и условни активи;
- МСС 38 Нематериални активи;
- МСС 39 Финансови инструменти: Признаване и оценяване;
- МСС 40 Инвестиционни имоти;
- МСФО 1 Прилагане за първи път на Международните Стандарти за финансово отчитане;
- МСФО 2 Плащане на базата на акции;
- МСФО 3 Бизнес Комбинации;
- МСФО 4 Застрахователни договори;
- МСФО 5 Нетекущи активи, държани за продажба и преустановени дейности;
- МСФО 6 Проучване и оценяване на минерални ресурси
- МСФО 7 Финансови инструменти: Оповестяване;
- МСФО 8 Оперативни сегменти
- МСФО 9 Финансови инструменти
- МСФО 10 Консолидирани финансови отчети
- МСФО 11 Съвместни споразумения
- МСФО 12 Оповестяване на участия в други предприятия
- МСФО 13 Оценяване по справедлива стойност

- КРМСФО 1 Промени в съществуващите задължения за извеждане от експлоатация, възстановяване и сходни задължения;
- КРМСФО 2 Дялове на членове в кооперации и сфодни инструменти;
- КРМСФО 4 Определяне дали дадено споразумение съдържа лизинг;

- КРМСФО 5 Права на участие във фондове за извеждане от експлоатация и възстановяване на околната среда;
- КРМСФО 6 Задължения възникващи от участие на специфични пазари – отпадъци свързани с електрическо и електронно оборудване;
- КРМСФО 7 Прилагане на подхода за преизчисление на финансовите отчети съгласно МСС 29 Финансово отчитане при свръхинфлационни икономики;
- КРМСФО 8 Обхват на МСФО 2;
- КРМСФО 10 Междинни финансови отчети и обезценка;
- КРМСФО 11 МСФО 2 – сделки със собствени акции или акции на друго дружество от същата Група;

### 3. Приложени съществени счетоводни политики

#### 3.1. Промени в счетоводната политика

Възприетата счетоводна политика е последователна с прилаганата през предходната година, с изключение на промените, настъпили в самите стандарти, подробно описани в настоящите писмени пояснения.

#### 3.2. Имоти, машини съоръжения и оборудване:

Като имоти машини и съоръжения се отчитат активи, които отговарят на критериите на МСС 16 и имат стойност при придобиването равна или по-висока от 700.00 лв. Активите, които имат стойност по - ниска от посочената се отчитат като текущи разходи за периода на придобиване в съответствие с одобрената счетоводна политика. Всеки имот, машина или съоръжение се оценява при придобиването му по цена на придобиване определена в съответствие с изискванията на МСС 16.

Дружеството е приело да отчита Имотите, машините, съоръженията и оборудването в съответствие с МСС 16 по цена на придобиване без всички натрупани амортизационни отчисления и натрупана загуба от обезценка.

Последващите разходи се прибавят към балансовата стойност на актива или се отчитат като отделен актив, само когато се очаква, че Дружеството ще получи бъдещи икономически изгоди свързани с употребата на този актив и когато отчетната им стойност може да бъде достоверно определена. Раходите за текущото обслужване на имоти, машини, съоръжения и оборудване се отчитат като текущи за периода.

Балансовата стойност на даден имот, машина, съоръжение и оборудване се отписва:

- ✓ при продажба на актива;
- ✓ когато не се очакват никакви други икономически изгоди от използването на актива или при освобождаване от актива;

Обект имот, машина или оборудване се отписва при продажбата му или когато не се очакват бъдещи стопански ползи от продължаващата употреба на актива. Печалбата или загубата, възникваща от отписването на имот, машина, съоръжение или оборудване се включват в печалбата или загубата, когато активът се отпише. Печалбите и загубите от отписването им се определят като се съпоставят постъпленията с балансовата стойност и се отчитат в отчета за доходите.

Когато в хода на обичайната дейност рутинно се продава активи на имоти, машини и съоръжения, които са държани за отдаване под наем, и когато те престанат да бъдат отдавани под наем и станат държани за продажба се прехвърлят в материалните запаси по тяхната балансова стойност. Постъпленията от продажбата на такива активи се признават като приходи в съответствие с МСС 18 Приходи. МСФО 5 не се прилага,

**“ ПИ АРСИ ” АДСИЦ ”**  
**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА 31.12.2018**

когато активи, държани за продажба в обичайния ход на дейността, бъдат прехвърлени към материални запаси.

Освобождение от актив от имоти, съоръжения, машини и оборудване може да настъпи по различен начин (напр. чрез продажба, сключване на финансов лизинг или чрез дарения). При определяне датата на освобождение от актива, дружеството прилага критериите на МСС 18 за признаване на приход от продажбата на стоки. МСС 17 се прилага към изваждане от употреба чрез продажба и обратен лизинг.

Дълготрайните материални активи се амортизират по линейния метод за периода на очаквания полезен живот, определен към момента на придобиване на актива. Амортизацията на активите започва от момента, в който те са налични в дружеството, на мястото и състоянието, необходими за експлоатацията им по начина предвиден от ръководството. Амортизацията на активите се преустановява на по ранната от двете дати:

- √ датата, на която са класифицирани като държани за продажба съгласно МСФО 5;
- √ датата на отписване на активите;

Амортизацията не се преустановява в периоди на престой или изваждане от активна употреба.

Описание	Съдържание
<b>Земни</b>	Спомагателна земя, оценена отделно, дори да е закупена заедно със сгради. Земята не подлежи на амортизация.
<b>Сгради</b>	Съпътстващи сгради и временни постройки се оценяват поотделно, дори ако са закупени заедно със земята, върху която са разположени.
<b>Машини и съоръжения</b>	Общи и специфични съоръжения, автоматизирани и неавтоматизирани машини.
<b>Производствено и търговско оборудване</b>	Общо оборудване, офисно и складово оборудване, мотокари високоповдигачи и друг вид подемно оборудване.
<b>Други активи</b>	Обзавеждане и мебелировка, електронна офис-техника, железария, вътрешни транспортни средства, камиони, платформи и други превозни средства, възстановими опаковки, мобилни телефони със стойност над 700 лева.
<b>Незавършени активи и аванси към доставчици</b>	Незавършени сгради, машини, съоръжения или друго оборудване, аванси към доставчици за закупуване на дълготрайни материални активи (но не за стоки или услуги) с изключение на имот, който се изгражда или разработва за бъдещо използване като инвестиционен имот

**Обезценка на дълготрайни материални активи**

Към всяка отчетна дата Дружеството преценява дали са налице индикации, че даден актив може да бъде обезценен. Когато съществува признак за обезценка, Дружеството прави официална приблизителна оценка на възстановимата стойност. Когато балансовата стойност на даден актив надвишава неговата възстановима стойност, активът се счита за обезценен и стойността му се намалява до неговата възстановима стойност. Възстановимата стойност е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите за продажбата и стойност в употреба на актива или на обекта, генериращ парични постъпления и се определя за индивидуален актив, освен ако активът не

“ ПИ АРСИ ”АДСИЦ ”  
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА 31.12.2018

генерира парични постъпления, които са до голяма степен зависими от тези от други активи или групи активи.

Към дата на финансовия отчет няма индикация за обезценка.

### 3.3. Разходи по заеми

Разходите по заеми включват:

- разходите за лихви, изчислени по метода на ефективния лихвен процент, както е описан в МСС 39 Финансови инструменти: признаване и оценяване;
- финансови разходи по отношение на финансов лизинг, признат в съответствие с МСС 17 Лизинг;
- курсови разлики, произтичащи от валутни заеми, в степента, в която се разглеждат като корекция на разходите за лихви;

Отговарящ на условията актив е актив, който по необходимост изисква значителен период от време за подготовка за неговата предвиждана употреба или продажба. Могат да са материални запаси; производствени съоръжения; съоръжения за производство на енергия; нематериални активи; инвестиционни имоти.

Дружеството капитализира разходите по заеми, които могат пряко да се отнесат към придобиването, строителството или производството на един отговарящ на условията актив като част от стойността на този актив.

Разходите по заеми, които могат да бъдат пряко отнесени към придобиването, строителството или производството на даден отговарящ на условията актив, са онези разходи по заеми, които биха били избегнати, ако разходът по отговарящия на условията актив не е бил извършен.

Когато се заемат средства специално с цел придобиване на един отговарящ на условията актив, размерът на разходите по заеми, които са допустими за капитализиране по този актив, се определя, като от действителните разходи, извършени по тези заеми през периода, се извади всякакъв инвестиционен доход от временното инвестиране на тези заеми.

Когато се заемат средства като цяло и се използват с цел придобиване на един отговарящ на условията актив, размерът на разходите за заеми, които са допустими за капитализиране, чрез прилагане на процент на капитализация към разходите по този актив. Процентът на капитализация е средно претеглената величина на разходите по заеми, отнесени към заемите на дружеството, които са непогасени през периода, като се изключат заемите, извършени специално с цел придобиване на един отговарящ на условията актив.

Размерът на разходите по заеми, които едно дружество капитализира през един период, не трябва да превишава размера на разходите по заеми, извършени през този период.

Когато балансовата сума или очакваната окончателна стойност на отговарящия на условията актив превишава неговата възстановима стойност или нетна реализируема стойност, балансовата сума се отписва частично или изцяло в съответствие с изискванията на други стандарти. В някои случаи частично или изцяло отписаната сума се възстановява впоследствие обратно в съответствие с тези други стандарти.

Капитализация започва на началната дата на капитализация, която е когато дружеството за първи път удовлетвори следните условия:

- ✓ извърши разходите за актива;
- ✓ извърши разходите по заемите; както и
- ✓ предприеме дейности, необходими за подготвяне на актива за предвижданата му употреба или продажба.

Преустановява се капитализирането на разходите по заеми за дълги периоди, през които е прекъснато активното подобрение на отговарящ на условията актив.

“ ПИ АРСИ ”АДСИЦ ”  
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА 31.12.2018

Прекратява се капитализацията на разходите по заеми, когато са приключени в значителна степен всички дейности, необходими за подготвянето на отговарящия на условията актив за предвижданата употреба или продажба.

Другите разходи по заеми се признават като разход в периода, в който те са извършени.

### 3. 4. Инвестиционни имоти

Като инвестиционни имоти съгласно МСС 40 се отчитат земи и/или сгради, които се държат с цел получаване на приходи от наем или за увеличаване стойността на капитала.

Дружеството не отчита участие в имоти, държани по оперативен лизинг, като инвестиционни имоти.

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

След първоначалното признаване инвестиционните имоти се отчитат по модела на справедливата стойност и в съответствие с изискванията на МСС 13 за този модел.

В изключителни случаи, когато дружеството за първи път придобива инвестиционен имот (или когато съществуващ имот за първи път става инвестиционен имот след промяна в използването), може да има ясни доказателства, че Дружеството няма да може да определи достоверно справедливата стойност на инвестиционен имот на непрекъснатата основа. Това възниква само когато сравнимите пазарни сделки са редки и няма алтернативни надеждни оценки на справедливата стойност

Ако Дружеството определи, че справедливата стойност на инвестиционен имот в процес на строителство не е надеждно определяема, но очаква справедливата стойност на имота да бъде надеждно определяема, когато строителството приключи, то оценява този инвестиционен имот в процес на строителство по себестойност, докато или неговата справедлива стойност стане надеждно определяема, или строителството бъде завършено (което от двете е по-рано).

Дружество, което е оценило инвестиционен имот в процес на строителство по справедлива стойност, не може да заключи, че справедливата стойностна завършения инвестиционен имот не може да се определи надеждно.

Инвестиционните имоти се отписват при освобождаването или когато трайно се извадят от употреба и от тяхното освобождаване не се очаква никаква бъдеща полза.

Печалбите и загубите от изваждане от употреба или освобождаване от инвестиционен имот, се определят като разлика между нетните постъпления от освобождаването и балансовата сума на актива и се признават в отчета за доходите за периода на изваждане от употреба или освобождаване.

Описание	Съдържание
Земи	<ul style="list-style-type: none"><li>√ Инвестиционните земи, държани с цел доходи от наем и/или с цел бъдещо значително увеличение на стойността, се оценяват отделно, дори ако са закупени заедно със сгради. При положение че е прието, че земята има неограничен полезен живот, тя не подлежи на амортизация.</li><li>√ Земя, притежавана за неопределено понастоящем бъдещо използване (ако не е определено, че земята ще се използва или като ползван от собственика имот, или за краткосрочна продажба в хода на обичайната дейност, се</li></ul>

**“ ПИ АР СИ ”АДСИЦ ”**  
**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА 31.12.2018**

	счита, че земята се притежава за увеличаване на стойността на капитала);
<b>Сгради</b>	Инвестиционните сгради и временните постройки, държани с цел доходи от наем/лизинг и/или с цел бъдещо значително увеличение на стойността, се оценяват отделно, дори ако са закупени заедно със земя.
<b>Други</b>	Имот, който се изгражда или разработва за бъдещо използване като инвестиционен имот

**Обезценка на инвестиционни имоти**

Съгласно изискванията на МСС36 към датата на изготвяне на финансовия отчет се прави преценка дали съществуват индикации, че стойността на инвестиционните имоти е обезценена. В случай на такива индикации се изчислява възстановимата стойност на инвестиционните имоти и се определя загубата от обезценка.

Балансовата стойност на секюритизираните активи на «ПИ АР СИ» АДСИЦ към 31.12.2018 г. е в размер на 27 341 хил. лв.

Балансовата стойност на отдадените за ползване срещу заплащане активи на «ПИ АР СИ» АДСИЦ към 31.12.2018 г. е в размер на 27 341 хил. лв.

Относителният дял на активите, отдадени за ползване срещу заплащане въз основа на сключени договори за наем спрямо общия размер на секюритизираните активи е 94.30 %.

През отчетната 2018 г. Дружеството не е придобивало или продавало инвестиционни имоти.

През отчетния период дружеството е извършвало ремонтни дейности и подобрения в следните свои инвестиционни имоти:

№	имот	период на придобиване	вид на придобиване	ремонт и подобрения 2018 г.
1	Гр. София, ж.к. Дружба 1, ул. „Илия Бешков” № 12	15.08.2008 г.	завършен, въведен в експлоатация	56 351.09
2	Гр. София, бул. „Цариградско шосе” №139	15.08.2008 г.	завършен, въведен в експлоатация	22 556.22
3.	Гр. София, бул. „Цариградско шосе” № 139 (нов корпус)	03.2014	завършен, въведен в експлоатация	6 268.42
4	Гр. София, бул. „Джеймс Баучер” № 51	23.07.2008 г.	завършен, въведен в експлоатация	455.81
5	Гр. Пловдив, бул. „С. Петербург” № 48 ТЦ „Аркадия”	18.07.2008 г.	завършен, въведен в експлоатация	8 387.28
6	Гр. Благоевград, бул. „Кирил и Методий” № 5	24.07.2008 г.	завършен, въведен в експлоатация	0
7	Гр. Стара Загора бул. „Цар Симеон Велики” № 45	18.07.2008 г.	завършен, въведен в експлоатация	2 520
8	Курортен комплекс Слънчев бряг – запад	25.07.2008 г.	завършен, въведен в експлоатация	0
9	Гр. Варна, ул. „Ян Палах” № 10 ТЦ „Ян Палах”	19.12.2008 г.	завършен, въведен в експлоатация	117.94
10	Гр. Ловеч, ул. „Търговска” № 45 „Ловеч Сити Център” (бивш ГУМ)	19.12.2008 г.	завършен, въведен в експлоатация	11 191.28

**“ П И А Р С И ” А Д С И Ц ”**  
**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА 31.12.2018**

11.	Гр. Пловдив, район „Тракия”	29.07.2015 г.	Завършен, въведен в експлоатация	0
-----	-----------------------------	---------------	----------------------------------	---

През 2018 година дружеството е продължило да експлоатира собствените си инвестиционни имоти посредством отдаването им под наем, както следва:

Адрес	Нает (%)
Гр. София, ул. „Илия Бешков” № 12	97
Гр. София, бул. „Цариградско шосе” № 139	100
Гр. София, бул. „Цариградско шосе” № 139 - нов корпус	100
Гр. София, бул. „Дж. Баучер” № 51	100
Гр. Пловдив, бул. „Санкт Петербург” № 48	65
Гр. Благоевград, бул. „Св.Св. Кирил и Методий” № 5	100
Гр. Ст. Загора, бул. „Цар Симеон Велики” № 45	100
КК, „Слънчев бряг”	100
Гр. Варна, ул. „Ян Палах” № 10 ТЦ „Ян Палах”	100
Гр. Ловеч, ул. „Търговска” № 45 „Ловеч Сити Център” (бивш ГУМ)	81

### 3. 5. Нетекущи нематериални активи

Като нематериалните активи се отчитат активи, които отговарят на определението за нематериален актив и отговарят на критериите за отчитане на нематериални активи формулирани в МСС 38.

Първоначално нематериалните активи се отчитат по цена на придобиване.

Цената на придобиване на отделно придобит нематериален актив се определя съгласно МСС38 и включва:

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

Цената на придобиване на нематериален актив придобит в замяна с непаричен актив се измерва по справедлива стойност, освен ако:

- ✓ разменната дейност няма търговска същност;
- ✓ справедливата стойност нито на получения актив, нито на дадения актив, може да бъде измерена надеждно;

Придобитият актив се измерва по този начин, дори ако дружеството не може незабавно да отпише дадения актив. Ако придобитият актив не е оценен по справедлива стойност, неговата цена на придобиване се измерва по балансовата стойност на дадения актив.

“ ПИ АРСИ ”АДСИЦ ”  
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА 31.12.2018

Цената на придобиване на вътрешносъздаден нематериален актив съгласно МСС38 е неговата себестойност включваща сумата на разходите, направени от датата, на която нематериалният актив е отговорил за първи път на критериите за признаване.

Нематериалните активи се отчитат след придобиването по себестойност намалена с натрупаната амортизация и натрупани загуби от обезценка.

Дружеството оценява дали полезният живот на нематериален актив е ограничен или неограничен.

Нематериален актив се разглежда, като имащ неограничен полезен живот когато, на базата на анализ на съответните фактори, не съществува предвидимо ограничение за периода, през който се очаква активът да генерира нетни парични потоци за дружеството.

Нематериалните активи с ограничен полезен живот се амортизират, а нематериалните активи с неограничен полезен живот не се амортизират.

Нематериалните активи, които подлежат на амортизация се амортизират по линейния метод за срока на определения полезен живот.

Амортизацията започва, когато активът е на разположение за ползване, т. е. когато той е на мястото и в състоянието, необходимо за способността му да работи по начин, очакван от ръководството. Амортизацията се прекратява на по-ранната от:

- √ датата, на която активът е класифициран като държан за продажба (или включен в Дружеството за освобождаване, която е държана за продажба) в съответствие с МСФО 5;
- √ датата, на която активът е отписан;

Средният полезен живот в години за основните групи амортизируеми нематериални активи, е както следва:

### **Обезценка на нематериални дълготрайни активи**

Активи, които имат неопределен полезен живот не се амортизират, а се проверяват за обезценка на годишна база. Активи, които се амортизират, се преглеждат за наличие на обезценка, когато са на лице събития или има промяна в обстоятелствата, подсказващи, че балансовата стойност на активите не е възстановима. За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност надхвърля възстановимата. Възстановимата стойност е по-високата от нетната продажна стойност и стойността в употреба. За да се определи стойността в употреба, активите се групират в най-малките възможни разграничими единици, генериращи парични потоци. Нефинансови активи с изключение на положителна репутация, които подлежат на обезценка са проверяват за евентуално възстановяване на загуба от обезценка към всяка отчетна дата.

### **3. 6. Финансови инструменти**

Финансов инструмент е всеки договор, който поражда финансов актив за дадено дружество и финансов пасив или капиталов инструмент, за друго дружество. Дружеството признава финансов актив или финансов пасив в отчета за финансовото състояние, когато става страна по договорните условия на финансов инструмент.

Финансовите активи и пасиви се класифицират съгласно изискванията на МСС39.

При първоначалното признаване на финансовия актив или финансовия пасив, Дружеството ги признава по справедливата им стойност, плюс, в случая на финансови активи или финансови пасиви, които не се отчитат по справедлива стойност с признаване в отчета за доходите, транзакционните разходи, които се отнасят директно към придобиването или издаването на финансови активи или финансови пасиви.



“ ПИ АРСИ ”АДСИЦ ”  
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА 31.12.2018

Дружеството класифицира финансовите си активи след първоначалното им признаване и в края на всеки отчетен период, преразглежда класификацията на (прекласифицира) тези активи, за които това е позволено и уместно.

Редовните покупки или продажби на финансови активи се признават на датата на търгуване (сделката), т.е. на датата, на която Дружеството се е ангажирало да купи или продаде актив. Редовните покупки или продажби са покупки или продажби на финансови активи, чиито условия изискват прехвърлянето на актива през период от време, установен обикновено с нормативна разпоредба или действаща практика на съответния пазар.

Първоначалното класифициране на придобити дългови инструменти е в зависимост от намерението на дружеството относно начина на реализиране на бъдеща икономическа изгода от инструментите (да се държат до падежа с цел получаване на доход от лихвите, продажба с цел реализиране на печалба в краткосрочен период или друго) и възможността това намерение да се реализира докрай. Класификацията е една от следните четири категории (“групи”):

1. Заеми и вземания;
2. Инвестиции, държани до падеж;
3. Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, в т.ч. държани за търгуване;
4. Финансови активи на разположение за продажба;

След първоначалното признаване дружеството оценява финансовите активи по тяхната справедлива стойност, без да се приспадат разходите по сделката, които биха се извършили при продажба или друг вид изваждане от употреба, с изключение на случаите, касаещи следните видове активи:

- √ заеми и вземания, които се оценяват по амортизирана стойност с използването на метода на ефективния лихвен процент;
- √ държани до падеж инвестиции, които се оценяват по амортизирана стойност с използването на метода на ефективния лихвен процент;
- √ инвестиции в капиталови инструменти, които нямат котирана пазарна цена на активен пазар и чиято справедлива стойност не може да се оцени надеждно;

Дружеството отписва финансов актив, когато договорните права върху паричните потоци от финансовия актив са изтекли или когато прехвърля финансовия актив и трансфера отговаря на критериите на МСС39 за отписване.

Дружеството отписва финансов пасив когато той е погасен - т. е когато договорното задължение е отпаднало, анулирно или срокът му е изтекъл.

За признати в отчета за финансовото състояние оценки на справедливата стойност дружеството, за всеки клас финансови инструменти, оповестява нивото в йерархията на справедливите стойности, към което оценките на справедливата стойност са категоризирани в цялостния им обхват,

Дружеството представя изискваните в настоящия параграф количествени оповестявания в табличен вид, освен ако е по-подходящ друг формат.

#### *Ликвиден риск*

Дружеството оповестява:

“ ПИ АРСИ ”АДСИЦ ”  
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА 31.12.2018

- а) анализ на падежа на недеривативните финансови задължения (включително емитираните договори за финансови гаранции), който показва оставащите падежи по договор;
- б) анализ на падежа на деривативните финансови задължения. Анализът на падежа включва оставащите падежи по договор за деривативните финансови задължения, за които падежите по договор са ключови за разбирането на времевия график на всеки един от паричните потоци.
- в) описание как то управлява този ликвидния риск, произтичащ от букви а) и б).

### Дялове и участия

Всички инвестиции първоначално се признават по цена на придобиване, която включва справедливата стойност на предоставеното възнаграждение и разходите по придобиването, свързани с инвестицията.

Инвестициите в дъщерни предприятия се отчитат и представят по себестойност /По справедлива стойност като финансови активи на разположение за продажба съгласно МСС39/.

Инвестициите в асоциирани предприятия се отчитат и представят по себестойност/ По справедлива стойност като финансови активи на разположение за продажба съгласно МСС39/.

Инвестициите, които представляват малцинствени дялове се отчитат по справедлива стойност класифицирани като като финансови активи на разположение за продажба, съгласно изискванията на МСС39. В случаите, в които инвестициите са в капиталови инструменти, които нямат котирана пазарна цена на активен пазар и чиято справедлива цена не може да се определи надеждно се отчитат по цена на придобиване.

**Капиталовите инвестиции** в други дружества се оценяват по **цена на придобиване**, като се вземат предвид евентуални **трайни загуби на стойността**.

Описание	Съдържание
<b>Инвестиции в дъщерни дружества</b>	Придобити с намерение за дългосрочно притежание
<b>Инвестиции в свързани дружества</b>	Придобити с намерение за дългосрочно притежание
<b>Инвестиции в малцинствени участия</b>	Придобити с намерение за дългосрочно притежание
<b>Аванси</b>	Платени аванси за придобиването на капиталови инвестиции

### Инвестициите, държани до падеж

Инвестициите, държани до падеж, са финансови активи, които не са деривативи и имат фиксирани или определяеми плащания и фиксиран падеж и за които Дружеството има положително намерение и възможност да задържи до падежа, с изключение на тези, които са определени при първоначалното признаване като отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата. Такива са като например *облигации*, които се котират на активен пазар и с намерението да се държат до падежа, а не да се продадат и ако не са отнесени към финансовите активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата – определени като такива.

“ ПИ АР СИ ”АДСИЦ ”  
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА 31.12.2018

Намерението и възможността на Дружеството да задържи инвестиции до падежа се оценява не само първоначално при придобиването им, но и впоследствие на всяка балансова дата.

Дружеството не може да класифицира финансови активи като държани до падеж, ако през текущата финансова година или през последните две предходни финансови години то е продало или прекласифицирало повече от незначителна част (по отношение на общата стойност) от инвестициите, държани до падеж, преди да е настъпил техният падеж.

Впоследствие се оценяват по амортизируема стойност, използвайки метода на ефективния лихвен процент. Амортизируемата стойност се изчислява като се вземе предвид какъвто и да било дисконт или премия при придобиването, върху периода до падежа. За инвестиции, отчитани по амортизируема стойност, печалбите или загубите се признават в приходите, когато инвестициите бъдат отписани или обезценени, както и чрез процеса на амортизация.

**Дружеството притежава 5% от капитала на Обслужващото дружество “Пи Ар Ем” ООД.**

### **Търговски и други вземания и кредити**

Като кредити и вземания се класифицират финансови активи, които не са деривати и имат фиксирани или определяеми плащания, които не се котират на активен пазар, с изключение на:

- а) тези, които Дружеството възнамерява да продаде незабавно или в близко бъдеще, които ще бъдат класифицирани като държани за търгуване и тези, които Дружеството определя при първоначалното признаване по справедлива стойност в печалбата или загубата;
- б) тези, които Дружеството определя като на разположение за продажба при първоначално признаване; или
- в) тези, при които държателят може да няма възможност да възстанови в значителна степен цялата си първоначална инвестиция, с изключение на случаите, в които причината е влошаване на кредитното качество, и които се класифицират като на разположение за продажба.

Първоначално тези вземания и кредити се оценяват по себестойност включваща справедливата стойност на подлежащото за получаване и стойността на разходите по сделката.

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

След първоначалното признаване кредитите и вземанията които са без фиксиран падеж се отчитат по себестойност.

Към датата на финансовия отчет се прави преглед за определяне на обезценка от несъбираемост.

Вземанията от клиенти по продажби, се признават и отчитат по оригинална фактурна стойност, намалена с обезценка от несъбираемост. Приблизителна оценка на съмнителни вземания се извършва, когато събирането на пълната сума не е вероятно. Несъбираемите вземания се отписват при тяхното установяване.

Определянето на обезценката се извършва на база на индивидуален подход за всяко вземане по решение на ръководството.

“ ПИ АРСИ ”АДСИЦ ”  
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА 31.12.2018

Данъците за възстановяване се представят по оригиналния размер на сумата на вземането.

Другите вземания се представят по себестойност.

Като дългосрочни се класифицират вземания, които са с фиксиран падеж и остатъчен срок до падежа над една година от датата на падежа.

Като краткосрочни се класифицират вземания, които са:

- √ без фиксиран падеж;
- √ с фиксиран падеж и остатъчен срок до падежа до една година от датата на финансовия отчет;

Разходи за бъдещи периоди - предплатените разходи, които касаят следващи отчетни периоди се представят като авансово преведени суми на доставчици и се включват във вземанията от клиенти и доставчици.

“Амортизируемата стойност” представлява първоначалната стойност на актива, намалена с изплатените суми и обезценките за лоши дългове, дисконтирани до настоящата им стойност с реален лихвен процент.

Тази оценка в по-голяма или в по-малка степен съвпада с очакваната реализируема стойност.

#### **Финансови активи, отчитани по справедлива стойност, като печалба или загуба**

Тази категория има две подкатегории: държани за търгуване финансови активи в оборотен портфейл и отчитани по справедливата стойност финансови активи, като печалба или загуба. Финансов актив се класифицира в тази категория, ако е придобит с цел продажба в краткосрочен план или въз основа на решение на ръководството. Финансовите активи в тази категория са класифицирани като краткосрочни ако са държани за продажба или се очаква тяхното реализиране до 12 месеца след края на отчетния период.

#### **Финансови активи, държани за продажба**

Финансови активи, държани за продажба са недеривативни активи, които са предназначени за тази категория, или не са определени в други категории. Те се включват в дългосрочните активи, освен ако ръководство има намерение да продаде своите инвестиции в периода до 12 месеца. Дружеството не е имало такива инвестиции през годината.

Покупката и продажбата на инвестиции се отчита като се взема предвид датата на търгуване, т.е. датата на която Дружеството се ангажира с покупка или продажба на актива. Инвестициите първоначално се признават по справедливата стойност плюс разходите по транзакцията за всички финансови активи, които не се водят по справедливата стойност като печалба или загуба. Инвестиции се отписват, когато правата за получаване на паричните потоци от инвестиции са изтекли или са били прехвърлени и Дружеството е прехвърлило в съществена степен всички рискове и изгоди от собствеността.

Финансови активи, държани за продажба и финансовите активи, отчитани по справедливата стойност като печалба или загуба, се отчитат в следващите отчетни периоди по справедлива стойност. Заеми, вземания и инвестиции, държани до падеж се оценяват по амортизируема стойност, използвайки метода на ефективния лихвен процент. Реализираните и нереализираните печалби и загуби от промяна в справедливата стойност на “финансови активи, отчитани по справедлива стойност, като печалба или загуба” се включват в отчета за доходите за периода, през който са възникнали. Нереализираните печалби и загуби в резултат от промяна в справедливата стойност на ценните книжа класифицирани като активи, държани за продажба се

отчитат в капитала.

Когато ценни книжа, класифицирани като активи, държани за продажба се продават или обезценяват, натрупаните корекции на справедливата стойност се включва в отчета за доходите като печалби или загуби от инвестиционни ценни книжа.

Справедливата стойност на котираните инвестиции се определя на база данните за цените на пазара (БФБ - София). Ако пазара на финансовите активи е неактивен (и за нерегистрирани ценни книжа), Дружеството установява справедливата стойност, използвайки техники за оценяване, които включват използването на последни пазарни операции с аналогични инструменти, анализ на дисконтирани парични потоци и модели за оценка на опции, преработени да отразят специфични обстоятелства.

На края на отчетния период Дружеството оценява дали съществуват обективни доказателства, че финансов актив или група от финансови активи са обезценени. Когато се тестват за обезценка капиталовите ценни книжа, класифицирани като разполагаеми за продажба, се взима предвид наличието на съществен или продължителен спад в справедливата стойност под отчетната. Ако съществува доказателство за обезценка на „финансовите активи, държани за продажба”, то натрупаните загуби (изчислени като разлика между цената на придобиване, и текущата справедливата стойност минус обезценка, отчетена в предходен период в отчета за доходите), се преместват от капитала и се признават в отчета за доходите. Загуба от обезценка на капиталови инструменти, призната в отчета за доходите, не може да се сторнира през отчета за доходите при проявление на обратен ефект от обезценката.

### 3. 7. Стоково-материални запаси

Като стоково-материални запаси се отчитат активи:

- √ държани за продажба в обичайния ход на стопанската дейност /стоки, продукция/;
- √ намиращи се в процес на производство за последваща продажба /незавършено производство/;
- √ материални запаси, които се изразходват в производствения процес или при предоставяне на услуги;/материали, суровини/;

Дружеството не притежава стоково-материални запаси.

### 3. 8. Нетекущи активи държани за продажба

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

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

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

Печалба от последващо увеличение на справедливи стойности, намалени с разходите за продажба на активи държани за продажба се признава до размера на обезценка на съответния актив начислена преди съгласно МСС 36 и МОФО5.

Тази категория обхваща всички нетекущи активи, които дружеството е предназначило за продажба.

Предназначаването на актив за продажба се смята за вероятно в следните случаи:

- Активът е непосредствено годен за продажба в настоящото си състояние;
- Активът не е обременен от рестрикции и е предмет на обичайните условия за продажба на такъв вид актив;
- Ръководството на дружеството е демонстрирало конкретно намерение да продаде актива през годината, като е изготвило съответен план за продажба;
- Активът може да бъде заменен на активния пазар или е налице заинтересован купувач;

Описание	Съдържание
<b>Нематериални активи</b>	Тази категория включва всички нематериални активи, които отговарят на гореспоменатите изисквания и които са предназначени за продажба. Те трябва да се оценяват по по-ниската от отчетната стойност и <i>справедливата стойност</i> , без разходите за продажба.
<b>Имоти, машини, съоръжения и оборудване</b>	Тази категория обхваща всички материални активи, които отговарят на гореспоменатите изисквания и са предназначени за продажба. Те трябва да се оценяват по по-ниската от отчетната стойност и <i>справедливата стойност</i> , без разходите за продажба. Във всеки случай, трябва да се прекрати процеса на амортизация.
<b>Инвестиционни имоти</b>	Тази категория обхваща всички инвестиционни имоти, които отговарят на гореспоменатите изисквания, и които са предназначени за продажба. Критериите за оценка на инвестиционни имоти са същите като за нетекущи активи. Във всеки случай, трябва да се прекрати процеса на амортизация.
<b>Капиталови инвестиции</b>	Тази категория обхваща всички финансови активи, които отговарят на гореспоменатите изисквания, и които са предназначени за продажба. Критериите за оценка на финансови активи са същите като за нетекущи активи.

### 3. 9. Парични средства

Паричните средства и парични еквиваленти включват парични средства в брой и в банки, съответно в лева и във валута.

Паричните еквиваленти са краткосрочни, лесно обратими високоликвидни вложения, които съдържат незначителен риск от промяна в стойността им:

Те се представят по номинална стойност.

Описание	Съдържание
<b>Банкови и депозитни сметки</b>	Салда по банкови разплащателни сметки и сметки в чуждестранна валута, включително натрупана лихва и банкови такси, отнасящи се за периода, дори ако тази информация фигурира в последващи банкови извлечения
<b>Касова наличност</b>	Касова наличност в местна и чуждестранна валута.

### 3. 10. Собствен капитал

Собственият капитал на дружеството се състои от:

Основен капитал включващ :

Регистриран капитал –представен по номинална стойност съгласно съдебно решение за регистрация

Резерви включващи:

*Общи резерви* – образувани от разпределение на печалба съгласно изискванията на Търговския закон на РБългария и устава на дружеството.

*Допълнителни резерви* – образувани по решение на общото събрание на акционерите от разпределение на финансов резултат.

*Резерв от последващи оценки на активи.*

Дружеството е приело счетоводна политика да отразява корекции от промяна на счетоводна политика и фундаментални грешки чрез коригиране на салдото на неразпределената печалба в отчетния период.

Финансов резултат включващ:

Неразпределена към датата на финансовия отчет натрупана печалба от предходни периоди.

Непокрита към датата на финансовия отчет натрупана загуба от предходни периоди.

Печалба/загуба от периода.

### 3. 11. Търговски и други задължения и кредити

#### Задължения със срок над 12 месеца

Тук се включват всички задължения, дължими в срок над 12 месеца от края на отчетния период, които включват договорни задължения както следва:

- Да предадат ликвидни средства или други финансови активи на друго дружество;
- Да обменят финансови инструменти с друго дружество при потенциално неизгодни условия.

Първоначалното признаване на задължението се извършва по номинална стойност (включително натрупаните оперативни разходи).

Следователно задължението се записва по амортизируема стойност.

Описание	Съдържание
<b>Задължения към банки (със срок над 12 месеца)</b>	Задължения към банки, ипотечни кредити, средносрочни и дългосрочни заеми, всички те със срок над 12 месеца от края на отчетния период (включващи лихви и съответните разходи за периода, дори и да фигурират в следващите банкови извлечения) и приходи за бъдещи периоди.
<b>Задължения към други финансови доставчици (със срок над 12 месеца)</b>	Задължения към акционери, финансови и лизингови предприятия, небанкови ипотечни заеми, правителствени финансираня, други финансови заеми, всички те със срок над 12 месеца от края на отчетния период както и приходи за бъдещи

**“ ПИ АРСИ ”АДСИЦ ”**  
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА 31.12.2018

	периоди.
<b>Финансови задължения към дъщерни предприятия (със срок над 12 месеца)</b>	Финансови задължения със срок над 12 месеца от края на отчетния период както и приходи за бъдещи периоди.
<b>Финансови задължения към свързани предприятия (със срок над 12 месеца)</b>	Финансови задължения със срок над 12 месеца от края на отчетния период както и приходи за бъдещи периоди.
<b>Финансови задължения към малцинствени участия (със срок над 12 месеца)</b>	Финансови задължения със срок над 12 месеца от края на отчетния период както и приходи за бъдещи периоди.
<b>Други задължения (със срок над 12 месеца)</b>	Други задължения със срок над 12 месеца от края на отчетния период.

Класифициране на задълженията и кредитите:

Като кредити и задължения се класифицират задължения възникнали от директно предоставяне на стоки, услуги, пари или парични еквиваленти от кредитори.

Първоначално тези задължения и кредити се оценяват по себестойност включваща справедливата стойност на полученото и разходите по сделката.

След първоначалното признаване кредитите и задълженията, които са без фиксиран падеж се отчитат по себестойност.

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

Като дългосрочни се класифицират задължения, които са с фиксиран падеж и остатъчен срок до падежа над една година от датата на падежа.

Като краткосрочни се класифицират задължения, които са:

√ без фиксиран падеж;

√ с фиксиран падеж и остатъчен срок до падежа до една година от датата на финансовия отчет

### **Заеми**

Заемите се признават първоначално по справедлива стойност, намалена с направените разходи по извършването на транзакцията. В последствие заемите се отчитат по амортизируема стойност; всяка разлика между дължимите плащания (нетирани с разходите по извършването на транзакциите) и стойността на заема се признава в отчета за доходите през периода на заема, като се използва метода на ефективната лихва.

Към края на отчетния период Дружеството няма задължения по заеми.

### **3. 12. Безвъзмездни средства предоставени от държавата**

Безвъзмездни средства предоставени от държавата съгласно МСС20 са помощ от правителството/правителствени агенции и подобни органи, които могат да бъдат местни, национални или международни/ под формата на прехвърляне на ресурси към Дружеството в замяна на минало или бъдещо съответствие с определени условия по отношение на оперативните дейности на Дружеството. Те изключват форми на правителствена помощ, които не могат в рамките на разумното да бъдат остойностени и сделки с правителството, които не могат да бъдат разграничени от нормалните търговски сделки на дружеството.



“ ПИ АРСИ ”АДСИЦ ”  
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА 31.12.2018

Безвъзмездни средства предоставени от държавата, свързани с активи, са правителствени дарения, чието основно условие е, че Дружеството, следва да закупи, създаде или по друг начин да придобие дълготрайни активи.

Безвъзмездни средства предоставени от държавата свързани с приход, са правителствени дарения, различни от правителствените дарения свързани с активи.

Безвъзмездни средства предоставени от държавата, свързани с активи се представят като приходи за бъдещи периоди, които се признават на приход систематично и рационално за срока на полезния живот на актива.

Безвъзмездни средства предоставени от държавата свързани с приход се представят като приходи за бъдещи периоди, които се признават на приход в момента в които се признават разходите за покриването на които са получени.

Ползата на правителствен заем с лихва под пазарния процент се третира като безвъзмездни средства, предоставени от държавата. Заемът се признава и оценява съгласно МСС 39 Финансови инструменти: признаване и оценяване.

Ползата от лихвата под пазарния процент се оценява като разликата между началната балансова стойност на заема, определена съгласно МСС 39 и получените постъпления. Ползата се отчита съгласно МСС 20. Дружеството взема предвид условията и задълженията, които са били или трябва да бъдат изпълнени при определяне на разходите, които е предназначена да компенсират ползата от заема.

Безвъзмездните средства, предоставени от държавата, които подлежат на възстановяване, се отчитат счетоводно като промяна на счетоводна приблизителна оценка. Възстановяването на безвъзмездните средства, предоставени от държавата, свързани с приходи, следва да се прилага първо спрямо всички неамортизирани кредити за бъдещи периоди, признати по отношение на безвъзмездните средства. До степента, в която възстановяването надвишава всички такива кредити за бъдещи периоди или когато не съществува кредит за бъдещи периоди, възстановяването се признава незабавно в печалбата или загубата. Възстановяването на безвъзмездни средства, свързани с активи, се признава чрез увеличаване на балансовата стойност на актива или намаляване на салдото на прихода за бъдещи периоди с дължимата за погасяване сума. Кумулативната допълнителна амортизация, която би трябвало да е призната в печалбата или загубата до днешна дата при отсъствие на безвъзмездни средства, предоставени от държавата, се признава незабавно в печалбата или загубата.

Дружеството няма безвъзмездни средства предоставени от държавата.

### 3. 13. Данъчни задължения

Текущи данъчни задължения са задължения на Дружеството във връзка с прилагането на данъчното законодателство. Представени са по стойности в съответствие с правилата на съответния данъчен закон за определяне на стойността на всеки вид данък. За просрочените задължения по данъци са начислени дължимите лихви за забава към датата на финансовия отчет.

### **3. 14. Задължения към персонала**

Задължения към персонал и осигурителни организации се класифицират задължения на Дружеството по повод на минал труд положен от наетия персонал и съответните осигурителни вноски, които се изискват от законодателството. Съгласно изискванията на МСС19 се включват и начислените краткосрочни доходи на персонала с произход непозвани отпуски на персонала и начислените на база на действащите ставки за осигуряване, осигурителни вноски върху тези доходи.

Дружеството не начислява дългосрочни доходи на персонала.

Съгласно българското трудово законодателство, Дружеството като работодател, е задължено да изплати две или шест брутни месечни заплати на своите служители при пенсиониране, в зависимост от прослуженото време. Ако служителят е работил при същия работодател през последните 10 години от трудовия си стаж, той трябва да получи шест брутни месечни заплати при пенсиониране, а ако е работил по-малко от 10 години при същия работодател – две брутни месечни заплати. Планът за доходи на персонала при пенсиониране не е финансиран. Дружеството определя своите задължения за изплащане на доходи на персонала при пенсиониране като използва актюерски метод на оценка.

Разходите за минал трудов стаж се признават като разход на линейна база за средния срок, докато доходите станат безусловно придобити. До степента, до която доходите са вече безусловно придобити, незабавно след въвеждане или промени в плана за доходи при пенсиониране, Дружеството признава разхода за минал трудов стаж веднага.

Задължението за доходи на персонала при пенсиониране се състои от настоящата стойност на задължението за изплащане на тези доходи, намалена с непризнатите разходи за минал трудов стаж.

### **3. 15. Провизии**

Провизии се признават по повод на конструктивни и правни и правни задължения възникнали в резултат на минали събития съгласно изискванията на МСС 37.

Провизиите се признават по най-добрата приблизителна оценка на ръководството на Дружеството на разходите, необходими за уреждане на сегашно задължение към края на отчетния период.

Признатите суми на провизии се преразглеждат в края на всеки отчетен период и се преизчисляват с цел се отрази най-добрата текуща оценка.

### **3. 16. Пасиви държани за продажба МСФО 5**

Съгласно изискванията на МСФО5 Дружеството класифицира като пасиви държани за продажба, пасиви включени в група за изваждане от употреба. Пасивите се оценяват в съответствие с изискванията на МСФО5.

### **3.17. Оценка на амортизируема/дисконтирана стойност**

Под амортизируема/дисконтирана стойност се разбира първоначалната стойност на актива нетна от възстановени суми и обезценки за загуби поради неплащане, дисконтирана до настоящата стойност с реален лихвен процент.

### 3. 18. Печалба или загуба за периода

Всички приходни и разходни статии, признати за периода, следва да се включат в печалба или загуба, освен ако стандарт или разяснение от МСФО изискват друго.

Печалба или загуба е общата сума на приходите минус разходите, като се изключват компонентите на друг всеобхватен доход.

### 3. 19. Разходи

Дружеството отчита текущо разходите за дейността по икономически елементи и след това отнася по функционално предназначение с цел формиране размера на разходите по направления и дейности. Признаването на разходите за разход за текущия период се извършва при начисляване на съответстващите им приходи.

Към разходите за дейността се отнасят и финансови разходи, които Дружеството отчита и са свързани с обичайната дейност.

Разходите се отчитат на принципа на текущо начисляване. Оценяват се по справедливата стойност на платеното или предстоящо за плащане.

#### *Общи и административни разходи*

Тази разходна категория включва всички разходи от общ и административен характер.

Описание	Съдържание
<b>Разходи за услуги</b>	Тук се включват разходи за консултанти и външни сътрудници (за административни и правни услуги, за възнаграждения на директори и одитори по нетрудови правоотношения, за поддръжка и др.), за комунални услуги от общ характер (ток, вода, отопление, телекомуникации). Включват се също и разходите за услуги, които не влизат в първия марж (разходи за спедиция от оторизирани трети страни, разходи по митнически оператори и разходи за чуждестранни офиси и кореспонденти).
<b>Основни материали, допълнителни материали и консумативи</b>	Тук се включват разходи направени за покупка на опаковъчни материали, канцеларски материали, печатни материали, горива, гуми и други стоки с ограничена стойност.
<b>Разходи за наеми и лизинги</b>	Разходи за наеми, лизингови вноски, рент-а-кар, разни разходи за наеми, извършени във връзка с дейността
<b>Други оперативни разходи</b>	Тук се включват всички разходи с нетипичен и необичаен характер, направени във връзка с дейността (загуби от освобождаване от дълготрайни активи, извънредни разходи, абонаменти и разходи за реклама, непреки такси и мита, разни покупки, общински такси, глоби и наказания и др.)

### 3. 20. Приходи

Общ всеобхватен доход е промяната в собствения капитал през периода в резултат от операции и други събития, различни от промените в резултат от операции със собствениците в качеството им на собственици.

Общият всеобхватен доход се състои от всички компоненти на „печалба или загуба” и на „друг всеобхватен доход”.

Друг всеобхватен доход съдържа статии на приходи и разходи (включително корекции за прекласифициране), които не се признават в печалба или загуба, както е разрешено или се изисква от други МСФО.

Компонентите на друг всеобхватен доход включват:

- ✓ Промени в преоценъчния излишък (вж. МСС 16 *Имоти, машини и съоръжения* и МСС 38 *Нематериални активи*);
- ✓ Актюерски печалби и загуби по планове за дефинирани доходи, признати в съответствие с параграф 93А на МСС 19 *Доходи на наети лица*;
- ✓ Печалби и загуби, възникващи от преизчисляване на финансовите отчети на чуждестранна дейност (вж. МСС 21 *Ефекти от промените във обменните е курсове*);
- ✓ Печалби и загуби от преоценяване на финансови активи на разположение за продажба (вж. МСС 39 *Финансови инструменти: признаване и оценяване*);
- ✓ Ефективната част от печалбите и загубите по хеджиращи инструменти при хеджиране на парични потоци (вж. МСС 39).

Дружеството отчита текущо приходите от обичайната дейност по видове дейности.

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

- ✓ Приходи от продажба на стоки, продукцията и др. активи - признаването на приходите се извършва при прехвърляне собствеността и предаване на съответните активи на купувачите;
- ✓ При извършване на краткосрочни услуги – при завършване на съответната услуга и приемане на работата от клиента;
- ✓ При дългосрочни услуги - на базата на етап на завършен договор;

Етапът на завършен договор се определя на база на набраните към датата на изготвяне на отчета, разходи към общо предвидените разходи по договора.

- ✓ Приходите от наеми се признават на времева база за срока на договора;
- ✓ Приходи от лихви – признаването на лихвите за приход се извършва по метода ефективната лихва;
- ✓ Възнаграждения за права – на база на принципа на начисляването съгласно съдържанието на съответното споразумение;
- ✓ Приходи от дивиденди - при установяване на правата за получаването им;

Приходите се отчитат на принципа на текущо начисляване. Оценяват се по справедливата стойност на полученото или подлежащо на получаване.

#### *Продажби на продукция и стоки*

Приходите от продажби на продукция и стоки се признават, когато съществените рискове и ползи от собствеността върху продукцията и стоките са прехвърлени на купувача, което обичайно става в момента на тяхната експедиция.

#### *Предоставяне на услуги*

“ ПИ АРСИ ”АДСИЦ ”  
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА 31.12.2018

Приходите от предоставяне на услуги се признават на база на етапа на завършеност на сделката към датата на баланса. Етапът на завършеност на сделката се определя на база на отработените до момента човекочасове като процент от общите човекочасове, които ще бъдат отработени за всеки договор. Когато резултатът от сделката (договора) не може да бъде надеждно оценен, приходът се признава само доколкото признатите разходи са възстановими.

*Приходи от лихви*

Приходите от лихви се признават при начисляването на лихвите (като се използва метода на ефективния лихвен процент, т.е. лихвеният процент, който точно дисконтира очакваните бъдещи парични потоци за периода на очаквания живот на финансовия инструмент до балансова стойност на финансовия

*Други приходи и постъпления*

Този раздел включва всички приходи не генерирани от обичайната дейност на Дружеството.

Постъпленията се оценяват по сумата на получените или дължими приходи, нетни от намаления, отстъпки и дарения.

Описание	Съдържание
<b>Други приходи и постъпления - разни</b>	Постъпления от други услуги (приходи от обработка на митнически документи), приходи от наем, приходи от преотдаване под наем, извънредни приходи, други необичайни приходи.
<b>Други приходи и постъпления - дарения</b>	Дарения, отразени в съответствие с принципа на начисление.
<b>Приходи от ликвидация на активи</b>	Приходи, произтичащи от ликвидация на дружества, освобождаване от дълготрайни материални активи, капиталови инвестиции, търгуеми ценни книжа.

Финансовите приходи и разходи вече не могат да се компенсират във финансовия отчет по МСФО, а тябва да бъдат представени отделно.

Описание	Съдържание
<b>Дивиденди:</b> а) от дъщерни предприятия б) от свързани предприятия в) от други	Дивиденди по капиталови инвестиции, бруто удържани данъци при източника и данъчни кредити.
<b>Други финансови приходи от нетекущи вземания</b>	Лихви по нетекущи вземания, дължими от дъщерни, асоциирани предприятия от малцинствени участия и други предприятия.
<b>Други финансови приходи от ценни книжа различни</b>	Лихви по облигации, държавни ценни книжа, депозитни сертификати и др., записани като нетекущи финансови

**“ ПИ АРСИ ”АДСИЦ ”**  
**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА 31.12.2018**

<b>от капиталови инвестиции записани в нетекущи активи</b>	активи.
<b>Други финансови приходи от ценни книжа различни от капиталови инвестиции записани в текущи активи</b>	Лихви по облигации, държавни ценни книжа, депозитни сертификати и др., записани като текущи финансови активи.
<b>Финансови приходи различни от гореописаните</b> <b>а) от дъщерни предприятия</b> <b>б) от свързани предприятия</b> <b>в) от малцинствени участия</b> <b>г) от други</b>	Приходи от обмяна на валута, както осъществени така и начислени, приходи от лихви от банкови и пощенски депозитни сметки, лихви върху вземания от клиенти, лихви върху просрочени вземания и за забавяне на плащане, вземания от дъщерни, свързани предприятия и малцинствени участия, финансови отстъпки и работи след издаване на фактури за плащане в брой на доставчици, други.
<b>Преоценка</b>	На капиталови инвестиции
<b>Преоценка</b>	На нетекущи финансови дълготрайни активи, различни от капиталови инвестиции
<b>Преоценка</b>	На текущи ценни книжа, различни от капиталови инвестиции.

**Финансови разходи**

**Принципът на начисление** се отнася до финансовите разходи, така както се отнася до всички други компоненти на отчета за доходите. Те включват и всички обезценки на финансови активи.

<b>Описание</b>	<b>Съдържание</b>
<b>Лихви и други финансови разходи</b> <b>а) от дъщерни предприятия</b> <b>б) от свързани предприятия</b> <b>в) от малцинствени участия</b> <b>г) от други предприятия</b>	Финансови разходи, произтичащи от транзакции с дъщерни, свързани предприятия и малцинствени участия, както и загуби от обмен на валута, комисиони. Банкови разходи, разходи за лихви по банкови заеми и овърдрафти, по ипотечни заеми, по други задължения, лихви и разходи по облигационни заеми, финансови отстъпки след издаване на фактури за незабавно плащане в брой от страна на клиенти, други.
<b>Обезценки</b>	На капиталови инвестиции
<b>Обезценки</b>	На нетекущи финансови дълготрайни активи, различни от капиталови инвестиции
<b>Обезценки</b>	На текущи ценни книжа, различни от капиталови инвестиции.

### 3. 21. Данъци върху дохода

Текущият данък за текущия и предходни периоди се признава като пасив до степента, до която не е платен. Ако вече платената сума за текущ и предходен период превишава дължимата сума за тези периоди, излишъкът се признава като актив.

Текущите данъчни пасиви (активи) за текущия и предходни периоди се оценяват по сумата, която се очаква да бъде платена на (възстановена от) данъчните органи при прилагане на данъчни ставки (и данъчни закони), действащи или очаквани да влязат в сила към края на отчетния период.

Отсрочените данъци се признават за временни разлики между данъчната основа на активите и пасивите и тяхната балансова стойност към датата на финансовия отчет, като се използва балансовия метод на задълженията.

Отсрочен данъчен пасив се признава за всички облагаеми временни разлики.

Отсрочен данъчен актив се признава за всички временни разлики, подлежащи на приспадане, до степента, до която е вероятно да съществува облагаема печалба, срещу която да могат да се използват временните разлики, подлежащи на приспадане.

Към края на всеки отчетен период Дружеството преразглежда непризнатите отсрочени данъчни активи. Дружеството признава непризнатите в предходен период отсрочени данъчни активи до степента, до която се е появила вероятност бъдещата облагаема печалба да позволява възстановяването на отсрочен данъчен актив.

Балансовата стойност на отсрочените данъчни активи се преразглежда към края на всеки отчетен период. Дружеството намалява балансовата стойност на отсрочените данъчни активи до степента, до която вече не е вероятно да бъде реализирана достатъчна облагаема печалба, която да позволява да се оползотвори позата от част или целия отсрочен данъчен актив. Всяко такова намаление се проявява обратно до степента, до която е станало вероятно да се реализира достатъчна облагаема печалба.

Отсрочените данъчни активи и пасиви се оценяват по данъчните ставки, които се очаква да бъдат в сила за периода, в който активът се реализира или пасивът се уреди/погаси въз основа на данъчните ставки (и данъчни закони), действащи или очаквани да влязат в сила към края на отчетния период.

Текущите и отсрочените данъци се признават като приход или разход и се включват в печалбата или загубата за периода, освен до степента, до която данъкът възниква от операция или събитие, което е признато през същия или различен период директно в собствения капитал

### 3. 22. Функционална валута и валута на представяне

Чуждестранна валута е всяка валута различна от функционалната валута /български лев/ на Дружеството.

Сделките в чуждестранна валута се вписват първоначално във функционална валута, като към сумата на чуждестранната валута се прилага централния курс на Българска Народна Банка (БНБ) за съответната валута, към датата на сделката. Курсовите разлики, възникващи при уреждането на парични позиции или при преизчисляването на тези парични позиции по курсове, различни от тези, по които са били заведени или преизчислени преди това, се отчитат като финансови приходи или финансови разходи за периода, в който възникват.

Дружеството прави преоценка на валутните парични позиции към датата на финансовия отчет за периода и текущо през отчетния период.

Паричните позиции в чуждестранна валута към 31 декември 2018 година са оценени в настоящия финансов отчет по заключителния курс на БНБ.

### 3. 23. Счетоводни предположения и приблизителни счетоводни преценки

В резултат на несигурността, присъща на деловата дейност, много статии от финансовите отчети не подлежат на прецизна оценка, а само на приблизителна оценка. Приблизителните оценки се оценяват въз основа на най-актуалната налична и надеждна информация.

Приложението на Международните счетоводни стандарти изисква от ръководството да приложи някои счетоводни предположения и приблизителни счетоводни преценки при изготвяне на годишния финансов отчет и при определяне на стойността на някои от активите, пасивите, приходите и разходите. Всички те са извършени на основата на най-добрата преценка, която е направена от ръководството към датата на изготвянето на финансовия отчет. Действителните резултати биха могли да се различават от представените в настоящия финансов отчет.

Приблизителна оценка подлежат на преразглеждане, ако настъпят промени в обстоятелствата, на които се базират, или в резултат от получена нова информация, или допълнително натрупан опит.

Ефектът от промяната в счетоводна приблизителна оценка, се признава перспективно чрез включването му в печалбата или загубата за периода, ако промяната засяга само този период или периода на промяната и бъдещи периоди, ако промяната засяга и двата.

Дотолкова, доколкото промяната в счетоводната приблизителна оценка води до промени в активите и пасивите, или се отнася до компонент от капитала, тя се признава чрез коригиране на балансовата стойност на свързания актив, пасив или компонент от капитала в периода на промяната.

Изготвянето на финансовия отчет налага ръководството да направи преценки, приблизителни оценки и предположения, които влияят върху стойността на отчетените активи и пасиви, и оповестяването на условни пасиви към края на отчетния период, както и върху отчетените приходи и разходи за периода. Несигурностите, свързани с направените предположения и приблизителни оценки биха могли да доведат до фактически резултати, които да изискват съществени корекции в балансовите стойности на съответните активи или пасиви в следващи отчетни периоди.

### 3. 24. Грешки и промени в счетоводната политика

Грешки по смисъла на МСС8 могат да възникнат във връзка с признаването, оценяването, представянето или оповестяването на компоненти от финансовите отчети. Потенциалните грешки за текущия период, открити в същия, се коригират преди финансовите отчети да се одобрят за публикуване. Въпреки това, грешки понякога се откриват в последващ период и тези грешки от предходни периоди се коригират.

Дружеството коригира със задна дата съществените грешки от предходни периоди в първия финансов отчет, одобрен за публикуване след като са открити чрез:

- √ преизчисляване на сравнителните суми за представения предходен период, в които е възникнала грешка;



- √ в случай, че грешката е възникнала преди най-ранно представения предходен период, преизчисляване на началното салдо на активите, пасивите и капитала за този период.

Грешка от предходен период се коригира посредством преизчисляване със задна дата, освен ако е практически неприложимо да се определи някой от специфичните ефекти за периода или кумулативния ефект от тази грешка.

Корекции за прекласификация са сумите, прекласифицирани към печалба или загуба през текущия период, които са признати в друг всеобхватен доход в текущия или предходен периоди. При прилагане счетоводна политика със задна дата или извършва преизчисляване със задна дата на статии във финансовия отчет или когато се прекласифицират статии във финансовия отчет, се представят три отчета за финансово състояние, два от всеки други отчети и свързаните с тях пояснителни приложения. Дружеството представя отчети за финансовото състояние към текущия период, които са признати в друг всеобхватен доход в текущия или предходен периоди:

- (а) края на текущия период;
- (б) края на предходния период (което отговаря на началото на настоящия период), и
- (в) началото на най-ранния сравним период.

**Когато Дружеството промени представянето или класификацията на статии във финансовите си отчети, Дружеството трябва да прекласифицира сравнителната информация, освен ако прекласификацията е практически невъзможна. Когато Дружеството прекласифицира сравнителни суми, то следва да оповести:**

- (а) характера на прекласифицирането;
- (б) сумата на всяка статия или група статии, които са прекласифицирани; и
- (в) причината за прекласифицирането.

**Когато прекласифицирането на сравнителна информация е практически невъзможно, Дружеството следва да оповести:**

- (а) причината, поради която не е прекласифицирана информацията; и
- (б) същността на корекциите, които биха били направени, ако сравнителната информация беше прекласифицирана.

### 3. 25. Сделки по плащания, базирани на акции

Служителите (включително директорите) на Дружеството не получават възнаграждения под формата на сделки по плащания, базирани на акции, където служителите предоставят услуги в замяна на акции или права върху акции („сделки, уреждани със собствен капитал”).

Дружеството прилага МСФО 2 при отчитането на всички сделки за плащане на базата на акции, включително:

- √ сделки за плащане на базата на акции, уреждани чрез издаване на капиталови инструменти, при които Дружеството получава стоки или услуги като възнаграждение за *капиталови инструменти* на самото дружество (включително акции и опции за акции);
- √ *сделки за плащане на базата на акции, уреждани чрез издаване на капиталови инструменти*, при които Дружеството придобива стоки или услуги, като поема задължения към доставчика на тези стоки или услуги за сумите, базирани на

цената (или стойността) на акциите на Дружеството или на други капиталови инструменти на Дружеството;

- ✓ сделки, при които Дружеството получава или придобива стоки или услуги и при които условията на споразумението предоставят или на Дружеството, или на доставчика на тези стоки или услуги възможност за избор дали Дружеството да уреди сделката в парични средства или чрез емитиране на капиталови инструменти;

Дружеството признава получените или придобити стоки и услуги в сделки за плащане на базата на акции, когато получи стоките или с получаването на услугите.

Когато стоките или услугите, получени или придобити в сделка за плащане на базата на акции, не отговарят на условията за признаване като активи, те се признават като разходи.

Когато стоките или услугите са получени като престация срещу дялове или акции на Дружеството транзакцията се оценява по справедливата стойност на получените стоки и услуги на датата на получаването им, когато това е възможно. Ако справедливата стойност не може надеждно да се оцени, тогава транзакцията се признава по справедливата стойност на капитала, който Дружеството издава като насрещна престация.

Когато стоките или услугите са получени от Дружеството при условията на избор дали да се плати в брой или чрез издаване на капиталови инструменти - ако Дружеството трябва да погаси задължението с пари в брой или други активи, то отчита сделката или елементите на сделката като уредена с парични средства в брой. Останалата част на сделката се базира на капитала.

### 3. 26. Свързани лица и сделки между тях

Дружеството спазва изискванията на МСС24 при определяне и оповестяване на свързаните лица.

Сделка между свързани лица е прехвърляне на ресурси, услуги или задължения между свързани лица без разлика на това, дали се прилага някаква цена.

### 3. 27. Лизинг

Съгласно МСС17 лизингов договор се класифицира като финансов лизинг, ако прехвърля по същество всички рискове и изгоди от собствеността върху актива. Лизингов договор се класифицира като оперативен лизинг, ако не прехвърля по същество всички рискове и изгоди от собствеността върху актива.

**Признаване и отчитане на финансов лизингов договор по които Дружеството е лизингополучател**

В началото на лизинговия срок финансовият лизинг трябва да се признава като актив и пасив в баланса с размер, който в началото на лизинговия срок е равен на справедливата стойност на наетия актив или, ако е по-нисък – по сегашната стойност на минималните лизингови плащания, всяка едно от които е определено в началото на лизинговия договор. Дисконтовият процент, който се използва при изчисляване на сегашната стойност на минималните лизингови плащания е лихвеният процент, присъщ на лизинговия договор, доколкото той практически може да бъде определен; ако това е невъзможно – използва се диференциалният лихвен процент по задължението на

“ ПИ АРСИ ”АДСИЦ ”  
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА 31.12.2018

лизингополучателя. Първоначалните преки разходи, извършени от лизингополучателя, се прибавят към сумата, призната като актив.

Лизинговите плащания се разпределят между финансовия разход и намалението на неплатеното задължение. Финансовият разход се разпределя по периоди за срока на лизинговия договор, така че да се получи постоянен периодичен лихвен процент по остатъчното салдо на задължението. Условните наеми се начисляват като разход за периодите, в които са били извършени.

Амортизационната политика по отношение на амортизуемите наети активи се съобразява с тази по отношение на собствените амортизуеми активи, а признатата амортизация се изчислява на базата, определена в МСС регламентиращи съответния вид актив. Ако не е сигурно в голяма степен, че Дружеството ще придобие собственост до края на срока на лизинговия договор, активът изцяло се амортизира през по-краткия от двата срока – срока на лизинговия договор или полезния живот на актива.

**Признаване и отчитане на оперативен лизингов договор по които Дружеството е лизингополучател**

Лизинговите плащания по оперативен лизинг се признават като разход в отчета за доходите по линейния метод за целия срок на лизинговия договор, освен ако друга системна база не е представителна за времето, през което дружеството използва изгодите на наетия актив.

Амортизацията на амортизуемите наети активи се извършва на база, съответстваща на амортизационната политика, възприета за подобни активи, а амортизациите се изчисляват на базата, посочена в МСС регламентиращи отчитането на съответния вид актив.

Дружеството няма сключени дългосрочни договори за лизинг.

### 3. 28. Договори за строителство

Дружеството няма сключени дългосрочни договори за строителство.

### 3. 29. Събития след края на отчетния период

Събития след края на отчетния период са онези събития, както благоприятни, така и неблагоприятни, които възникват между края на отчетния период и датата, на която финансовите отчети са одобрени за публикуване.

Разграничават се два вида събития:

- √ такива, които доказват условия, съществували към края на отчетния период (коригиращи събития след края на отчетния период);
- √ такива, които са показателни за условия, възникнали след края на отчетния период (некоригиращи събития след края на отчетния период);

Дружеството коригира сумите, признати във финансовите отчети, за да отрази коригиращите събития след края на отчетния период и осъвременява оповестяванията.

Дружеството не коригира сумите, признати във финансови отчети, за да отрази некоригиращите събития след края на отчетния период. Когато некоригиращите събития след края на отчетния период са толкова съществени, че неоповестяването би повлияло на способността на потребителите на финансовите отчети да вземат стопански решения, Дружеството оповестява следната информация за всяка съществена категория на некоригиращото събитие след края на отчетния период:

- √ естеството на събитието;
- √ оценката на финансовия му ефект или изявление, че такава оценка не може да бъде направена;

### 3. 30. Отчет за паричния поток

Приета политика за отчитане и представяне на паричните потоци по прекия метод. Паричните потоци се класифицират като парични потоци от:

- Оперативна дейност
- Инвестиционна дейност
- Финансова дейност

Някои сделки, като например продажбата на дадено оборудване, могат да донесат печалбата или загубата, която се включва в признатата печалбата или загубата. Паричните потоци, които са свързани с подобни сделки представляват парични потоци от инвестиционна дейност. Паричните плащания за производство или придобиване на активи за отдаване под наем и впоследствие държани за продажба, както е описано в параграф 68А на МСС 16

Имоти, машини и съоръжения, обаче са парични потоци от оперативна дейност. Паричните постъпления от наеми и последващи продажби на такива активи също са парични потоци от оперативни дейности.

### 3. 31. Отчет за промените в собствения капитал

Приета е счетоводна политика да се изготвя отчета чрез включване на:

Нетна печалба и загуба за периода

Салдото на неразпределената печалба както и движенията за периода

Всички статии на приходи или разходи, печалба или загуба, които в резултат на действащите МСС се признават директно в собствения капитал.

Кумулативен ефект от промените в счетоводна политика и фундаментални грешки в съответствие с МСС 8.

Прехвърляне и разпределение на капитал между собствениците.

Настъпилите промени в резултат на всички изменение по всички елементи на собствения капитал.

## ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ КЪМ СТАТИИТЕ НА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

### 1. Отчет за всеобхватния доход

#### 1.1. Приходи

##### 1. 1. 1. Приходи от продажби

Приходи от продажби		
Приходи от продажби на:	2018 г.	2017г.
Други	2158	2 172
Инвестиционни имоти	611	0
<b>Общо</b>	<b>2 769</b>	<b>2 172</b>

“ ПИ АРСИ ”АДСИЦ ”  
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА 31.12.2018

**1.2. Разходи**

**1. 2. 1. Използвани суровини, материали и консумативи**

<b>Разходи за материали</b>		
Вид разход	2018 г.	2017 г.
Основни материали за производство		
Спомагателни материали		
Горивни и смазочни материали		
Материали за ремонт	21	33
Инструменти		
Работно облекло		
Ел. енергия	5	9
Вода	2	
Топлоенергия и газ	7	
Офис материали и консумативи		
Други материали	20	5
<b>Общо</b>	<b>55</b>	<b>47</b>

**1.2. Разходи за външни услуги**

<b>Разходи за външни услуги</b>		
Вид разход	2018 г.	2017 г.
Подизпълнители		
Нает транспорт		
Ремонти	108	152
Реклама	2	11
Съобщителни услуги		1
Консултански и други договори		
Граждански договори и хонорари		
Застраховки	13	14
Данъци и такси		
Охрана		
Адвокатски услуги	7	9
Други разходи за външни услуги	22	18
<b>Общо</b>	<b>152</b>	<b>205</b>

**“ ПИ АРСИ ”АДСИЦ ”**  
**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА 31.12.2018**

**1. 2. 3. Разходи за амортизации**

<b>Разходи за амортизации</b>		
Разходи за амортизации на:	2018 г.	2017 г.
<b>Производствени в т.ч.</b>	<b>11</b>	<b>10</b>
дълготрайни материални активи	11	10
дълготрайни нематериални активи		
<b>Административни в т.ч.</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
дълготрайни материални активи		
дълготрайни нематериални активи		
<b>Общо</b>	<b>11</b>	<b>10</b>

**1. 2. 4. Разходи за заплати и осигуровки на персонала**

<b>Разходи за заплати и осигуровки</b>		
Разходи за:	2018 г.	2017 г.
<b>Заплати на в т.ч.</b>	<b>98</b>	<b>95</b>
производствен персонал		
административен персонал	98	95
<b>Осигуровки на в т.ч.</b>	<b>10</b>	<b>9</b>
производствен персонал		
административен персонал	10	9
<b>в т.ч. разходи по неизпозвани отпуски</b>		
<b>Общо</b>	<b>108</b>	<b>104</b>

**1. 2. 5. Други разходи**

<b>Други разходи</b>		
Вид разход	2018 г.	2017 г.
Разходи за командировки		
Разходи представителни		
Разходи за брак		
Други данъци и такси	1	
Трудова медицина		
Глоби и неустойки		
Лихви по търговски сделки		
Данък леки коли		
ТБО и ДНИ	180	182
Разходи за възнагр. на обслужващо дружество	243	245
Други	27	16
<b>Общо</b>	<b>451</b>	<b>443</b>

**“ ПИ АР СИ ”АДСИЦ ”**  
**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА 31.12.2018**

**1. 2. 6. Финансови разходи**

<b>Финансови разходи</b>		
<b>Вид разход</b>	<b>2018 г.</b>	<b>2017 г.</b>
<b>Разходи за лихви в т.ч.</b>		<b>2</b>
по заеми		
по лизингови договори		
по депозити и сметки		
търговски вземания		
други		2
<b>Други финансови разходи</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
<b>Общо</b>	<b>1</b>	<b>3</b>

**1. 2. 7. Нетен резултат от преценка на финансови активи и пасиви**

<b>Нетен резултат от преценка на финансови активи/пасиви</b>		
<b>Вид разход</b>	<b>2018</b>	<b>2 017</b>
<b>Разходи от отриц. курсови разлики</b>		
<b>Приходи от положит. курсови разлики</b>		
<b>Други финансови разходи</b>		
<b>Други финансови приходи</b>		
<b>Общо</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**1. 2. 8. Нетен резултат от преценка на инвестиционни имоти**

<b>Нетен резултат от преценка на инвестиционни активи</b>		
<b>Вид приход</b>	<b>2018г.</b>	<b>2016г.</b>
<b>Преценка на инвестиционни имоти</b>	<b>838</b>	
<b>Общо</b>	<b>838</b>	<b>-</b>

**“ ПИ АРСИ ” АДСИЦ ”**  
**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА 31.12.2018**

**1.1.2. Основен доход на акция**

Изчисляване на нетна печалба загуба:	
Нетна печалба/загуба	2272139

Изчисляване на средно претеглен брой акции за период							
Средно времеви фактор:		Брой на дни/месеци/ през които конкретните акции са били в обръщение					
				Средновремеви ф-р			
		Емитирани акции	Изкупени собст.акц	Акции в обръщ.	Брой дни в обръщ	Ср.прет бр/дни	Ср.прет бр акц/Дни
Салдо към:	1.1.2018	1969245		1969245	365	1.0000	1969245
Салдо на	31.12.2018	1969245		1969245		0	
Всичко ср.претеглен бр.акции							1969245
Забележка: Изчисл на ср.прет брой се изв на база един от двата варианта който е по подходящ в конкретния случай-дни месеци							
Изчисляване на доход от акция:							
Нетна печалба/загуба:			<b>2 272 138.88</b>				
Средно прет бр.акции/ДНИ/			1969245	Доход на акция:		1.15	

Последваща оценка на инвестиционните имоти е извършена към 31.12.2018 г. съгласно чл.20 от ЗДСИЦ. Оценката е извършена от лицензиран оценител.

Съгласно чл.175 от ЗКПО Дружеството е освободено от корпоративен данък върху доходите.

**1. Отчет за финансовото състояние**

**2. 1. Имоти, машини, съоръжения и оборудване**

Към 31 декември 2018 и 2017 година Имотите, машините съоръженията и оборудването включват:



**“ ПИ АРСИ ”АДСИЦ ”**  
**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА 31.12.2018**

**Имоти, машини, съоръжения и оборудване**

	Земи	Земи и сгради	Съоръжения	Машини и оборудване	Транспортни средства	Други активи	Капитализирани разходи	Общо
--	------	---------------	------------	---------------------	----------------------	--------------	------------------------	------

**Отчетна стойност**

Салдо към 31.12.2016			23			75		98
Постъпили						5		5
Излезли						(20)		(20)
Салдо към 31.12.2017	-	-	23	-	-	60	-	83
Постъпили						18		18
Излезли						(2)		(2)
Салдо към 31.12.2018	-	-	23	-	-	76	-	99

**Амортизация**

Салдо към 31.12.2016			(4)			(34)		(38)
Постъпили			(1)			(9)		(10)
Излезли						20		20
Салдо към 31.12.2017	-	-	(5)	-	-	(23)	-	(28)
Постъпили			(1)			(10)		(11)
Излезли						2		2
Салдо към 31.12.2018	-	-	(6)	-	-	(31)	-	(37)

**Балансова стойност**

Балансова стойност към 31.12.2017	-	-	18	-	-	37	-	55
Балансова стойност към 31.12.2018	-	-	17	-	-	45	-	62

**2.2. Инвестиционни имоти**

**Инвестиционни имоти**

	Земи	Сгради	Други активи	Общо
--	------	--------	--------------	------

**Отчетна стойност**

Салдо към 31.12.2016	1310	25751		27 061
Постъпили				-
Излезли				-
Преоценки признати в капитала				-
Обезценки признати в опр				-
Салдо към 31.12.2017	1 310	25 751	-	27 061

**“ ПИ АРСИ ” АДСИЦ ”**  
**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА 31.12.2018**

Постъпили				-
Излезли	-85	-473		(558)
Преоценки признати в капитала	1	837		838
Обезценки признати в опр				-
<b>Салдо към 31.12.2018</b>	<b>1 226</b>	<b>26 115</b>	-	<b>27 341</b>

**Балансова стойност**

<b>Балансова стойност към 31.12.2017</b>	<b>1 310</b>	<b>25 751</b>	-	<b>27 061</b>
<b>Балансова стойност към 31.12.2018</b>	<b>1 226</b>	<b>26 115</b>	-	<b>27 341</b>

**2. 3. Текущи търговски и други вземания**

<b>Текущи вземания</b>		
Вид	31.12.2018 г.	31.12.2017 г.
Вземания от продажби в /нето/	131	42
Вземания по предоставени аванси /нето/		
Вземания по предоставени аванси		
<b>Общо</b>	<b>131</b>	<b>42</b>

**2. 5. Парични средства**

<b>Парични средства</b>		
Вид	31.12.2018	31.12.2017
Парични средства в брой в т.ч.	6	
В лева	6	
Парични средства в разплащателни сметки в т.ч.	26	1
В лева	26	1
Във валута		
<b>Общо</b>	<b>32</b>	<b>1</b>

**“ ПИ АРСИ ”АДСИЦ ”**  
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА 31.12.2018

**2. 6. Предплатени разходи**

<b>Предплатени разходи</b>		
<b>Вид разход</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Разходи за бъдещи периоди в т.ч.:	5	6
Застраховки	5	6
Други	-	
<b>Общо</b>	<b>5</b>	<b>6</b>

**Собствен капитал**

**2. 7. Основен капитал**

<b>Основен /записан/ капитал АД</b>								
<b>Акционер</b>	<b>2018 г.</b>				<b>2017 г.</b>			
	<b>Брой акции</b>	<b>Стойност</b>	<b>Платени</b>	<b>% Дял</b>	<b>Брой акции</b>	<b>Стойност</b>	<b>Платени</b>	<b>% Дял</b>
СОФИЯ РАЙЧЕВА	217 717	10	2 177	11%	206 717	10	2 067	11%
ГЕОРГИ РАЙЧЕВ	219 716	10	2 197	11%	205 716	10	2 057	10%
РЕНЕТА РАЙЧЕВА	221 716	10	2 217	11%	209 716	10	2 097	11%
АЛЕКСИ ПОПОВ	660 149	10	6 602	34%	630 149	10	6 302	32%
ТОДОР РОГАЧЕВ	312 990	10	3 130	16%	295 490	10	2 955	15%
КОНСТАНТИН ПОПОВ	96 122	10	961	5%	96 122	10	961	5%
ЕЛКА КАМЕНОВА	50 000	10	500	2%	32 767	10	327	2%
КООПЕРАЦИЯ ПАНДА	190 835	10	1 908	10%	292 568	10	2 926	15%
<b>Общо:</b>	<b>1 969 245</b>	<b>80</b>	<b>19 692</b>	<b>100%</b>	<b>1 969 245</b>	<b>80</b>	<b>19 692</b>	<b>100%</b>

“ ПИ АРСИ ”АДСИЦ ”  
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА 31.12.2018

**2. 8. Резерви**

<b>Резерви</b>				
	<b>Премиен резерв</b>	<b>Други резерви</b>	<b>Преоц. Резерв</b>	<b>Общо резерви</b>
<b>Салдо към 31.12.2016 г.</b>	<b>450</b>	<b>1100</b>	<b>3653</b>	<b>5 203</b>
<b>Преизчислени резерви към 01.01.2017 г.</b>	<b>450</b>	<b>1 100</b>	<b>3 653</b>	<b>5 203</b>
<b>Увеличения от:</b>	<b>-</b>	<b>135</b>	<b>-</b>	<b>135</b>
Разпределение на печалба		135		135
<b>Намаления от:</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(15)</b>	<b>(15)</b>
Разпределение на печалба			(15)	(15)
<b>Преизчислени резерви към 31.12.2017 г.</b>	<b>450</b>	<b>1 235</b>	<b>3 638</b>	<b>5 323</b>
<b>Увеличения от:</b>	<b>-</b>	<b>136</b>	<b>-</b>	<b>136</b>
Разпределение на печалба		136		136
<b>Намаления от:</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(203)</b>	<b>(203)</b>
Други			(203)	(203)
<b>Резерви към 31.12.2018</b>	<b>450</b>	<b>1 371</b>	<b>3 435</b>	<b>5 256</b>

**2. 9. Финансов резултат**

<b>Финансов резултат</b>	
<b>Финансов резултат</b>	<b>Стойност</b>
<b>Печалба към 31.12.2016 г.</b>	<b>1 341</b>
Промени в счетоводната полтика, грешки и др.	
<b>Увеличения от:</b>	<b>1 360</b>
Печалба за годината 2017	1 360
Отписан преоценъчен резерв	
<b>Намаления от:</b>	<b>(1 341)</b>
Разпределение на печалба в резерви	(120)
Разпределение на печалба за дивидент	(1 221)
Промени в счетоводната полтика, грешки и др.	-
<b>Печалба към 31.12.2017 г.</b>	<b>1 360</b>
<b>Увеличения от:</b>	<b>2 272</b>
Печалба за годината 2018	2 272
Отписан преоценъчен резерв	
<b>Намаления от:</b>	<b>(1 360)</b>
Разпределение на печалба в резерви	(136)
Разпределение на печалба за дивидент	(1 224)
Промени в счетоводната полтика, грешки и др.	
<b>Печалба към 31.12.2018 г.</b>	<b>2 272</b>
<b>Загуба към 31.12.2016 г.</b>	<b>-</b>
<b>Увеличения от:</b>	<b>-</b>
Загуба за годината 2017	-
Промени в счетоводната полтика, грешки и др.	
<b>Намаления от:</b>	<b>-</b>
Покриване на загуби с резерви и печалби	
Отписан преоценъчен резерв	-

“ ПИ АРСИ ”АДСИЦ ”  
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА 31.12.2018

Промени в счетоводната политика, грешки и др.	-
<b>Загуба към 31.12.2017 г.</b>	<b>-</b>
<b>Увеличения от:</b>	<b>-</b>
Загуба за годината 2018	
Промени в счетоводната политика, грешки и др.	-
<b>Намаления от:</b>	<b>-</b>
Покриване на загуби с резерви и печалби	
Отписан преоценъчен резерв	
Промени в счетоводната политика, грешки и др.	
<b>Загуба към 31.12.2018 г.</b>	<b>-</b>
<b>Финансов резултат към 31.12.2016 г.</b>	<b>1 341</b>
<b>Финансов резултат към 31.12.2017 г.</b>	<b>1 360</b>
<b>Финансов резултат към 31.12.2018 г.</b>	<b>2 272</b>

### 2.10. Нетекущи задължения

Нетекущи финансови пасиви - приложение №1		
Нетекущи финансови пасиви	31.12.2018 г.	31.12.2017 г.
Задължения по получени кредити/ Райфайзенбанк АД	-	-
Задължения по получени кредити/Уникредит Булбанк АД	-	-
<b>Общо</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### 2.11. Текущи пасиви

Текущи задължения		
Вид	31.12.2018 г.	31.12.2017 г.
Задължения към свързани предприятия в т.ч.	-	-
Задължения по доставки		
Задължения по получени аванси		
Задължения по дивиденди		
Други задължения		
Задължения по доставки	40	231
Задължения по получени аванси	47	415
Други краткосрочни задължения в т.ч.	48	135
Задължения по начислени разходи		
Задължения по гаранции и депозити		
Задължения по застраховки		5
Рачети към собственици		
Данъчни задължения	48	130
Текуща част от дългосрочен дълг /заем		
<b>Общо</b>	<b>135</b>	<b>781</b>

“ ПИ АРСИ ”АДСИЦ ”  
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА 31.12.2018

<b>Задължения свързани с персонала</b>		
<b>Вид</b>	<b>31.12.2018 г.</b>	<b>31.12.2017 г.</b>
<b>Задължения към персонала</b>	<b>11</b>	<b>8</b>
в т.ч. задължения по неизползвани отпуски	4	1
<b>Задължения към осигурителни предприятия</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
<b>Общо</b>	<b>12</b>	<b>9</b>
<b>ОБЩО ЗА ТЕКУЩИ ПАСИВИ</b>	<b>147</b>	<b>790</b>

#### IV. Други оповестявания

През 2018 г. Дружеството е изплатило възнаграждения на основния ръководен персонал в размер на 67 хил.лв. / шестдесет и седем хиляди лева/.

#### 3. Доход на акция

Основният доход/(загуба) на акция е изчислен като нетната печалба/(загуба), подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции е разделена на среднопретегления брой акции за периода.

Доходът на акция с намалена стойност се изчислява като основният доход на акция, се коригира така, че да се вземе предвид издаването на нови акции и данъчния ефект от плащане на дивидентите или лихви, при условие, че всички права за намаляващи опции и други намаляващи потенциални обикновени акции бъдат упражнени. Изчисляването на дохода на акция на база и използвания средно претеглен брой акции, са показани по-долу:

**“ ПИ АРСИ ”АДСИЦ ”**  
**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА 31.12.2018**

Изчисляване на нетна печалба загуба:	
Нетна печалба/загуба	2272139

Изчисляване на средно претеглен брой акции за период						
Средно времеви фактор:		Брой на дни/месеци/ през които конкретните акции са били в обръщение			Средновремеви ф-р	
		Емитирани акции	Изкупени собст.акц	Акции в обръщ.	Брой дни в обръщ	Ср.прет бр/дни
Салдо към:	1.1.2018	1969245		1969245	365	1.0000
Салдо на	31.12.2018	1969245		1969245		0
Всичко ср.претеглен бр.акции						1969245
Забележка: Изчисл на ср.прет брой се изв на база един от двата варианта който е по подходящ в конкретния случай-дн месеци						
Изчисляване на доход от акция:						
Нетна печалба/загуба:		<b>2 272 138.88</b>				
Среднопрет бр.акции/ДНИ/		1969245		Доход на акция:		1.15

#### 4. Дивиденди

През годината завършваща на 31 декември 2018 г. Дружеството е изплатило дивиденди в размер на 1 172 хил. лв. / Един милион сто седемдесет и два хиляди лева /.

#### 5. Цели и политика за управление на финансовия риск

Дружеството е анализирано ефектите от МСФО 7 и изменението на МСС 1 и счита, че основните допълнителни оповестявания ще се отнасят до анализа на чувствителността на пазарния риск.

##### Кредитен и ликвиден риск

Кредитният риск, който възниква от другите финансови активи на Дружеството, като например, парични средства и други финансови активи, представлява кредитната експозицията на Дружеството, произтичаща от възможността неговите контрагенти да не изпълнят своите задължения. Максималната кредитна експозиция на Дружеството по повод на признатите финансови активи, възлиза на съответната им стойност по баланса към 31 декември 2018 г.

**“ ПИ АРСИ ”АДСИЦ ”**  
**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА 31.12.2018**

**Валутен риск**

Дружеството не е изложено на валутни рискове, т.като не сключва сделки в чуждестранна валута.

**9. Събития след края на отчетния период**

Освен оповестеното по-горе, не са настъпили събития след края на отчетния период, които да налагат допълнителни корекции във финансовия отчет на Дружеството за годината, приключваща на 31 декември 2018 г.

**10. Действащо дружество**

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

**Показатели**

№	Показатели	2018 г.	2017 г.	Разлика	
		Стойност	Стойност	Стойност	%
1	Нетекущи активи /общо/	27 403	27 116	287	1%
2	Краткотрайни активи /общо/ в т.ч.	168	49	119	243%
5	Краткосрочни вземания	131	42	89	212%
7	Парични средства	32	1	31	3100%
8	Обща сума на активите	27 571	27 165	406	1%
9	Собствен капитал	27 424	26 375	1 049	4%
10	Финансов резултат	2 272	1 360	912	67%
12	Краткосрочни пасиви	147	790	(643)	-81%
13	Обща сума на пасивите	147	790	(643)	-81%
14	Приходи общо	3 613	2 172	1 441	66%
15	Приходи от продажби	2 769	2 172	597	27%
16	Разходи общо	1 341	900	441	49%

**Коефициенти**

№	Коефициенти	2018 г.	2017 г.	Разлика	
		Стойност	Стойност	Стойност	%
	<b>Рентабилност:</b>				
1	На собствения капитал	0.08	0.05	0.0312832	0.6066863
2	На активите	0.08	0.05	0.03	65%
3	На пасивите	15.46	1.72	13.73	798%
4	На приходите от продажби	0.82	0.63	0.19	31%
	<b>Ефективност:</b>				
5	На разходите	2.69	2.41	0.28	12%
6	На приходите	0.37	0.41	(0.04)	-10%
	<b>Ликвидност:</b>				
7	Обща ликвидност	1.14	0.06	1.08	1743%
8	Бърза ликвидност	1.14	0.06	1.08	1743%
9	Незабавна ликвидност	0.22	0.00	0.22	17097%
10	Абсолютна ликвидност	0.22	0.00	0.22	17097%
	<b>Финансова автономност:</b>				
11	Финансова автономност	186.56	33.39	153.17	459%
12	Задлъжнялост	0.01	0.03	(0.02)	-82%



“ ПИ АРСИ ” АДСИЦ ”  
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА 31.12.2018

**11. Възнаграждение за одит**

Съгласно чл. 38 ал.5 от действащия Закон за счетоводството дружеството оповестява, че възнаграждението за одит на ГФО за 2018 г. е в размер на 2620 лв. / Две хиляди шестотин и двадесет лева/ без ДДС.

Съставител: **Ивета Гилова**



Ръководител: **Алекси Попов**

