

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ И ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

на

Предприятие: Форуком Фонд Имоти АДСИЦ
Правна форма: Акционерно дружество със специална инвестиционна цел
Предприятие по смисъла на чл.2 ал.1 от Закона за счетоводството
Адрес: ул. "Стефан Пешев" № 87, Севлиево, п.к. 5400 Област: Габрово
Ид. №: 126722797
Вид дейност: Инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в покупка на недвижими имоти и ограничени вещни права върху недвижими имоти; развитие на собствени недвижими имоти чрез извършване на строежи и подобрения; продажба на недвижими имоти; отдаване под наем, лизинг, аренда или за управление на собствени недвижими имоти и всяка друга дейност, пряко свързана със секюритизацията на недвижими имоти и позволена от закона.

Дата на отчета: 31.12.2019 г.
Дата на изготвяне: 31.05.2020 г.
База за изготвяне: Международни стандарти за финансово отчитане, Международни счетоводни стандарти приети от Европейския съюз
Представяващ: Самир Мюмюнов Мугишев
Съставител: Буккининг БК ЕООД с управител Данаил Ганев Кернов
Регистриран одитор Димчо Димитров р.о.№ 0621

СЪДЪРЖАНИЕ:	страница
Годишен доклад за дейността	4
Одиторски доклад	15
Годишен финансов отчет:	23
Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	23
Отчет за финансовото състояние	24
Отчет за паричните потоци	26
Отчет за промените в собствения капитал	27
Приложения към финансовия отчет	28
1. Информация за дружеството	28
2. Основни положения от счетоводната политика на предприятието	29
3. Оценка и управление на финансовия риск	67
4. Приходи	69
5. Разходи за дейността	69
6. Доход на акция	71
7. Инвестиционни имоти	71
8. Текущи търговски и други вземания	72
9. Парични средства и парични еквиваленти	72
10. Собствен капитал и резерви	73
11. Текущи търговски и други задължения	74
12. Задължения по лихвени заеми	74
13. Управление на финансовия риск	75
14. Свързани лица	77
15. Условни активи и условни пасиви	79
16. Събития, настъпили след датата на изготвяне на отчета за финансовото състояние	79
17. Съществени сделки	80

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА
ДЕЙНОСТТА ЗА 2019 Г.

на

Форуком Фонд Имоти АДСИЦ

I. Информация по чл. 39 от Закона за счетоводството

1. Обективен преглед, който представя вярно и честно развитието и резултатите от дейността на предприятието, както и неговото състояние, заедно с описание на основните рискове, пред които е изправено

1.1. Дата на учредяване на дружеството и срок на съществуване

„ФОРУКОМ ФОНД ИМОТИ“ АДСИЦ („Дружеството“) е акционерно дружество със специална инвестиционна цел, което по реда и при условията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ) осъществява дейност по инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в покупка на недвижими имоти и ограничени вещни права върху недвижими имоти; развитие на собствени недвижими имоти чрез извършване на подобрения; продажба на недвижими имоти; отдаване под наем, лизинг, аренда или за управление на собствени недвижими имоти и всяка друга дейност, пряко свързана със секюритизацията на недвижими имоти и позволена от закона. „ФОРУКОМ ФОНД ИМОТИ“ АДСИЦ е учредено на 26 април 2006 г. и е вписано в Търговския регистър към Окръжен съд – гр. Хасково, Фирмено отделение, на 30 май 2006 г. Дружеството е пререгистрирано в Търговски регистър към Агенция по вписванията на 23 април 2008 г. Съгласно Устава на „ФОРУКОМ ФОНД ИМОТИ“ АДСИЦ Дружеството е учредено за неограничен срок.

1.2 Данни за членовете на управителните и на контролните органи на "ФОРУКОМ ФОНД ИМОТИ" АДСИЦ

"Форуком Фонд Имоти" АДСИЦ има едностепенна система на управление. Органът за управление на Дружеството е Съвет на директорите. Към 31.12.2019 г. Съветът на директорите е в състав:

До 05.03.2019г Съвета на Директорите е в състав на:

Даниел Руменов Гаргов - Председател на Съвета на директорите и Изпълнителен директор;

Тенчо Христов Лилянов - Заместник-председател на Съвета на директорите;

Величко Христов Млинев - член на Съвета на директорите;

След проведено ОСА на 05.03.2019 е приет нов състав на Съвета на Директорите както следва:

Самир Мюмюнов Мутишев - Председател на Съвета на директорите и Изпълнителен директор;

Сирма Илиева Атанасова - Заместник-председател на Съвета на директорите;

Петя Бончева Иванова - член на Съвета на директорите;

1.3 Данни за членовете на управителните и на контролните органи на "ФОРУКОМ ФОНД ИМОТИ" АДСИЦ

През 2019 г. Дружеството продължи да инвестира в земеделски земи. Към 31.12.2019 г. Дружеството е собственик на 940,453 дека земеделски земи, от които е отдало под наем 50,00 %. През 2019 г. продължи и търсенето на купувачи за недвижимите имоти, собственост на Дружеството.

През годината са придобити следните недвижими имоти: Бизнес сграда в гр. Стара Загора ул. Г. Гурко 58. Недвижим имот в К.к Слънчев Бряг, община Несебър с площ 109,96 кв.м., Недвижим имот в Гр. Ямбол, ул. Освобождение 7 с площ 859,56 кв.м., Недвижим имот в Гр. Асеновград, ул. Речна 8 с площ 233,03 кв.м., Недвижим имот в Гр. Димитровград, ул. Раковски 13 с площ 455,18 кв.м., Недвижим имот в Гр. Каварна, ул. България 65 с площ 793 кв.м., Недвижим имот в Гр. Шумен, бул. Славянски 13 с площ 302,01 кв.м., Недвижим имот в Гр. Враца, ул. Лукашов 5 с площ 571,56 кв.м., Недвижим имот в Гр. Севлиево, ул. Стефан Пениев 87 с площ 2072 кв.м., както и Продажба на бизнес сграда в гр. Хасково ул. Добруджа 10.

На 09.07.2019 г. се проведе редовно годишно Общо събрание на акционерите на „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ, на което ОСА прие доклада на Съвета на директорите за дейността на Дружеството през 2018 г.; прие годишния доклад на Одитния комитет на Дружеството за дейността през 2018 г.; прие доклада на избрания регистриран одитор по годишния

финансов отчет на Дружеството за 2018 г.; прие годишния финансов отчет на Дружеството за 2018 г; освободи от отговорност членовете на Съвета на директорите; прие отчета на Директора за връзка с инвеститорите за 2018 г.; избра предложеното от Съвета на директорите Димчо Иванов Димитров, член на ИДЕС, вписано в регистъра на регистрираните одитори с № 0621 за одитор, който да провери и завери годишния финансов отчет на дружеството за 2019 г.; прие отчета на одитния комитет за дейността му през 2018; прие Доклада за начина, по който „ФОРУКОМ ФОНД ИМОТИ“ АДСИЦ прилага Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на Дружеството за 2018 г.

2. **Анализ на финансови и нефинансови основни показатели за резултата от дейността, имащи отношение към стопанската дейност, включително информация по въпроси, свързани с екологията и служителите; при изготвяне на анализа в доклада за дейността могат да се включат препратки към сумите на разходите, отчетени в годишните финансови отчети, и допълнителни обяснения във връзка с тях.**

Приходите от дейността, които Дружеството реализира през 2019 г. са в размер на 1 085 хил. лв.

Общият обем на разходите за 2019 г. е в размер на 115 хил.лв. при 32 хил.лв.

Разпределението им по икономически елементи е представено в таблицата по- долу:

Разходи по Икономически елементи	2019	
	Ст-ст х.лв.	Относ. Дял
Разходи за суровини, материали и консумативи	3	2,61 %
Разходи за външни услуги	25	21,74%
Разходи за персонала	28	24,35%
Други разходи	59	51,30%
Общо	115	100

Структурният анализ на разходите през 2019г. показва най-голям относителния дял на другите разходи към общите разходи, следват разходите за персонал, външните услуги, материали и консумативи.

Финансови показатели и резултат от дейността на дружеството за 2019г.

I. Показатели за рентабилност

Коефициент на рентабилност на приходите от продажби 0,759

Коефициент на рентабилност на собствения капитал 0,317

II. Показатели за ликвидност

Коефициент на обща ликвидност 0,053

БЕЛЕЖКА:

Коефициент на рентабилност на приходите от продажби

Изчислява се като съотношение между финансовия резултат преди разходи за данъци и нетния размер на приходите от продажби. Тъй като за 2019 г. финансовия резултат е печалба, коефициента е 0,759.

Коефициент на рентабилност на собствения капитал

Изчислява се като съотношение между финансовия резултат преди разходи за данъци и собствения капитал и за 2019 г., той е 0,317

Коефициент на обща ликвидност

Изчислява се като отношението на наличните краткотрайни актив (материални запаси, краткосрочни вземания, краткосрочни финансови активи и парични средства) на дружеството към краткосрочните задължения. За 2019 г той е 0,053.

От анализа е видно, че показателят за дружеството е добър.

3. **Важни събития, които са настъпили след датата, към която е съставен годишният финансов отчет;**

След датата, към която е изготвен финансовия отчет на „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ - 31.12.2019 г., не са настъпили важни събития. Ръководството на Дружеството работи за постигане на инвестиционните си цели.

С оглед на текущата обстановка и разпространението на COVID19, всички държави предприеха противоепидемични мерски и превентивни мерси с цел по-бързо справяне със ситуацията. Породената обстановка неимуверно води до затруднения в развитието на бизнеса в световен мащаб. Създалата се ситуация има неприятно влияние върху дейността на Дружеството. Ръководството на Форумом Фонд Имоти АДСИЦ определя текущата ситуация като некоригиращо събитие. Ситуацията в страната, а и в световен мащаб е изключително променлива и ръководството не е в състояние да определи отрицателното влияние върху бизнеса. Ръководството на дружеството продължава да наблюдава развитието на COVID-19 и последващите му отражения и е готово да предприеме нужните мерки за да намали неблагоприятното влияние върху дружеството.

Не са настъпили други събития след края на отчетния период на Дружеството които следва да бъдат оповестени.

4. Вероятно бъдещо развитие на предприятието

Дружеството планира да продължи инвестиционната си дейност с цел реализиране на инвестиционните си цели. Към настоящия момент сред основните приоритети на дружеството е и да инвестира в покупко-продажбата на земеделски земи и недвижими имоти, и отдаването им под наем. Активната политика на държавата по отношение на усвояване на средствата от Европейския съюз за развитие на селското стопанство в страната също би довела до положителен ефект за сектора и до активизиране на пазара на земеделска земя. Поради тази причина Съвета на директорите продължава да отчита перспективите на този сегмент на пазара на недвижими имоти като по-скоро положителни.

5. Действия в областта на научноизследователската и развойната дейност

Поради естеството на своята дейност "ФОРУКОМ ФОНД ИМОТИ" АДСИЦ не се занимава с научни изследвания и разработки.

6. Наличие на клонове на предприятието

„ФОРУКОМ ФОНД ИМОТИ“ АДСИЦ няма регистрирани клонове.

7. Използвани от предприятието финансови инструменти, цели и политика на предприятието по управление на финансовия риск, включително политика на хеджиране на всеки основен тип хеджирана позиция, за която се прилага отчитане на хеджирането; експозиция на предприятието по отношение на ценовия, кредитния и ликвидния риск и риска на паричния поток.

Финансови активи

Дружеството класифицира своите финансови активи в няколко категории вземания. Класификацията е в зависимост от същността и целите (предназначението) на финансовите активи към датата на тяхното придобиване. Ръководството определя класификацията на финансовите активи на дружеството към датата на първоначално им признаване в отчета за финансовото състояние. Обичайно дружеството признава в отчета си за финансовото състояние финансовите активи на датата на търгуване – датата, на която то се е обвързало (поело е окончателен ангажимент) да закупи съответните финансови активи.

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

Кредити и вземания

Кредити и вземания са недеривативни финансови активи с фиксирани или установими плащания, които не се котират на активен пазар. Те се оценяват в отчета за финансовото състояние по тяхната амортизируема стойност при използването на метода на ефективната лихва, намалена с направена обезценка. Тези активи се включват в групата на текущите активи, когато матуритетът им е в рамките на 12 месеца или в един обичаен оперативен цикъл на дружеството, а останалите – като нетекущи. Тази група финансови активи включва: предоставени заеми, търговски вземания, други вземания от контрагенти и трети лица, парични средства и парични еквиваленти от отчета за финансовото състояние.

Лихвеният доход по кредитите и вземанията се признава на база ефективна лихва, освен при краткосрочните вземания под 12 месеца, където признаването на такава лихва е неоснователно като несъществено и в рамките на обичайните кредитни условия. Той се представя в отчета за всеобхватния доход, към "други доходи от дейността".

Финансови пасиви и инструменти на собствен капитал

Дружеството класифицира дългови инструменти и инструменти на собствен капитал или като финансови задължения или като собствен капитал в зависимост от същността и условията в договор със съответния контрагент относно тези инструменти.

Финансови пасиви

Финансовите пасиви включват задължения към доставчици и други контрагенти. Първоначално те се признават в отчета за финансовото състояние по справедлива стойност, нетно от преките разходи по транзакцията, а последващо – по амортизируема стойност по метода на ефективната лихва.

Управление на финансовия риск

В хода на обичайната си дейност дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове, най-важните от които са: пазарен (включващ валутен риск, риск от промяна на справедливата стойност и ценови риск), кредитен риск, ликвиден риск и риск на лихвено-обвързани парични потоци. Затова общото управление на риска е фокусирано върху прогнозиране на резултатите от определени области на финансовите пазари за постигане на минимизиране на потенциалните отрицателни ефекти, които биха могли да се отразят върху финансовите резултати. Финансовите рискове текущо се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, за да се определят адекватни цени на услугите, предоставяни от дружеството, да се оценят адекватно формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

Управлението на риска се осъществява текущо от ръководството на дружеството.

Пазарен риск

а. Валутен риск

Дружеството не е изложено на валутен риск, защото всички негови операции и сделки са деноминирани в български лева.

б. Кредитен риск

Кредитен риск е основно рискът, при който клиентите на дружеството няма да бъдат в състояние да изплатят изцяло и в обичайно предвидените срокове дължимите от тях суми по търговските вземания.

Дружеството няма значителна концентрация на кредитен риск, поради това, че текущо не формира съществени по размер вземания.

в. Ликвиден риск

Ликвидният риск се изразява във възможността дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж.

II. Информация по чл. 187а и 247 от Търговския закон

1. Информация по чл. 187а за сделки със собствени акции

През 2019 година „ФОРУКОМ ФОНД ИМОТИ“ АДСИЦ не е придобивало или прехвърляло собствени акции.

2. Възнаграждения, получени общо през годината от членовете на съвета на директорите

Съгласно решение на Дружеството, Самир Мюмюнов Мутишев е получил за 2019г възнаграждение за изпълнението на функциите си като Изпълнителен директор и член на СД в размер на 14 312лв.

Съгласно решение на Дружеството, Сирма Илиева Атанасова е получила за 2019г възнаграждение за изпълнението на функциите си на член на СД в размер на 1 600лв.

Съгласно решение на Дружеството, Петя Бончева Иванова е получила за 2019г възнаграждение за изпълнението на функциите си на член на СД в размер на 1 600лв.

3. Придобитите, притежаваните и прехвърлените от членовете на Съвета на директорите през годината акции на дружеството

През 2019 г. членовете на Съвета на директорите не са придобивали или прехвърляли акции на „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ.

4. Права на членовете на Съвета на директорите да придобиват акции и облигации на дружеството

Устава на „ФОРУКОМ ФОНД ИМОТИ“ АДСИЦ не предвижда привилегии или ограничения за членовете на Съвета на директорите да придобиват акции и облигации на Дружеството.

5. **Участие на членовете на Съвета на директорите в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети**

Самир Мюмюнов Мутишев - Председател на Съвета на директорите и Изпълнителен директор

Самир Мюмюнов Мутишев има участие в управителните и/или контролни органи на следните юридически лица:

Самир Мюмюнов Мутишев е собственик и управляващ на "К1 Индустриален парк" ЕООД, с ЕИК 205441342.

Сирма Илиева Атанасова, заместник председател на Съвета на директорите

Сирма Илиева Атанасова има участие в управителните и/или контролни органи на следните юридически лица:

„Софийска стокова борса“ АД, с ЕИК 121723607, гр. София, член на Съвета на директорите;

"Холдинг Чистота" ЕАД, с ЕИК 203819099, гр. София, член на Съвета на директорите;

"Опгум Аналитика" ЕООД, с ЕИК 202651442, гр. София, Управител и собственик

Петя Бончева Иванова, член на Съвета на директорите

Петя Бончева Иванова има участие в управителните и/или контролни органи на следните юридически лица:

Петя Бончева Иванова има участие в управителните и/или контролни органи на следните юридически лица:

„Габн-М“ ООД, с ЕИК 107556431, гр. Габрово.

6. Договори по чл.240б от Търговския закон, сключени през годината

През 2019 г. членовете на Съвета на Директорите или свързани с тях лица не са сключвали с дружеството договори, които излизат извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия.

7. Планирана стопанска политика

Съгласно Устава на „ФОРУКОМ ФОНД ИМОТИ“ АДСИЦ основната цел пред мениджмънта на Дружеството е осигуряване на максимална възвращаемост на капитала на своите акционери при оптимално съотношение на риск и доходност на инвестициите. Реализирането на посочената основна цел се осигурява чрез постигането на следните инвестиционни цели на „ФОРУКОМ ФОНД ИМОТИ“ АДСИЦ:

- увеличаване на стойността на акциите на дружеството;
- осигуряване на текущ доход на акционерите под формата на паричен дивидент;
- увеличаване на стойността на притежаваните от Дружеството недвижими имоти чрез тяхното развитие, застрояване и/или подобряване.

Стратегията за постигане на инвестиционните цели се концентрира върху:

- осъществяване на високодоходни проекти за изграждане и въвеждане в експлоатация на нови сгради;
- продажба на притежаваните от Дружеството имоти (след тяхното изграждане, развитие или подобряване) при оптимално съотношение между направените инвестиции, реализираните приходи и срока на реализация на проекта;
- реализиране на текущи доходи от експлоатация на недвижими имоти под формата на наеми, договори за управление и други текущи плащания;
- нарастване стойността на инвестициите в недвижимите имоти, притежавани от Дружеството.

Инвестиционна политика

Инвестиционната политика на Дружеството е насочена към реализирането на проекти, свързани със секюритизацията на недвижими имоти. Набраните от Дружеството средства се използват за закупуването на парцели (урегулирани или неурегулирани поземлени имоти), последвано от изграждане и въвеждане в експлоатация на нови сгради, на територията

на Република България с цел продажба /отдаване под наем/ предоставяне за управление на завършените сгради или на части от тях. В рамките на тази политика, Дружеството може да реши да продаде закупените поземлени имоти преди реализирането на предвиденото изграждане и въвеждане в експлоатация на сгради. Също така Дружеството може да реши да продаде сгради в етап на изграждане, преди те да са били напълно завършени. Дружеството може да реши да закупи сгради в процес на изграждане, като след това извърши строителни работи, необходими за тяхното завършване и/или въвеждане в експлоатация. Дружеството може да закупи и готови сгради, които впоследствие да предоставя под наем/лизинг или за управление, съответно да продаде (след извършване на преустройство и/или подобрения или без такива).

III. Информация по Приложение №10 от Наредба № 2 от 17.09.2003 г.

1. **Информация, дадена в стойностно и количествено изражение относно основните категории стоки, продукти и/или предоставени услуги, с посочване на техния дял в приходите от продажби на емитента, съответно лицето по § 1а от допълнителните разпоредби на ЗППЦК като цяло и промените, настъпили през отчетната финансова година.**

Като дружество със специална инвестиционна цел, лицензирано да извършва дейности, свързани със секюритизация на недвижими имоти, приходите от дейността на „ФОРУКОМ ФОНД ИМОТИ“ АДСИЦ се формират от продажбата на недвижими имоти или отдаването им под наем, както и отдаване под наем на земеделски земи. Няма промени в дейността, настъпили през отчетната финансова година. Приходите от дейността се формират от получените от Дружество наеми от земеделски земи и помещения от сгради, в размер на 525 хил. лв.

2. **Информация относно приходите, разпределени по отделните категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информация за източниците за снабдяване с материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги с отразяване степента на зависимост по отношение на всеки отделен продавач или купувач/потребител, като в случай, че относителният дял на някой от тях надхвърля 10 на сто от разходите или приходите от продажби, се предоставя информация за всяко лице поотделно, за неговия дял в продажбите или покупките и връзките му с емитента, съответно лицето по § 1а от допълнителните разпоредби на ЗППЦК.**

Според спецификата на дейността на дружеството Форуком Фонд Имоти АДСИЦ няма доставчици на материали. През отчетния период дружеството не е осъществявало подобрения по притежаваните си обекти.

3. Информация за сключени съществени сделки.

За дейността на дружество със специална инвестиционна цел от основно значение са покупко-продажбите на недвижими имоти.

През 2019г. бяха извършени сделки от съществено значение.

През годината са придобити следните недвижими имоти: Бизнес сграда в гр. Стара Загора ул. Г. Гурко 58. Недвижим имот в К.к Слънчев Бряг, община Несебър с площ 109,96 кв.м., Недвижим имот в Гр. Ямбол, ул. Освобождение 7 с площ 859,56 кв.м., Недвижим имот в Гр. Асеновград, ул. Речна 8 с площ 233,03 кв.м., Недвижим имот в Гр. Димитровград, ул. Раковски 13 с площ 455,18 кв.м., Недвижим имот в Гр. Каварна, ул. България 65 с площ 793 кв.м., Недвижим имот в Гр. Шумен, бул. Славянски 13 с площ 302,01 кв.м., Недвижим имот в Гр. Враца, ул. Лукашов 5 с площ 571,56 кв.м., Недвижим имот в Гр. Севлиево, ул. Стефан Пешев 87 с площ 2072 кв.м., както и Продажба на бизнес сграда в гр. Хасково ул. Добруджа 10.

4. **Информация относно сделките, сключени между емитента, съответно лицето по § 1а от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, и свързани лица, през отчетния период, предложения за сключване на такива сделки, както и сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия, по които емитентът, съответно лицето по § 1а от допълнителните разпоредби на ЗППЦК или негово дъщерно дружество е страна с посочване на стойността на сделките, характера на свързаността и всяка информация, необходима за оценка на въздействието върху финансовото състояние на емитента, съответно лицето по § 1а от допълнителните разпоредби на ЗППЦК.**

През 2019 г. „ФОРУКОМ ФОНД ИМОТИ“ АДСИЦ не е сключвало сделки извън обичайната дейност на Дружеството или такива, които съществено се отклоняват от пазарните условия.

5. **Информация за събития и показатели с необичаен за емитента, съответно лицето по § 1а от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, характер, имащи съществено влияние върху дейността му, и реализираните от него приходи и извършени разходи; оценка на влиянието им върху резултатите през текущата година.**

През 2019 г. няма събития и показатели с необичаен за емитента характер, които да имат съществено влияние върху дейността му.

6. **Информация за сделки, водени извънбалансово - характер и бизнес цел, посочване финансовото въздействие на сделките върху дейността, ако рискът и ползите от тези сделки са съществени за емитента, съответно лицето по § 1а от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, и ако разкриването на тази информация е съществено за оценката на финансовото състояние на емитента, съответно лицето по § 1а от допълнителните разпоредби на ЗППЦК.**

През 2019г. Дружеството не е сключвало сделки, водени извънбалансово.

7. **Информация за дялови участия на емитента, съответно лицето по § 1а от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, за основните му инвестиции в страната и в чужбина (в ценни книжа, финансови инструменти, нематериални активи и недвижими имоти), както и инвестициите в дялови ценни книжа извън неговата група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството и източниците/начините на финансиране.**

Дружеството не е инвестирало средства в ценни книжа и финансови инструменти.

8. **Информация относно сключените от емитента, съответно лицето по § 1а от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемополучатели, договори за заем с посочване на условията по тях, включително на крайните срокове за изплащане, както и информация за предоставени гаранции и поемане на задължения.**

През 2019 г. Дружеството е сключвало договори за заем или договори за банков кредит в качеството му на заемополучател / кредитополучател.
Към 31.12.2019 година дружеството има сключени договори за банкови заеми както следва:

- Договор от 19.04.2019 година, сключен с Централна Кооперативна Банка АД за предоставяне на банков кредит с целево финансиране за покупка на имот. Размерът на кредита е 7 300 хил.лв
- Договор от 25.11.2019 година, сключен с Централна Кооперативна Банка АД за предоставяне на банков кредит с целево финансиране за покупка на имот. Размерът на кредита е 9 000 хил.лв.

9. **Информация относно сключените от емитента, съответно лицето по § 1а от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемодатели, договори за заем, включително предоставяне на гаранции от всякакъв вид, в това число на свързани лица, с посочване на конкретните условия по тях, включително на крайните срокове за плащане, и целта, за която са били отпуснати.**

През 2019 г. дружеството не е сключвало договори за заем в качеството му на заемодател.

10. **Информация за използването на средствата от извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период.**

През отчетния период не са извършвани нови емисии на ценни книжа на Дружеството.

11. **Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година, и по-рано публикувани прогнози за тези резултати.**

Към 31 декември 2019 г. активите на "ФОРУКОМ ФОНД ИМОТИ" АДСИЦ възлизат на общо на 20 499 хил. лева. От тях инвестиционните имоти са в размер на 20 348 хил. лева, вземания от клиенти 17 хил. лева, други вземания 17 хил. лева, а паричните средства са в размер на 117 хил. лв. Капиталовият ресурс на дружеството към края на годината се формира от основен капитал, премия резерв, резерв от последваща оценка на инвестиционни оценки, натрупани печалби е в размер на 2 596 хил. лв. Дружеството не е публикувало прогнози относно финансовите резултати за 2019 г.

12. **Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможностите за обслужване на задълженията, евентуалните заплахи и мерки, които емитентът,**

съответно лицето по § 1а от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, е предприел или предстои да предприеме с оглед отстраняването им.

През 2019 г. Дружеството се е възползвало от възможността си за финансиране чрез привличане на средства от банкови кредити, които спрямо икономическата ситуация е с ниска цена, спрямо резултата който ще бъдат реализирани след използването му в основната дейност на дружеството

13. Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения с посочване на размера на разполагаемите средства и отразяване на възможните промени в структурата на финансиране на тази дейност.

Към 31 декември 2019 г. „ФОРУКОМ ФОНД ИМОТИ“ АДСИЦ разполага с парични средства в размер на 117 хил. лева (съгласно отчета за финансовото състояние към 31 декември 2019г.). Към датата на изготвяне на отчета „ФОРУКОМ ФОНД ИМОТИ“ АДСИЦ е ползвало краткосрочни и дългосрочни заеми и няма ангажменти за извършване на капиталови разходи. Потребностите на Дружеството от парични средства, извън средствата, необходими за придобиване на недвижими имоти, се покриват от приходите от оперативна дейност. Инвестициите в недвижими имоти се финансират чрез собствени средства, емитиране на акции или облигации на Дружеството и с помощта на заемни средства. Външното финансиране може да се осигури чрез облигационни емисии и/или банкови кредити, като ще бъде избрана форма, която минимизира цената на привлечения ресурс, при отчитане на необходимостта от гъвкавост при усвояване на средствата за финансиране на инвестиционните проекти с оглед спецификата на нуждите от парични средства на различните етапи от реализирането на проектите. Съгласно Устава на Дружеството максимално допустимото съотношение на привлечените средства към капитала на Дружеството е 10:1.

14. Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на емитента, съответно лицето по § 1а от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, и на неговата група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството.

Няма настъпили промени в основните принципи за управление на Дружеството.

15. Информация за основните характеристики на прилаганите от емитента, съответно лицето по § 1а от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рисковете.

Финансовите отчети на дружеството са изготвени при спазване на българското законодателство и Международни стандарти за финансови отчети. Отчетите са заверени от независим одитор, който потвърждава съобразността им с българското законодателство и счетоводните стандарти.

16. Информация за промените в управителните и надзорните органи през отчетната финансова година.

През отчетната 2019 г. има промяна в състава на Съвета на Директорите на дружеството. До 05.03.2019г Съвета на Директорите е в състав на:

- Даниел Руменов Гаргов - Председател на Съвета на директорите и Изпълнителен директор;
- Тенчо Христов Лилянов - Заместник-председател на Съвета на директорите;
- Величко Христов Минев - член на Съвета на директорите;

След проведено ОСА на 05.03.2019 е приет нов състав на Съвета на Директорите както следва:

- Самир Мюмюнов Мутишев - Председател на Съвета на директорите и Изпълнителен директор;
- Сирма Илиева Атанасова - Заместник-председател на Съвета на директорите;
- Петя Бончева Иванова - член на Съвета на директорите;

17. Информация за размера на възнагражденията, наградите и/или ползите на всеки от членовете на управителните и на контролните органи за отчетната финансова година, изплатени от емитента, съответно лицето по § 1а от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, и негови дъщерни дружества, независимо от това, дали са били включени в разходите на емитента, съответно лицето по § 1а от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, или произтичат от разпределение на печалбата.

По решение на Съвета на директорите Изпълнителния директор и останалите членове на съвета на директорите получават възнаграждение през 2019 г. Самир Мюмюнов Мутишев, получава за 2019г възнаграждение за изпълнението на функциите си като Изпълнителен директор и член на СД в размер на 14 312лв.

Съгласно решение на Дружеството, Сирма Илиева Атанасова, получава за 2019г възнаграждение за изпълнението на функциите си на член на СД в размер на 1 600лв.

Съгласно решение на Дружеството, Петя Бончева Иванова, получава за 2019г възнаграждение за изпълнението на функциите си на член на СД в размер на 1 600лв.

18. За публичните дружества - информация за притежавани от членовете на управителните и на контролните органи, прокуристите и висшия ръководен състав акции на емитента, включително опциите, притежавани от всеки от тях поотделно и като процент от акциите от всеки клас, както и предоставени им от емитента опции върху негови ценни книжа - вид и размер на ценните книжа, върху които са учредени опциите, цена на упражняване на опциите, покупна цена, ако има такава, и срок на опциите.

Към 31.12.2019 г. Членовете на СД и прокуриста не притежават акции от дружеството. Дружеството не е предоставяло опции върху издадените от него ценни книжа.

19. Информация за известните на дружеството договорености (включително и след приключване на финансовата година), в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери.

Към момента на изготвяне на този документ на Дружеството не е известна информация за договорености, в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции от настоящи акционери.

20. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента, съответно лицето по § 1а от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал; ако общата стойност на задълженията или вземанията на емитента, съответно лицето по § 1а от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, по всички образувани производства надхвърля 10 на сто от собствения му капитал, се представя информация за всяко производство поотделно.

Няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства срещу Дружеството.

21. Данни за директора за връзки с инвеститора, включително телефон и адрес за кореспонденция.

Директор за връзка с инвеститорите към 31.12.2019 г. е Г-н Тони Ганчев, с адрес за кореспонденция: град Севлиево, ул. Стефан Пешев 87, тел. 0887 640 687

IV. Информация по чл. 25 от ЗДДСИЦ и чл. 41, ал. 1 от НАРЕДБА № 2 от 17.09.2003 г. на Комисия за финансов надзор

1. Относителен дял на активите, отдадени за ползване срещу заплащане спрямо общия дял на секюритизираните активи

Към 31.12.2019 г. Дружеството е собственик на 940,453 дека земеделски земи, от които е отдадо под наем 50.00%. Под наем се отдава и помещение от 328,164 кв.м. и магазин с площ 60,12 кв.м. в град Хасково.

2. Информация за продажба или покупка на нов актив на стойност, надвишаваща с 5 на сто стойността на секюритизираните активи, извършена след датата на публикуване на годишния отчет или последния междинен отчет.

През 2019 г. са извършвани сделки с нови активи.

През годината са придобити следните недвижими имоти: Бизнес сграда в гр. Стара Загора ул. Г. Гурко 58. Недвижим имот в К.к Слънчев Бряг, община Несебър с площ 109,96 кв.м., Недвижим имот в Гр. Ямбол, ул. Освобождение 7 с площ 859,56 кв.м., Недвижим имот в Гр. Асеновград, ул. Речна 8 с площ 233,03 кв.м., Недвижим имот в Гр. Димитровград, ул. Раковски 13 с площ 455,18 кв.м., Недвижим имот в Гр. Каварна, ул. България 65 с площ 793 кв.м., Недвижим имот в Гр. Шумен, бул. Славянски 13 с площ 302,01 кв.м., Недвижим имот в Гр. Враца, ул. Лукашов 5 с площ 571,56 кв.м., Недвижим имот в Гр. Севлиево, ул. Стефан Пешев 87 с площ 2072 кв.м.,

3. Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти.

През 2019 година не бяха извършвани значими строително – монтажни работи.

4. Относителен дял на неплатените наеми, лизингови и арендни вноски спрямо общата стойност на вземанията, произтичащи от всички сключени от дружеството споразумения от наем, лизинг, аренда.

Към 31.12.2019 г. размерът на неплатените наеми е 16 764.04 лв. Няма неплатени лизингови и арендни вноски.

V. Информация по чл. 100н, ал. 7, т.1 от ЗППЦК

Декларацията за корпоративно управление е включена като отделен документ към Годишния доклад за дейността на дружеството за 2019 г.



Самир Мутишев,
Изпълнителен директор
На

"ФОРУКОМ ФОНД ИМОТИ" АДСИЦ

Дата: 31.07.2020 г.



**ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД
 за годината, завършваща на 31 декември 2019**

	Приложение	Годината,	Годината,
		завършваща на 31.12.2019	завършваща на 31.12.2018
		хил. лв.	хил. лв.
Приходи от наеми на инвестиционни имоти	4	525	56
Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти, нето	7	560	147
Разходи за материали	5.1	(3)	(5)
Разходи за външни услуги	5.2	(25)	(19)
Разходи за персонала	5.3	(28)	(6)
Други разходи за дейността, нето	5.4	(59)	2
Печалба/(загуба) от оперативна дейност		970	175
Финансови разходи	5.6	(146)	-
Печалба/(загуба) преди данъци		824	175
Приход/(разход) за данък		-	-
Нетна печалба/(загуба) за периода		824	175
Друг съвкупен доход, нето от данък		-	-
Общ всеобхватен (съвкупен) доход за годината		824	175
Доход на акция	6 BGN	0.4553	0.1000

Приложението от стр. 23 до стр. 80 е неразделна част от този финансов отчет.

Представяващ:
 /Самир Мюмюнов Мутишев/

Съставител:
 /Буккипинг БК ЕООД – Даниел Кернов
 Управител/



Заверил съгласно одиторски доклад от 31.07.2020 год.

Димчо Димитров:
 регистриран одитор



ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
към 31 декември 2019 година

Приложение	31.12.2019	31.12.2018
	ХИЛ.ЛВ.	ХИЛ.ЛВ.
АКТИВИ		
Нетекущи активи		
Други дълготрайни материални активи	1	
Инвестиционни имоти	7	1 872
Общо нетекущи активи	20 348	1 872
Текущи активи		
Търговски и други вземания	8	35
Парични средства и парични еквиваленти	9	140
Общо текущи активи	151	175
ОБЩО АКТИВИ	20 499	2 047

Приложението от стр. 23 до стр. 80 е неразделна част от този финансов отчет.

Представяващ:
/Самир Мюмюнов Мутишев/

Съставител:
/Буккипинг БК ЕООД – Даниел Кернов
Управител/



Заверил съгласно одиторски доклад от 31.07.2020 год.

Димчо Димитров:.....
регистриран одитор

0621 Димчо
Димитров
Регистриран одитор



ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

за годината, завършваща на 31 декември 2019

	Приложение	Годината,	Годината,
		завършваща на 31.12.2019	завършваща на 31.12.2018
		хил. лв.	хил. лв.
Парични потоци от оперативна дейност			
Постъпления от клиенти		684	91
Плащания на доставчици		(106)	(112)
Плащания на персонала и за социално осигуряване		(20)	(6)
Платени/възстановени данъци без данъци върху печалбата		(250)	(5)
Нетни парични потоци от оперативна дейност		308	(32)
Парични потоци от инвестиционна дейност			
Постъпления от продажба на имоти		1 584	51
Плащания за покупки на имоти		(17 748)	-
Платени лихви по лихвенизаеми		(144)	-
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност		(16 308)	51
Парични потоци от финансова дейност			
Получени дългосрочни банкови заеми		16 300	-
Изплащане дългосрочни банкови заеми		(323)	-
Нетни парични потоци от финансова дейност		15 977	-
Нетно изменение на парични средства		(23)	19
Парични средства в началото на периода		140	121
Нетен ефект от промяна на валутни курсове		-	-
Парични средства в края на периода		117	140

Приложението от стр. 23 до стр. 80 е неразделна част от този финансов отчет.

Представяващ:
/Самир Мюмюнов Мутишев/

Съставител:
/Буккипинг БК ЕООД – Даниел Кернов
Управител/



Заверил съгласно одиторски доклад от 31.07.2020 год.

Димчо Димитров:.....
регистриран одитор

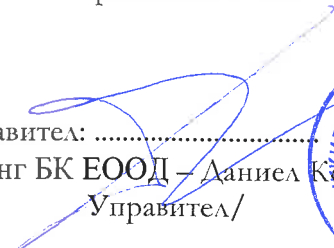


ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
за годината, завършваща на 31 декември 2019

	Основен капитал хил. лв.	Законови и други резерви хил. лв.	Неразпределена печалба хил. лв.	Текуща печалба, хил. лв.	Общо собствен капитал хил. лв.
Салдо към 01.01.2018 г.	1 810	2	47	-	1 859
Промени в собствения капитал за 2018 г.	-	-	-	-	-
<u>Общ всеобхватен доход за година в т.ч.:</u>	-	-	-	175	175
- Печалба за годината	-	-	-	175	175
- Други компоненти на всеобхв.дох. нето от данъци	-	-	-	-	-
Задължителен дивидент	-	-	-	(25)	(25)
Салдо към 31.12.2018 г.	1 810	2	47	150	2 009
Салдо към 01.01.2019 г.	1 810	2	47	150	2 009
изменения	-	-	150	(150)	-
Изкупени собствени акции	-	-	-	-	-
<u>Общ всеобхватен доход за година в т.ч.:</u>	-	-	-	824	824
- Печалба за годината	-	-	-	824	824
- Други компоненти на всеобхв.дох. нето от данъци	-	-	-	-	-
Задължителен дивидент	-	-	-	(237)	(237)
Салдо към 31.12.2019 г.	1 810	2	197	587	2 596

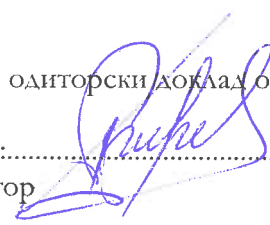
Приложението от стр. 23 до стр. 80 е неразделна част от този финансов отчет.

Представяващ: 
/Самир Мюмюнов Мутишев/

Съставител: 
/Буккипинг БК ЕООД – Даниел Кернев/
Управител/



Заверил съгласно одиторски доклад от 31.07.2020 год.

Димчо Димитров: 
регистриран одитор



ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2019

1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ФОРУКОМ ФОНД ИМОТИ АДСИЦ

ФОРУКОМ ФОНД ИМОТИ АДСИЦ е търговско дружество със специална инвестиционна цел, която по реда и условията на закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ) осъществява своята дейност по инвестиране на парични средства набрани чрез издаване на ценни книжа в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти) и последващо инвестиране на набраните средства в недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи, подобрения и обзавеждане в последните, с цел предоставянето им за управление, отдаването им под наем, лизинг или аренда и/или последващата им продажба.

„ФОРУКОМ ФОНД ИМОТИ“ АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел, регистрирано в Република България със седалище и адрес на управление гр. Севлиево ул. Стефан Пешев 87.

„ФОРУКОМ ФОНД ИМОТИ“ АДСИЦ е публично дружество съгласно Закона за публично предлагане на ценни книжа и акциите му се търгуват на “Българска Фондова Борса – София” АД. Акциите на дружеството са поименни, безналични и свободно прехвърляеми ценни книжа които се предлагат публично. Борсовият код на дружеството е BFN, ISIN. Прехвърлянето на поименни, безналични и свободно прехвърляеми акции издадени от дружеството, имат действие от момента на вписване на сделката в регистъра на Националния депозитар, който издава документ удостоверяващ правата върху тези акции.

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

Към 31.12.2019 год. разпределението на регистрирания акционерен капитал на дружеството е както следва:

	31.12.2019 (BGN'000)	31.12.2018 (BGN'000)
Акционерен капитал (BGN'000)	1.810	1.810
Брой акции (номинал 1 лев)	1.810	1.810

Акционери притежаващи повече от 5% от Регистрирани акционерен капитал към 31.12.2018	Брой акции	% от капитала
1.TERES CONSULTING LTD	843,102	46,59%
2.ФОРУКОМ АД	560,348	30,96%
3.ФОРУКОМ БРОКЕР ООД	170,726	9,43%
4.ЗАГОРА ФИНАКОРП АД	121,600	6,72%

Акционери притежаващи повече от 5% от Регистрирани акционерен капитал към 31.12.2019	Брой акции	% от капитала
1 „К1 Индустириален парк“ ЕООД	1,809,74	100.00.%

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

Самир Мюмюнов Мутишев – председател на Съвета на директорите и изпълнителен директор

Петя Бончева Иванова – заместник-председател на Съвета на директорите

Сирма Илиева Атанасова – член на съвета на директорите

Дружеството се управлява и представлява от Изпълнителния директор

В Дружеството функционира одитен комитет. Същият е променен считано от 30.12.2019, същият подпомага работата на Съвета на директорите и изпълнява ролята на лица натоварени с общо управление, които извършват мониторинг и надзор над вътрешната контролна система, управлението на риска и система за финансово отчитане на дружеството.

Членове на СД притежаващи акции от капитала на „ФОРУКОМ ФОНД ИМОТИ“ АДСИЦ към 31.12.2019 год. – г-н **Самир Мюмюнов Мутишев** в качеството му на едноличен собственик на капитала на „К1 Индустриален парк“ ЕООД ЕИК 205441342

Средносписъчният брой на заетите лица в дружеството за 2019 г. е 1.

1.1. Предмет на дейност

Предметът на дейност на дружеството е инвестиране на апричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в покупка на недвижими имоти и ограничени вещни права върху недвижими имоти, развитие на собствени недвижими имоти чрез реализиране на строежи и подобрения, продажба на недвижими имоти, отдаване под наем, лизинг аренда или управление на собствени недвижими имоти и всяка друга дейност, пряко свързана със секюритизацията на недвижимите имоти и позволени от закона.

Специалното законодателство, касаещо дейността на дружеството се съдържа произтича основно от Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППК). Въз основа на тях дружеството подлежи на регулация от страна на Комисията за финансов надзор (КФН). Дружеството притежава лиценз №34-ДСИЦ/29.9.2006, издаден на основание Решение №861-ДСИЦ от 27.9.2006 г. от комисията за финансов надзор.

Основни показатели на стопанската среда

Основните показатели на стопанската среда оказващи влияние върху дейността на дружеството за периода 2016-2019 год. са представени в таблицата по-долу:

Показател	2016	2017	2018	2019
БВП в млн.лв	94.130	101.043	107,987	118,669
Реален растеж на БВП	3.9%	3.8%	3,2%	3,0%
Инфлация в края на годината	-0.5%	1.8%	2.3%	3,8%
Среден валутен курс на щатския долар за годината	1.77	1.73	1.66	1.73
Валутен курс на щатския долар в края на годината	1.86	1.65	1.72	1.74
Основен лихвен процент в края на годината	0.00	0.00	0.00	0.00
Безработица в края на годината	8.0%	7.10%	6.10%	4.10%
Кредитен рейтинг на Р.България по Standard&Poors (дългосрочен)	BB+	BB+	BBB-	BBB
Кредитен рейтинг на Р.България по Moody's (дългосрочен)	Baa2	Baa2	Baa2	Baa2
Кредитен рейтинг на Р.България по Fitch (дългосрочен)	BBB	BBB	BBB	BBB

2. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО

2.1. База за изготвяне на финансовия отчет

- Общи положения

Индивидуалният годишен финансов отчет на „ФОРУКОМ ФОНД ИМОТИ“ АДСИЦ е изготвен в съответствие с всички Международни стандарти за финансови отчети (МСФО), които се състоят от: стандарти за финансови отчети и от тълкувания на Комитета за разяснения на МСФО (КРМСФО), одобрени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС), и Международните счетоводни стандарти и тълкуванията на Постоянния комитет за разясняване (ПКР), одобрени от Комитета по Международни счетоводни стандарти (КМСС), които ефективно са в сила на 1 януари 2018 г., и които са приети от Комисията на Европейския съюз. МСФО, приети от ЕС, е общоприетото наименование на рамката с общо предназначение-счетоводна база, еквивалентна на рамката, въведена с дефиницията съгласно § 1, т. 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството под наименованието „Международни счетоводни стандарти“. Промените произтичат от прилагането на следните стандарти и тълкувания:

- МСФО 9 Финансови инструменти (в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г., приет от ЕК). Този стандарт е нов стандарт за финансовите инструменти. Крайното му предназначение е да замести изцяло МСС 39. Проектът на разработване на новия стандарт е преминал през три фази и е покрил следния обхват от основни методологически въпроси: 1. Класификация и оценяване на финансовите активи и пасиви; 2. Счетоводно отчитане на хеджирането; и 3. Методология на определяне на обезценката. Понастоящем МСФО 9 е издаван на четири пъти, през м.ноември 2009 г., през м.октомври 2010 г., през м.ноември 2013 г. и окончателно, отново в цялост, през м.юли 2014 г. 1. Класификация и оценяване на финансовите активи и пасиви – с първите издания той подменя тези части на МСС 39, които се отнасят за класификацията и оценката на финансовите инструменти. Той установява нови принципи, правила и критерии за класификация и подход за оценка, вкл. хибридните договори, като запазва почти изцяло правилата на МСС 39 за признаване и отписване на финансовите активи и пасиви. МСФО 9 въвежда изискване класификацията на финансовите активи да бъде правена на база бизнес модела на предприятието за тяхното управление и на характеристиките на договорените парични потоци на съответните активи. На тази основа се определят двете основни категорични последващи оценки – по амортизирана и по справедлива стойност. Новите правила довеждат до промени основно в отчитането на финансови активи от типа на дългови инструменти и на финансови пасиви, приети за отчитане по справедлива стойност през текущите печалби и загуби (за кредитния риск). Особеност при класификацията и на оценъчния модел за финансовите активи по справедлива стойност е категорията „с последваща оценка по справедлива стойност през другия всеобхватен доход“, в която могат да попаднат при наличието на определени условия някои дългови и капиталови инструменти. 2. Счетоводно отчитане на хеджирането – в стандарта е включена нова глава, с която се въвежда нов по-облекчен подход и респ. модел за счетоводно отчитане на хеджирането, който позволява последователно и цялостно отразяване на всички финансови и нефинансови рискови експозиции, обект на операции по икономическо хеджиране, и от друга – по-добро представяне на дейностите по управление на риска във финансовите отчети, особено на връзката им с хеджиращите сделки и на обхвата и вида документация, която да се използва. Също така са подоброени изискванията към структурата,

съдържанието и подхода на представяне на оповестяванията по хеджирането. Допълнително, въведена е опцията отчитането на промените в справедливата стойност на финансови пасиви, оценявани по справедлива стойност през печалбата или загубата, но в частта, дължаща се на промени в качеството на собствената кредитоспособност (собствен кредитен риск) на дружеството, този ефект да се представя в другия всеобхватен доход вместо в печалбата или загубата. 3. Методология на определяне на обезценката – промяната е кардинална и въвежда приложението на концепцията и подхода на „очаквана загуба”. Съгласно този подход всички очаквани загуби на един финансов актив по амортизирана стойност се признават по-рано, като се прилага обичайно модела на трите етапи, в зависимост от промяната на кредитното му качество, а не само при изкрystalизирането на събитие за неизпълнение, както е в сегашния модел по МСС 39. Трите етапа са: а. при първоначалното признаване на финансовия актив – обезценка за 12-месечен период, б. при завишен кредитен риск – за целия живот на актива; и съответно – в. при настъпването на неизпълнение – на фактическата обезценка. Този модел определя и правилата как да се измерват загубите от обезценка и респ. прилагането на ефективния лихвен процент при признаването на лихвения приход. Обезценката на дългови инструменти, оценявани по справедлива стойност през другия всеобхватен доход, също се определя и измерва като се прилага методологията както при финансовите активи по амортизирана стойност. За търговските вземания, вземанията по лизинг и активите по договори с клиенти стандартът допуска използването на опростен модел за изчисляване на обезценката им, но се запазва и при него концепцията за „очаквани загуби”. Ръководството е направило проучване и е определило, че промените чрез новия стандарт оказват влияние върху счетоводната политика и върху стойностите и класификацията на активите, пасивите, операциите и резултатите на дружеството по отношение на: търговски и други вземания, вземания от свързани лица, предоставени заеми и гаранции, вкл. на свързани лица, парични средства и парични еквиваленти, други дългосрочни капиталови инвестиции.

- МСФО 7 (променен) Финансови инструменти: Оповестявания – относно облекчението за преизчислението на сравнителни периоди и свързаните с тях оповестявания при прилагането на МСФО 9 (в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г., приет от ЕК). Тази промяна е свързана с въвеждане на облекчение относно необходимостта от преизчисление на сравнителните финансови отчети и възможността за предоставяне на модифицирани оповестявания при преминаването от МСС 39 към МСФО 9 към датата на прилагане на стандарта от дружеството и дали то избира опцията да преизчисли предходни периоди. Ръководството е избрало да приложи модифицирано ретроспективно приложение за първи път на МСФО 9 и да не преизчислява сравнителните данни.
- МСФО 15 Приходи по договори с клиенти (в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г., приет от ЕК). Този стандарт е изцяло нов стандарт за признаване и оценяване на приходите на предприятията от всички видове браншове. Той въвежда нова концепция и на тази основа цялостен комплекс от нови принципи, правила и подходи за признаването, отчитането и оповестяването на информация относно вида, сумата, периода и несигурностите във връзка с приходите и паричните потоци,

произхождащи от договори с клиенти. Стандартът изцяло подменя действащите до този момент стандарти, свързани с признаването на приходи, основно МСС 18 и МСС 11 и свързаните с тях тълкувания. Водещата концепция на новия стандарт е в създаването на модел от 5 стъпки, чрез който определянето на параметрите и времето на прихода са съизмерими спрямо задължението за изпълнение на всяка от страните по сделката помежду им. Ключовите компоненти са: а) договори с клиенти с търговска същност и оценка на вероятността за събиране на договорените суми от страна на предприятието съгласно условията на дадения договор; б) идентифициране на отделните задължения за изпълнение по договора за стоки или услуги – разграничаемостта им от останалите поети ангажименти по договора, от които клиентът би черпил изгоди; в) определяне на цена на сделката – сумата, която предприятието очаква, че има право да получи срещу прехвърлянето на съответната стока или услуга към клиента – особено внимание се отделя на видовете променливи компоненти в цената, вкл. финансовия компонент, както и на компонента, получаван в натура; г) разпределение на цената на операцията между отделните задължения за изпълнение по договора – обичайно на база индивидуалната продажна цена на всеки компонент (стока/услуга); и д) моментът или периодът на признаване на прихода – при успешното изпълнение на задължение по договора чрез трансфериране на контрола върху обещаната стока или услуга, било то в даден момент или за определен период във времето. Въведени са правила и критерии (а) за идентифициране на задължения за изпълнение на базата на конкретни обещания за доставката на стоки или услуги, (б) за идентифициране дали дружество е принципал или агент при предоставянето на стоки или услуги, и (в) при трансфера на лицензи. Въвеждането на този стандарт обичайно довежда до по-съществени промени: а) при комплексни договори, с обвързани продажби на стоки и услуги – ще е необходимо ясно разграничаване между стоките и услугите на всеки компонент и условие по договора; б) вероятност за промяна на момента на признаване на продажбата; в) увеличаване на оповестяванията; и г) въвеждане на допълнителни правила за признаването на приходи от определен тип договори – лицензи; консигнации; еднократно събирани предварителни такси; гаранции и др. под. Стандартът допуска както пълно ретроспективно приложение, така и модифицирано ретроспективно приложение, от началото на текущия отчетен период (2018 г.), с определени оповестявания за предходните периоди. Ръководството е направило проучване и е определило, че промените чрез новия стандарт оказват влияние върху счетоводната политика и върху стойностите и класификацията на активите, пасивите, операциите и резултатите на дружеството по отношение на: приходи от продажба на продукцията, стоки и предоставяне на услуги и свързаните с тях активи и пасиви.

Ръководството е избрало да приложи модифицирано ретроспективно приложение за първи път на МСФО 15 и да не преизчислява сравнителните данни. Няма ефекти върху началните салда от направените промени.

- КРМСФО 22 – Сделки с чуждестранна валута и авансови плащания (в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г., прието от ЕК). Това разяснение се отнася за отчитането на трансакции или части от трансакции в чуждестранна валута при получаването на авансови плащания, преди признаването на

самия актив, разход или приход. В тези случаи предприятията отчитат първо немонетарен актив по предплатени суми (предплащания по доставки на активи или услуги) или немонетарно задължение по отсрочени приходи (получени аванси от клиенти по продажби). При получаването на такива авансови плащания в чужда валута датата на транзакцията се използва за определяне на обменния курс, а ако има множество плащания – дата на транзакцията се определя за всяко отделно плащане. След това разяснението уточнява, че при първоначалното признаване на съответния актив, разход или приход, в резултат на транзакция по авансово плащане/получаване или на серията от транзакции от плащания/получаване в чуждестранна валута, датата на транзакцията е датата на първоначалното признаване на немонетарния актив или пасив (при еднократно плащане/получаване) или е датата на всяко плащане/получаване. Това тълкувание може да се прилага с пълна ретроспекция или перспективно, в два варианта: а) от началото на отчетния период, за който то се прилага за първи път; или б) от началото на предходния период преди периода, през който за първи път то се прилага.

За останалите стандарти и тълкувания, посочени по-долу, ръководството е проучило възможния им ефект и е определило, че те не биха имали ефект върху счетоводната политика, респ. активите, пасивите, операциите и резултатите на дружеството поради това, че то не разполага/оперира с такива обекти и/или не реализира подобни сделки и транзакции.

- МСФО 2 (променен) Плащане на базата на акции – Класификация и оценяване на транзакциите базирани на плащания с акции (в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г., приет от ЕК). Тези промени уточняват три основни въпроса: (а) третирането на условията и ефектите, свързани с придобиване на безусловни права при оценката и отчитането на сделки с плащане на базата на акции, уреждани с парични средства; (б) подход за класификация на споразуменията за плащане на базата на акции с елементи на нетен сетълмент за целите на удържане на личен данък на лицата от самото предприятие (под формата на инструменти на собствения капитал) – въвеждане на изключение от общото правило за постигане на практическо улеснение тези транзакции да се класифицират така, както биха се отчели без опцията за нетен сетълмент; и (в) ново правило за отчитане при модификации на условията на транзакции за плащане на базата на акции, уреждани с парични средства към акции, уреждани чрез издаване на инструменти на собствения капитал.
- МСФО 4 (променен) Застрахователни договори (в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г., приет от ЕК). Тази промяна е свързана с необходимостта от синхронизиране на отчитането при дружества, които издават застрахователни договори и които попадат и в обхвата на МСФО 9, но преди въвеждането на предстоящия МСФО 17. Тя установява две опции на подход – подход на покриване и подход на временно отсрочване (при определени условия) на МСФО 9. И двете опции са валидни до влизането в сила на новия МСФО 17.
- Подобрения в МСФО Цикъл 2014-2016 (м. декември 2016 г.) – подобрения в МСФО 1 и МСС 28 (в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г., приети от ЕК). Тези подобрения внасят частични промени и редакции в съответните стандарти, основно с цел да премахнат съществуваща непоследователност

или неясноти в приложението на правилата и изискванията на отделните стандарти, както и да се внесе по-прецизна терминология на понятия. Основно промените са насочени към следните обекти или операции: а) отменяне на някои изключения за прилагане на МСФО 1 по отношение на МСФО 7, МСС 19 и МСФО 10; и б) изборът на фондове за рисков капитал или други подобни предприятия

относно оценката на техните участия в асоциирани или съвместни дружества по справедлива стойност в печалбата или загубата следва да бъде правен на ниво индивидуална инвестиция в асоциирано или съвместно дружество, при първоначалното ѝ признаване (МСС 28).

- МСС 40 (променен) – Инвестиционни имоти – относно трансфери на инвестиционни имоти (в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г., приет от ЕК). Тази промяна е свързана с предоставяне на допълнително пояснение относно условията и критериите, които допускат трансфер на имоти, вкл. такива в процес на изграждане и/или реконструкция и преустройство, към и от категория „инвестиционни имоти“. Такива трансфери са допустими, само когато са изпълнени или респ. когато вече не са изпълнени критериите и дефиницията за инвестиционни имоти и когато са налице доказателства за смяната в употребата им.

Промяна в намеренията или плановете на ръководството не се считат за доказателство за промяна. Промяната може да се прилага перспективно или ретроспективно, при спазването на определените с промяната правила.

Към датата на издаване за одобряване на този финансов отчет са издадени, но не са все още в сила за годишни периоди, започващи на 1 януари 2018 г., няколко нови стандарти и разяснения, както и променени стандарти и разяснения, които не са били приети за по-ранно приложение от дружеството. От тях ръководството е преценило, че следните биха имали потенциален ефект в бъдеще за промени в счетоводната политика и класификацията и стойностите на отчетни обекти във финансовите отчети на дружеството за следващи периоди, а именно:

- МСФО 16 Лизинги (в сила за годишни периоди от 01.01.2019 г., приет от ЕК). Този стандарт е с изцяло променена концепция. Той въвежда нови принципи за признаване, измерване и представяне на лизинга чрез налагане на нов модел с цел да осигури по- достоверно и адекватно представяне на тези сделки най-вече при лизингополучателя. Стандартът ще замени действащия до този момент стандарт за лизинга – МСС 17.

а) При лизингополучателите водещият принцип на новия стандарт е въвеждането на едотипен модел на счетоводно балансово третиране на лизинга – за всички лизингови договори с реална продължителност от повече от 12 месеца ще се признава актив под формата на „право на ползване“, който ще се амортизира за периода на договора, и респективно, ще се отчита финансов пасив за задължението по тези договори. Това е и съществената промяна спрямо текущата отчетна практика. За краткосрочни или на много ниска цена лизинги се допуска изключение и запазване на досегашната практика; б) При лизингодателите няма да има съществени промени в отчетната практика и те ще продължат да отчитат лизингите аналогично на правилата на стария стандарт МСС17 – като

Приложение към финансовия отчет към 31 декември 2019 (продължение)

оперативни и финансови. Доколкото новият стандарт дава по-цялостна концепция, следва да се направи и от тяхна страна един по-подробен анализ на условията на договорите и е възможно и при тях (лизингодателите) да настъпят основания за рекласификация на определени лизингови сделки. Новият стандарт изисква разширяване на оповестяванията. Ръководството е направило проучване и е определило, че промените чрез новия стандарт оказват влияние върху счетоводната политика и върху стойностите и класификацията на активите, пасивите, операциите и резултатите на дружеството по отношение на: отношение на част от договорите за оперативен лизинг, по които дружеството е лизингополучател. Ръководството е избрало да приложи модифицирано ретроспективно приложение за първи път на МСФО 16 и да не преизчислява сравнителните данни.

• КРМСФО 23 (променен) Несигурности при третирането на данъци върху дохода (в сила за годишни периоди от 01.01.2019 г., прието от ЕК). Това разяснение дава насоки за счетоводното третиране и отчитане на данъците върху дохода по МСС12, когато са налице определени несигурности по данъчното третиране. То не засяга данъци и други държавни вземания и такси, извън МСС12, нито включва специални изисквания относно лихви и други санкции, асоциирани с несигурности по данъци. Разяснението покрива следните въпроси: а) дали предприятието да преценява отделно несигурности по данъчното третиране; б) допусканията, които предприятието прави за проверка и оценка на данъчното третиране от данъчните власти; в) как предприятието определя данъчната печалба или загуба, данъчните бази, неизползваните данъчни загуби, данъчните ставки и неизползваните данъчни кредити; г) как предприятието преценява и третира промените във фактите и обстоятелствата; и д) подходът на предприятието дали ще преценява отделните несигурности на данъчното третиране поотделно или в комбинация с други.

• МСФО 9 (променен) – Финансови инструменти – относно случаи на негативни компенсации при предсрочно погасяване и модификации на финансови пасиви (в сила за годишни периоди от 01.01.2019 г., приет от ЕК). Тази промяна покрива два въпроса: а) изменя настоящите изискванията на МСФО 9, като позволява класифицирането на определени финансови активи по амортизирана стойност и преминаването им на теста СПГА, независимо от наличието на условия за предсрочно погасяване с негативна компенсация. Негативна компенсация е налице, когато условията по договора позволяват на длъжника да плати предсрочно инструмента преди неговия падеж, и предсрочно платената сума може да е различна от останалите неплатени главница и лихви, но тази негативна компенсация трябва да е разумна и релевантна за ранното прекратяване на договора. Предварителното плащане само по себе си не е достатъчен индикатор за преценка, т.е. важно е да се прецени спрямо текущо преобладаващия лихвен процент, и спрямо него - сумата на предплащането може да е и в полза на страна, иницирала го. Важно е изчисляването на компенсацията да е последователно като подход и при санкция за по-ранно плащане, и при полза от по-ранно плащане. Също така съответният актив следва да е в категорията „държан за събиране на паричните потоци” съгласно бизнес модела на предприятието; б) потвърждава, че когато даден финансов пасив, отчитан

по амортизирана стойност, е модифициран без да се отписва, то ефектът от тази модификация трябва да се признае в печалбата или загубата. Ефектът се измерва като разлика между оригиналните договорени парични потоци и тези, след модификацията, дисконтирани по оригиналния ефективен лихвен процент.

- Подобрения в МСФО Цикъл 2015-2017 (м. декември 2017 г.) – подобрения в МСС 23, МСС 12 и МСФО 3 във връзка с МСФО 11 (в сила за годишни периоди от 01.01.2019 г., не са приети от ЕК). Тези подобрения внасят частични промени и редакции в съответните стандарти, основно с цел да премахнат съществуваща непоследователност или неясноти в приложението на правилата и изискванията на отделните стандарти, както и да се внесе по-прецизна терминология на понятия. Основно промените са насочени към следните обекти или операции: а) поясняват, че когато едно предприятие придобива контрол над бизнес, който е съвместна дейност, то следва да преизчисли (преоцени) предишно държаните си дялове в този бизнес при прилагане на МСФО 3. Също така се уточнява, че когато едно предприятие придобие съвместен контрол в бизнес, който е съвместна дейност, то не следва да преизчислява предишно държаните дялове в него при прилагане на МСФО 11; б) поясняват, че всички данъчни последици от данъци върху доходи от дивиденди (т.е. при разпределение на печалбата) следва да се посочат в печалбата или загубата независимо как са възникнали – при прилагането на МСС 12; и в) поясняват, че ако при заеми със специални цели за финансиране на определен квалифициран актив, останат непогасени след като активът стане готов за предвидената употреба или продажба, тези заеми стават част от финансиращите средства с общо предназначение, когато се изчислява нормата за капитализация по реда на МСС 23.
- МСС 19 (променен) – Доходи на наети лица (в сила за годишни периоди от 01.01.2019 г., не е приет от ЕК). Тази промяна уточнява, че в случаи на промени в плановете за дефинирани доходи, съкращаване или уреждане, в определянето на разходите за текущ трудов стаж и разходите за лихви за периода след преоценката, дружеството е длъжно да използва заложените в нея предположения.
- Допълнително са включени изменения в оповестяването на ефекта при промени в плановете за дефинирани доходи, съкращаване или уреждане във връзка с горната граница(тавана) на актив по плана.
- Промени в Концептуалната рамка за финансово отчитане (в сила за годишни периоди от 01.01.2020 г., не са приети от ЕК). Тези промени включват преработени дефиниции за „актив” и „пасив”, както и нови насоки за тяхното измерване, отписване, представяне и оповестяване. Промените в Концептуалната рамка са съпроводени с изменения в някои препратки към нея в Международните стандарти за финансово отчитане, в т.ч. МСФО 2, МСФО 3, МСФО 6, МСФО 14, МСС 1, МСС 8, МСС 34, МСС 37, МСС 38, КРМСФО 12, КРМСФО 19, КРМСФО 20, КРМСФО 22 и ПКР 32. Част от препратките насочват към коя версия на Концептуалната рамка следва да се отнасят изявленията в посочените стандарти (рамката на КМСС, приета от СМСС през 2001 г., рамката на СМСС от 2010 г. или новата ревизирана рамка от 2018 г.), други изрично посочват, че дефинициите в стандарта не са

актуализирани в съответствие с новите изменения в рамката. МСФО 3 (променен) – Бизнес комбинации (в сила за годишни периоди от 01.01.2020 г., не е приет от ЕК). Тази промяна касае даденото в приложенията към стандарта определение за „бизнес“ и е свързана с трудностите, които придобиващото предприятие среща в преценката дали се придобива бизнес или съвкупност от активи. Изменението цели: а) да изясни, че за да бъде определен като бизнес, придобитият набор от дейности и активи трябва да включва като минимум вложените ресурси и оперативни процеси, които заедно водят до създаването на продукт; б) да се стеснят дефинициите за „бизнес“ и за „продукт“, като се съсредоточат до стоките и услугите, предоставяни на клиента и като се отнеме фокусът върху способността за намаляване на разходите; в) да добави насоки и илюстративни примери, които да помогнат на предприятията в преценката дали е придобит оперативен процес; г) да премахне изискването за оценка за това дали пазарните участници са в състояние да заменят липсващите ресурси и оперативни процеси в придобиваното предприятие, за да продължат да създават продукт, и д) да се добави опцията за т.нар. тест за концентрация, който позволява опростена оценка за това, дали дадена съвкупност от дейности и активи е бизнес, или не.

• Промени в МСС 1 Представяне на финансови отчети и МСС 8 Счетоводна политика, промени в приблизителните оценки и грешки (в сила за годишни периоди от 01.01.2020 г – не са приети от ЕК). Тези промени касаят прецизиране определението за „същественост“, посочено в двата стандарта. Според тях новото определение за същественост е: „информацията е съществена, ако пропуснатата, представена неточно или прикрита, би могло в разумна степен да се очаква да повлияе на решенията на основните потребители на финансовите отчети с обща цел, които предоставят финансова информация за дадено отчетно предприятие“. Налице са три нови аспекта от определението, които следва да бъдат отбелязани: а) ”прикриване” – настоящото определение се фокусира само върху пропускане и неточно представяне. Заключение на СМСС е, че прикриването на съществена информация може да има същия ефект като пропускане на съществена информация; б) „очакване в разумна степен да се повлияе на решенията на основните потребители” – настоящото определение се отнася до „би могло да повлияе“, което според СМСС може да се приеме, че се изисква твърде много информация, тъй като почти всичко „би могло да повлияе“ върху решенията на някои потребители, дори вероятността да е минимална; и в) ”основни потребители” – настоящото определение се отнася само до „потребители“, което според СМСС може да бъде прието твърде широко, т.е. да се вземат предвид всички възможни ползватели на финансовите отчети, когато се решава каква информация да се оповести. Също така, посочват се изрично пет начина за прикриване на съществена информация: а) използване на език за съществен елемент, който е уклончив или неясен; б) информация за съществен елемент, сделка или събитие, която е разпръсната на различни места във финансовите отчети; в) несходни елементи, сделки и събития, по същество, които неподходящо са представени съвкупно; г) сходни елементи, сделки и събития, които неподходящо са представени самостоятелно; и д) съществена информация е скрита чрез несъществена информация до такава степен, че става неясно коя информация е съществена.

Ръководството е в процес на проучване, анализ и оценка на ефектите от направените промени в Концептуалната рамка и горепосочените стандарти (с изключение на МСФО16), които ще окажат влияние върху счетоводната политика и върху стойностите и класификациите на активите, пасивите, операциите и резултатите на дружеството в следващите отчетни периоди.

Допълнително, за посочените по-долу нови стандарти, променени стандарти и приети тълкувания, които са издадени, но все още не са в сила за годишни периоди започващи на 1 януари 2019 г., ръководството е преценило, че следните не биха имали потенциален ефект за промени в счетоводната политика и класификацията и стойностите на отчетни обекти във финансовите отчети на дружеството, а именно:

- МСФО 17 Застрахователни договори (в сила за годишни периоди от 01.01.2021 г., не е приет от ЕК). Този стандарт е изцяло нов счетоводен стандарт за всички видове застрахователни договори, вкл. за някои гаранции и финансови инструменти, като обхваща правила за признаване и оценяване, за представяне и оповестяване. Стандартът ще замени действащия до този момент стандарт за застрахователните договори – МСФО 4. Той установява нов цялостен модел за отчитането на застрахователните договори, покриващ всички релевантни счетоводни аспекти. Той не е приложим за дейността на дружеството.
- МСС 28 (променен) – Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия – относно дългосрочни участия в асоциирани и съвместни предприятия (в сила за годишни периоди от 01.01.2019 г. не е приет от ЕК). Тази промяна уточнява, че предприятието следва да прилага МСФО 9, включително изискванията за обезценка, относно участията в асоциирани или съвместни предприятия, които формират нетната инвестиция с тези дружества, и за които не се прилага отчитането по метода на собствения капитал. Промяна в намеренията или плановете на ръководството не се считат за доказателство за промяна.
- МСФО 10 (променен) – Консолидирани финансови отчети и МСС 28 (променен) – Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия – относно продажби или апорт на активи между инвеститор и негов асоциирани или съвместни предприятия (с отложена ефективна дата на влизане в сила, подлежаща на определяне от СМСС). Тези промени са насочени към решаването на счетоводното третиране на продажбите или апортите на активи между инвеститор и негов асоциирани или съвместни предприятия. Те потвърждават, че счетоводното третиране зависи дали продаваните активи или апортираните немонетарни активи, конституират или не по същество „бизнес“ по смисъла на МСФО3. Ако тези активи като съвкупност не отговарят на определеното за „бизнес“ инвеститорът признава печалба или загуба до процента, съответстващ на дела на другите несвързани инвеститори в асоциираното или съвместното предприятие. В случаите когато се продават активи или се апортират немонетарни активи, които като съвкупност са „бизнес“, инвеститорът признава изцяло печалбата или загубата от транзакцията. Тези промени ще се прилагат перспективно. СМСС отложи началната дата на приложение на тези промени за неопределено време.

Индивидуалният финансов отчет на дружеството е изготвен на база историческата цена с изключение на инвестиционните имоти.

Дружеството води своите счетоводни регистри в български лев (BGN), който приема като негова отчетна валута за представяне. Данните в индивидуалния финансов отчет и приложенията към него са представени в хиляди лева, освен ако нещо друго изрично не е указано.

Представянето на финансов отчет съгласно Международните стандарти за финансови отчети изисква ръководството да направи най-добри приблизителни оценки, начисления и разумно обосновани предположения, които оказват ефект върху отчетените стойности на активите и пасивите, на приходите и разходите, и на оповестяването на условни вземания и задължения към датата на отчета. Тези приблизителни оценки, начисления и предположения са основани на информацията, която е налична към датата на финансовия отчет, поради което бъдещите фактически резултати биха могли да бъдат различни от тях (като в условия на финансова криза несигурностите са по-значителни). Обектите, които предполагат по-висока степен на субективна преценка или сложност, или където предположенията и приблизителните счетоводни оценки са съществени за финансовия отчет.

- **Приложима мерна база**

Финансовият отчет е изготвен при спазване на принципа на историческата цена, а в определени случаи с преоценката на някои активи и пасиви до тяхната справедлива стойност към края на отчетния период, доколкото това се изисква от съответните счетоводни стандарти и когато тяхната стойност може да бъде достоверно установена. При използването на други оценки, различни от историческата цена те са оповестени. Базите за оценка са описани подробно по-нататък в приложението към финансовия отчет.

Настоящият отчет е изготвен в съответствие с принципа-предположение действащо предприятие и с принципа начисляване, с изключение на отчета за паричните потоци. Всички данни за 2019 г. са представени в хил. лв., освен ако не е посочено друго.

- **Оценяване по справедлива стойност**

Определени счетоводни стандарти изискват или дават възможност за приемане на подход за първоначално и последващо оценяване на определени активи и пасиви по тяхната справедлива стойност. За конкретни финансови активи и пасиви счетоводните стандарти изискват заключителна оценка по справедлива стойност. Справедливата стойност е цената, която би била получена при продажбата на актив или платена при прехвърлянето на пасив в обичайна сделка между пазарни участници към датата на оценяване. Тази стойност следва да се определя на основния пазар на дружеството или при липсата на такъв, на най-изгодния, до който то има достъп към тази дата. Справедливата стойност на пасив отразява риска от неизпълнение на задължението. Концепцията на справедливата стойност предполага реализиране на финансовите инструменти чрез продажба. В повечето случаи обаче, особено по отношение на текущите търговски вземания и задължения, както и получените кредити, дружеството очаква да реализира тези финансови активи и пасиви чрез тяхното цялостно изплащане или погашаване във времето. Затова те се представят по тяхната номинална

или амортизируема стойност. Част от финансовите активи и пасиви са краткосрочни по своята същност, поради това тяхната справедлива стойност е приблизително равна на балансовата им стойност.

2.2. Счетоводни предположения и приблизителни счетоводни оценки

Приложението на МСС/МСФО изисква от ръководството на предприятието да направи някои счетоводни предположения и приблизителни счетоводни оценки при изготвяне на годишния финансов отчет и при определяне на стойността на активите, пасивите, приходите, разходите и условните активи и пасиви. Настъпните промени във вече направените приблизителни счетоводни оценки се отразяват за периода, в който са станали известни, както и в бъдещи отчетни периоди, ако се отнасят за тях.

Всички приблизителни счетоводни оценки и предположения са извършени на основата на най-добрата преценка, която е направена от ръководството към датата на изготвянето на финансовия отчет. Приблизителни оценки и предположения се преразглеждат периодично и задължително към датата на изготвяне отчета за финансовото състояние. Действителните резултати биха могли да се различават от представените в настоящия финансов отчет. Обектите, които предполагат по-висока степен на субективна преценка или сложност, или където предположенията и приблизителните счетоводни оценки са съществени за финансовия отчет.

2.3. Сравнителни данни

Дружеството представя сравнителна информация в този финансов отчет за една предходна година. Когато е необходимо, сравнителните данни се рекласифицират (и преизчисляват), за да се постигне съпоставимост спрямо промени в представянето в текущата година.

Изключение от това правило е представянето на ефектите от приложението за първи път на МСФО 15 Приходи от договори с клиенти и МСФО 9 Финансови инструменти. Дружеството е избрало модифицирано ретроспективно прилагане на МСФО 15 Приходи от договори с клиенти. При прилагането на МСФО 9 Финансови инструменти дружеството е приложило изключенията му при първоначалното му прилагане. Не са възниквали разлики при прилагането на двата стандарта към 1 януари 2018 год.

2.4. Сделки в чуждестранна валута

2.4.1. Функционална валута и валута на представяне

Отделните елементи на финансовия отчет на предприятието се оценяват във валутата на основната икономическа среда, в която предприятието извършва дейността си (функционална валута). Валутата, в която е представен финансовия отчет е българският лев (BGN).

2.4.2. Сделки и салда

Сделките в чуждестранна валута са отчетени по валутни курсове в деня на сделката. Отрицателните и положителни валутни курсови разлики при разплащане се отчитат в отчета за всеобхватния доход. Паричните активи и пасиви в чуждестранна валута се отчитат по заключителен курс на Българска народна банка (БНБ) към датата на отчета за финансово състояние. Курсовите разлики, възникнали при тези операции се отчитат в отчета за всеобхватния доход. Непаричните активи и пасиви, деноминирани в чуждестранна валута, отчетени по справедлива стойност, се преоценяват в лева по курса на деня, в който са възникнали транзакциите.

Значими валутни курсове:

	31 декември 2019г.	31 декември 2018г.
	лева	лева
1 щатски долар се равнява на	1,74099	1,70815
1 евро се равнява на	1,95583	1,95583

2.5. Машини и оборудване

- **Признаване и оценка**

Всеки отделен машина, съоръжение или оборудване се признават като актив съгласно критериите на МСС 16 „Имоти, машини и съоръжения“.

Имоти, машини, съоръжения и оборудване са представени по цена на придобиване, която включва доставна цена, всички невъзстановими данъци и такси, и всички разходи, пряко свързани с привеждането на актива в състояние, необходимо за неговата експлоатация по начин предвиден от ръководството.

Стойността на активи, придобити по стопански начин включва цената на материалите, пряк труд, други разходи свързани с привеждането на актива в готовност за употреба, и разходите за демонтиране и преместване и възстановяване на мястото, където е монтиран активът.

Избраният стойностен праг на същественост за машини, съоръжения и оборудване на дружеството е в размер на 500 лева. Под този праг придобитите активи независимо, че притежават характеристиката на дълготраен актив, се изписват като текущ разход в момента на придобиването им.

Разходите по заеми, които могат пряко да се отнесат към придобиването, строителството или производството на един актив, се включват в стойността на този актив. Такива разходи по заеми се капитализират като част от себестойността на актива, когато съществува вероятност те да доведат до бъдещи икономически изгоди за предприятието и разходите могат надеждно да се оценят. Другите разходи по заеми се признават като разход в периода, през който са извършени. През периода не са извършени разходи по заеми, капитализирани като част от себестойността на актив.

Последващото оценяване се извършва въз основа на метод на цена на придобиване, изискващ след признаването актива да се отчита по цената му на придобиване намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в отчета за всеобхватния доход за съответния период.

- **Последващи разходи**

Разходите за ремонти и поддръжка се признават за текущи в периода, през който са извършени. Извършените последващи 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. Балансовата стойност на заменената част се отписва. Всички други разходи за поддръжка и ремонт се отразяват в отчета за доходите в периода, в който са извършени.

- **Амортизация**

Амортизацията се начислява на база на определения полезен живот на всеки един актив при придобиването му, като последователно се прилага линейния метод. Амортизирането на активите започва, когато те са на разположение за употреба.

С оглед очакваните бъдещи икономически изгоди, възплатени във всеки един актив и консумирани от предприятието в процеса на неговото ползване, е преразгледан полезният живот на всеки един актив. При прегледа на полезния живот е отчетено влиянието на следните фактори:

- очаквано използване на актива от предприятието;
- очаквано физическо износване;
- техническо и търговско остаряване;
- правни и други подобни ограничения върху използването на актива.

Предполагаемият полезен живот на използване в години по групи активи е както следва:

Машини	10 години
Транспортни средства	4 години
Стопански инвентар	4-10 години
Офис обзавеждане	7 години
Компютърна техника	2-5 години

Земите не се амортизират поради разбирането, че притежават неограничен полезен икономически живот. Полезният им живот се преразглежда към края на всеки период, за да се определи дали събития и обстоятелства продължават да подкрепят оценката на неопределения полезен живот.

- **Печалби и загуби от продажба**

Материалните дълготрайни активи се отписват от отчета за финансовото състояние когато се извадят трайно от употреба и не се очакват от тях бъдещи стопански изгоди или се продадат. Печалбите или загубите при отписване на имоти, машини и съоръжения се определят чрез сравнение на постъпленията от продажбата

на актива с балансовата стойност на актива към датата на продажбата. Те се посочват нетно към „други доходи/(загуби) от дейност в отчета за всеобхватния доход.

2.6. *Инвестиционни имоти*

Инвестиционни имоти са тези имоти, които дългосрочно се държат от дружеството за доходи от наемни и/или заради вътрешното увеличение на тяхната стойност. Те са представени в отчета за финансовото състояние по тяхната справедлива стойност. Печалбите или загубите от промените в справедливата стойност на инвестиционните имоти се отчитат в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината) към статия „други доходи/(загуби) от дейността, нетно” за периода, през който са възникнали. Реализираните приходи от инвестиционни имоти се представят в същата статия от отчета.

Инвестиционните имоти се отписват от отчета за финансовото състояние, когато се извадят трайно от употреба и не се очакват от тях бъдещи стопански изгоди или се продадат, към датата на прехвърляне на контрола към получателя на актива. Печалбите или загубите от продажби на отделни активи от групата на “инвестиционните имоти” се определят чрез сравняването на възнаграждението, на което дружеството очаква да има право (приходите от продажбата) и балансовата стойност на актива към датата на която получателят получава контрол върху него. Те се посочват нетно, към “други доходи/(загуби) от дейността, нетно” в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината).

Трансфери от и към групата “инвестиционни имоти” се правят, когато има промяна във функционалното предназначение и цели на даден имот. В случай на прехвърляне от “инвестиционни имоти” към “имоти за използване в собствената дейност” активът се завежда в новата си група по намерена историческа цена, която представлява справедливата му стойност към датата на прехвърлянето. Обратно, когато от “имоти за използване в собствената дейност” има прехвърляне към “инвестиционни имоти”, активът се оценява по справедливата му стойност към датата на прехвърлянето, като разликата до балансовата му стойност се представя като компонент на отчета за всеобхватния доход (в други компоненти на всеобхватния доход) и се представя към “преоценъчен резерв – имоти, машини и оборудване” в отчета за промените в собствения капитал.

2.7. Лизинг

- **Финансов лизинг**

Като лизингополучател

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

Активите, придобити чрез финансов лизинг се признават по по-ниската от тяхната справедлива стойност към датата на придобиване или по настоящата стойност на минималните лизингови плащания. Съществуващото задължение към лизингодателя се включва в отчета за финансовото състояние на предприятието като задължение по финансов лизинг.

Минималните лизингови плащания трябва да се разпределят между финансовия разход и намалението на неплатеното задължения. Финансовият разход трябва да се разпределя по периоди за срока на лизинговия договор, така че да се получи постоянен периодичен лихвен процент по остатъчното салдо на задължението.

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

- **Оперативен лизинг**

Като лизингодател

Лизинг, при който наемодателят продължава да притежава съществената част от всички рискове и стопански изгоди от собствеността върху дадения актив, се класифицира като оперативен лизинг. Приходът от наем от оперативен лизинг се признава на базата на линейния метод в продължение на срока на съответния лизинг. Първоначално направените преки разходи във връзка с договарянето и уреждането на оперативния лизинг се добавят към балансовата стойност на отдадените активи и се признават на базата на линейния метод в продължение на срока на лизинга.

Като лизингополучател

Плащанията във връзка с оперативните лизинги се отнасят като разход в отчета за всеобхватния доход на равни вноски за периода на наемния договор.

2.8. Материални запаси

Материалните запаси се представят по по-ниската от цената на придобиване и нетната реализуема стойност. Цената на придобиване включва покупната цена, транспортни, митнически и други подобни разходи, които директно могат да се отнесат към придобиването и привеждането на материалните запаси в готов за тяхното използване вид. Търговските отстъпки, рабата и други подобни компоненти се приспадат при определяне на покупната стойност. Нетната реализуема стойност е предполагаемата продажна цена в нормалния ход на стопанската дейност, намалена с приблизителните разходи, необходими за осъществяване на продажбата. При тяхното потребление материалните запаси се оценяват по метода „средна претеглена стойност“.

2.9. Финансови инструменти

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

Финансовите активи и пасиви се признават в отчета за финансовото състояние, когато предприятието стане страна в договорните условия на инструмента.

При първоначалното им признаване финансовите активи/пасиви се оценяват по справедлива стойност. Разходите по сделката, в резултат на която възникват финансовите активи/пасиви се включват в тяхната стойност, освен когато финансовите активи/пасиви се отчитат по справедлива стойност през отчета за всеобхватния доход.

За целите на последващото оценяване, през текущия период предприятието класифицира финансовите активи и пасиви в следните категории: търговски и други вземания и задължения, парични средства, други

финансови пасиви (различни от тези, отчитани по справедлива стойност през отчета за доходите), финансови активи/пасиви, отчитани по справедлива стойност през отчета за всеобхватния доход. Класифицирането в съответната група зависи от целта и срочността, с която е сключен съответния договор.

2.10.1. Търговски и други вземания

Търговските и други вземания в лева са оценени по стойността на тяхното възникване, а тези, деноминирани в чуждестранна валута – по заключителния курс на БНБ към 31 декември 2019 г. и са намалени с начислената обезценка за несъбираеми и трудносъбираеми вземания. Търговските вземания представляват безусловно право на Дружеството да получи възнаграждение по договори с клиенти и други контрагенти (т.е. то е обвързано само с изтичане на време преди изплащане на възнаграждението).

Първоначално оценяване

Търговските вземания са отчитат и представят първоначално по справедливата стойност на база цена по сделката, която обичайно е равна на стойността по документи, освен ако те съдържат съществен финансов компонент, който несе начислява допълнително. В този случай те се признават по сегашната им стойност, определена по дисконтова норма в размер на лихвен процент, преценен за присъщия дължник.

Последващо оценяване

Дружеството държи търговски вземания единствено с цел събиране на договорни парични потоци и ги оценява последващо по амортизируема стойност, намалена с размера на натрупаната обезценка за очаквани кредитни загуби.

Обезценки

Дружеството прилага модела на очакваните кредитни загуби за целия срок на всички търговски вземания, прилагайки допустимия опростен подход на МСФО 9 на база матричен модел за процента на загубата.

Обезценката на вземания се начислява чрез съответната кореспондентна корективна сметка за всеки вид вземане към статията “Обезценка на текущи активи” на лицевата страна на отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината).

Предприятието начислява обезценка на търговските вземания, когато са налице обективни доказателства, че то няма да събере всички дължими суми при настъпване на техния падеж. Като индикатори за потенциална обезценка на търговските вземания дружеството счита настъпили значителни финансови затруднения на дебитора, вероятността той да встъпи в процедура по несъстоятелност или неизпълнение на договорените ангажименти от страна на контрагента и забава на плащанията. Обезценката се представя в отчета за финансовото състояние като намаление на отчетната стойност на вземанията, а разходите от обезценката се начисляват в отчета за всеобхватния доход като текущи разходи. Когато едно вземане е несъбираемо и за него има начислена обезценка, то се отписва за сметка на тази обезценка. Възстановяването на загуби от обезценка на търговските вземания се извършва в отчета за всеобхватния доход и се отчита като намаление на статията, в която преди това е била отразена обезценката. През 2019 г. не е възникнала обезценка на вземания.

2.10.2. Лихвоносни заеми и други предоставени финансови ресурси

Всички заеми и други предоставени финансови ресурси се отчитат първоначално по себестойност (номинална сума), която се приема за справедлива стойност на предоставеното по сделката, нетно от преките разходи, свързани с тези заеми и предоставени ресурси. След първоначалното признаване, лихвоносните заеми и други предоставени ресурси, последващо са оценени по амортизируема стойност, определена чрез прилагане на метода на ефективната лихва. Амортизируемата стойност е изчислена като са взети предвид всички видове такси, комисионни и други суми, асоциирани с тези заеми. Печалбите и загубите се признават в отчета за всеобхватния доход като финансови приходи (лихви) или разходи през периода на амортизация или когато вземанията се погасят, отпишат или редуцират.

Лихвоносните заеми и други предоставени финансови ресурси се класифицират като текущи, освен за частта от тях, за която дружеството има безусловно право да уреди задължението си в срок над 12 месеца от датата на баланса.

2.10.3. Парични средства

Паричните средства включват касовите наличности и наличностите по разплащателните сметки, а паричните еквиваленти – депозитите в банки с оригинален матуритет до три месеца и средствата на депозитите с по-дълъг матуритет, които са свободно разполагаеми за Дружеството съгласно условията на договореностите с банките по време на депозита.

Паричните средства в лева са оценени по номиналната им стойност, а паричните средства, деноминирани в чуждестранна валута – по заключителния курс на БНБ към 31 декември 2019 г.

Последващо оценяване

Паричните средства и еквиваленти в банките се представят последващо по амортизирана стойност, без натрупаната обезценка за очаквани кредитни загуби.

За целите на съставянето на отчета за паричните потоци:

- Паричните постъпления от клиенти и паричните плащания към доставчици са представени бруто, с включен ДДС (20%);
- Получените лихви по депозити в банките са включени в състава на паричните потоци от инвестиционна дейност;
- Трайно блокираните парични средства над 3 месеца не се третираат като парични средства и еквиваленти;
- парите и паричните еквиваленти са представени като неблокирани пари по банковите сметки, в касата, както и невъзстановените суми в подотчетни лица.

2.10.4. Търговски и други задължения

Търговските и другите текущи задължения в отчета за финансовото състояние се предствят по стойността на оригиналните фактури (цена на придобиване), която се приема за справедливата стойност на сделката и ще бъде изплатена в бъдеще срещу получените активи и услуги. В случаите на разсрочено плащане над обичайните кредитни срокове, при които не е предвидено допълнително плащане на лихва или лихвата значително се различава от обичайния пазарен лихвен процент, задълженията се оценяват първоначално по тяхната справедлива стойност на база сегашната стойност при дисконтова норма, присъща за Дружеството, а последващо – по амортизируемата стойност, след приспадане на инкорпорираната в тяхната номинална стойност лихва, определена по метода на ефективната лихва.

Търговските и други задължения в лева са оценени по стойността на тяхното възникване, а тези, деноминирани в чуждестранна валута – по заключителния курс на БНБ.

2.10.5. Лихвоносни заеми и други привлечени финансови ресурси

Всички заеми и други привлечени финансови ресурси се отчитат първоначално по себестойност (номинална сума), която се приема за справедлива стойност на полученото по сделката, нето от преките разходи, свързани с тези заеми и привлечени ресурси. След първоначалното им признаване, лихвоносните заеми и други привлечени ресурси, се оценяват по амортизируема стойност, като всяка разлика между първоначалната стойност и стойността на падеж се отчита в отчета за всеобхватния доход за периода на ползване на заема на база договорен лихвен процент.

Получените лихвоносни заеми и други привлечени ресурси, при възникването, на които не са извършени разходи, свързани с транзакцията, не се амортизират. По същия начин се третират получените банкови овърдрафти, при които получателят има право многократно да усвоява или погасява заема в рамките на предварително договорения лимит.

Финансовите разходи, в това число и директните разходи по привлечането на заема, се включват в отчета за всеобхватния доход по метода на начислението, на базата на ефективния лихвен процент, с изключение на транзакционните разходи по банкови овърдрафти, които се признават в отчета за всеобхватния доход на линейна база, за периода, за който е договорен овърдрафтът.

Финансови разходи като премия, платима при уреждане на дълга или обратното му изкупуване, и преки разходи по сделката се отнасят в отчета за всеобхватния доход на принципа на начислението, при използване на метода на ефективния лихвен процент и се прибавят към преносната стойност на финансовия пасив до степента, в която те не се уреждат към края на периода, в който са възникнали.

Лихвоносните заеми и други привлечени ресурси се класифицират като текущи, освен за частта от тях, за която дружеството има безусловно право да уреди задължението си в срок над 12 месеца от датата на отчета за финансовото състояние.

2.10.6. Капитализиране на разходи по заеми

Разходите по заеми, които пряко се отнасят към придобиването, строителството или производството на отговарящ на условията /квалифициран/ актив, се капитализират като част от стойността на този актив. Отговарящ на условията /квалифициран/ актив е актив, който непременно изисква поне 12-месечен период от време, за да стане готов за предвижданата му употреба или продажба.

Размерът на разходите по заеми, които могат да се капитализират в стойността на един отговарящ на условията /квалифициран/ актив, се определя чрез коефициент /норма/ на капитализация. Коефициентът на капитализация е среднопретеглената величина на разходите по заеми, отнесени към заемите на дружеството, които са непогасени през периода, с изключение на заемите, извършени специално с цел придобиване на един отговарящ на условията /квалифициран/ актив.

Капитализирането на разходите по заеми като част от стойността на един отговарящ на условията /квалифициран/ актив започва, когато са изпълнени следните условия: извършват се разходите за актива, извършват се разходите по заеми и в ход са дейности, които са необходими за подготвяне на актива за предвижданата му употреба или продажба.

Разходите по заеми се намаляват и с всякакъв инвестиционен доход от временното инвестиране на средствата от тези заеми

2.11. Свързани лица

За целта на изготвянето на настоящия финансов отчет дъщерните предприятия, лицата, членове на ключов ръководен персонал на предприятието, както и близки членове на техните семейства се третират като свързани лица. Подробна информация за операциите със свързани лица и разчетите с тях в края на годината е представена в приложение 20.

2.12. Данъци върху дохода

Текущите данъчни активи и/или пасиви представляват тези задължения или вземания от бюджета, които се отнасят за текущия период и които не са платени към датата на отчета за финансовото състояние. Те са изчислени в съответствие с приложимата данъчна ставка и данъчни правила за облагане на дохода за периода, за който се отнасят, на база на облагаемия финансов резултат за периода. Всички промени в данъчните активи или пасиви са признати като елемент от разходите за данъци в отчета за всеобхватния доход. Номиналната данъчна ставка за 2019 година е 10% (2018 г.: 10%).

Като лицензирано дружество със специална инвестиционна цел ФОРУКОМ ФОНД ИМОТИ АДСИЦ не се облага с корпоративен данък съгласно чл.175 от Закона за корпоративното подоходно облагане.

Отсрочените данъци се изчисляват по пасивния метод за всички временни разлики. Това включва сравнение между балансовата сума на активите и пасивите и тяхната данъчна основа. В съответствие с изискванията на МСС 12 не се признават отсрочени данъци във връзка с репутация, временни разлики, свързани с акции в дъщерни дружества и съвместно контролирани предприятия, ако обратното проявление на тези разлики може да бъде контролирано от предприятието и е вероятно, че обратното проявление на тези разлики няма да се случи в близко бъдеще. Съществуващи данъчни загуби се оценяват по отношение на налични критерии за признаване във финансовите отчети преди да бъде отразен актив по отсрочени данъци. Такъв се признава, когато съществува вероятност за реализирането му посредством бъдещи данъчни печалби.

Пасиви по отсрочени временни разлики се признават в пълен размер. Активи по отсрочени временни разлики се признават само до степента, до която е вероятно те да се проявят обратно и да бъде генерирана в бъдеще достатъчна облагаема печалба или да се проявят облагаеми временни разлики, от които да могат да се приспаднат тези намаляеми разлики, с изключение на разликите, породили се от признаването на актив или пасив, който към датата на стопанската операция не е повлиял върху счетоводната и данъчната печалба/(загуба).

Балансовата стойност на всички отсрочени данъчни активи се разглежда на всяка дата на съставяне на отчета за финансовото състояние и се редуцира до степента, до която е вероятно те да се проявят обратно и да се генерира достатъчно облагаема печалба или проявяващи се през следващия период облагаеми временни разлики, с които те могат да бъдат приспаднати или компенсирани.

Отсрочените данъци, свързани с обекти, които са отчетени директно в собствения капитал или в друга балансова позиция, също се отчитат директно към съответния капиталов компонент или балансовата позиция.

За определяне на размера на активите и пасивите по отсрочени данъци се прилагат данъчни ставки, които се очаква да бъдат валидни през периода на тяхната реализация.

При изчисляването на отсрочените данъчни активи и пасиви към, дружеството е използвало данъчна ставка 10%, приложима за съответната година.

2.13. Собствен капитал, доходи на акция и разпределение на дивиденди

Дружеството е задължено да регистрира в Търговския регистър определен размер на акционерен капитал, който да служи като обезпечение на вземанията на кредиторите на дружеството. Акционерите отговарят за задълженията на дружеството до размера на своето акционерно участие в капитала и могат да претендират връщане на това участие само в производство по ликвидация или несъстоятелност. Дружеството отчита основния си капитал по номинална стойност на регистрираните в Търговския регистър акции.

Съгласно изискванията на Търговския закон и устава, дружеството е длъжно да формира и резерв “Фонд Резервен”, като източници на фонда могат да бъдат най-малко една десета от печалбата, която се отделя

Приложение към финансовия отчет към 31 декември 2019 (продължение)

докато средствата във фонда достигнат една десета част от акционерния капитал или по-голяма част, определена по решение на Общото събрание на акционерите.

Средствата от фонда могат да се използват само за покриване на годишната загуба и на загуби от предходни години. Когато средствата във фонда достигнат определения в устава минимален размер, средствата над тази сума могат да бъдат използвани за увеличаване на акционерния капитал.

По решение на Общото събрание на акционерите, дружеството може да формира и допълнителни резерви, чиито източник са разпределени печалби.

Финансовият резултат включва текущия финансов резултат и неразпределената печалба от минали години.

Доходи на акция

Печалбата или загубата на акция се изчисляват като се раздели нетната печалба или загуба за периода, коригирана допълнително по реда на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (чл.10), за да се определи сумата от нея, която подлежи на разпределение между акционерите, притежатели на обикновени акции, на средно-претегления брой на държаните обикновени акции за периода.

Средно-претегления брой акции представлява броят на държаните обикновени акции в началото на периода, коригиран с броя на обратно изкупените обикновени акции и на новоиздадените такива през периода, умножени по средно-времевия фактор.

Този фактор изразява броя на дните, през които конкретните акции са били държани спрямо общия брой на дните порез периода.

Доходи на акции с намалена стойност не се изчисляват, тъй като няма издадени потенциални акции с намалена стойност.

Разпределение на дивидент

Статусът на дружеството като акционерно дружество със специална инвестиционна цел определя специфичната политика на разпределение на дивидентите на акционерите:

- Дружеството е задължено по закон да разпредели като дивидент не по-малко от 90% от реализираната печалба за съответната финансова година след нейното преизчисление по реда на чл.10 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел.
- Разпределението на останалите 10% се определя с решение на общото събрание на акционерите пообщия ред на Търговския закон, в т.ч. за изплащане на дивидент

Поради тази специфика задължителният по закон дивидент в размер на не по-малко от 90% от реализираната печалба, преизчислена по реда на чл.10 от ЗДСИЦ, се признава като задължение в текущата година и намаление на неразпределената печалба в отчета за финансовото състояние.

2.14. Пенсионни и други задължения към персонала

Трудовите и осигурителни отношения с работниците и служителите в предприятието се основават на разпоредбите на Кодекса на труда, на разпоредбите на действащото осигурително законодателство.

Приложение към финансовия отчет към 31 декември 2019 (продължение)

Основното задължение на работодателят е да извършва задължително осигуряване на наетия персонал за пенсионно, здравно и срещу безработица осигуряване.

Размерите на осигурителните вноски се утвърждават със Закона за бюджета на ДОО и Закона за бюджета на НЗОК за съответната година. Вноските се разпределят между работодателя и осигуреното лице в съотношение, което се променя ежегодно и е определено с Осигурителния кодекс. Общият размер на вноските за 2019 година е 37,80% (2018г.: 38,20%).

Осигурителните и пенсионни планове, прилагани от предприятието в качеството му на работодател, се основават на българското законодателство и са планове с дефинирани вноски.

Към предприятието няма създаден и функциониращ частен доброволен осигурителен фонд.

Краткосрочни доходи

Краткосрочните доходи на персонала под формата на възнаграждения, бонуси и социални доплащания и придобивки (изискуеми в рамките на 12 месеца след края на периода, в който персоналот е положил труд за тях или е изпълнил необходимите условия) се признават като разход в отчета за всеобхватния доход в периода, в който е положен трудът за тях или са изпълнени изискванията за тяхното получаване, и като текущо задължение (след приспадане на всички платени вече суми и полагащи се удържки) в размер на недисконтираната им сума. Дължимите от предприятието вноски по социално и здравно осигуряване се признават като текущ разход и задължение в недисконтиран размер, заедно и в периода на начисление на съответните доходи, с които те са свързани.

Към датата на финансовия отчет предприятието прави оценка на сумата на очакваните разходи по натрупващите се компенсирани отпуски, която се очаква да бъде изплатена като резултат от неизползваното право на натрупан отпуск. В оценката се включват приблизителната преценка за разходите за самите възнаграждения и разходите за вноски по задължителното обществено и здравно осигуряване, които работодателят дължи върху тези суми.

Дългосрочни доходи при пенсиониране

Съгласно Кодекса на труда работодателят е задължен да изплаща на персонала при настъпване на пенсионна възраст обезщетение, което в зависимост от трудовия стаж в предприятието може да варира между 2 и 6 брутни работни заплати към датата на прекратяване на трудовото правоотношение. По своите характеристики тези схеми представляват планове с дефинирани доходи.

Разходите за минал стаж се признават веднага в отчета за всеобхватния доход.

Предприятието не е начислило провизия за обезщетение при пенсиониране съгласно МСС 19, тъй като се счита, че сумата на настоящата стойност на задължението е несъществена вследствие възрастовия състав на персонала и неговия средно-списъчен брой.

Доходи при напускане

Съгласно разпоредбите на Кодекса на труда, работодателят има задължение да изплати при прекратяване на трудовия договор, преди пенсиониране, обезщетения за:

- неспазено предизвестие - брутното трудово възнаграждение за един месец;

- поради закриване на предприятието или на част от него, съкращаване в щата, намаляване на обема на работа и спиране на работа за повече от 15 дни и др. – брутното трудово възнаграждение за един месец;
- при прекратяване на трудовия договор поради болест – обезщетение в размер на две брутни месечни работни заплати;
- за неизползван платен годишен отпуск - за съответните години за времето, което се признава за трудов стаж.

Предприятието не е разработвало и не прилага планове за възнаграждения на служителите след напускане или други дългосрочни възнаграждения и планове за възнаграждения след напускане или под формата на компенсация с акции, или с дялове от собствения капитал.

2.15. Признаване на приходи и разходи

2.15.1 Признаване на приходи

Приходи по договори с клиенти

2.15.1.1 Признаване на приходи по договори с клиенти

Приходите в дружеството се признават, когато контролът върху обещанията в *договора с клиента* стоки и/или услуги се прехвърля на клиента. Контролът се прехвърля на клиента при удовлетворяване на задълженията за изпълнение по договора чрез прехвърляне на обещанията стоки и/или извършени обещани услуги.

Оценка на договор с клиент

Договор с клиент е налице само когато при влизането му в сила той: а) има търговска същност и мотив, б) страните са го одобрили (устно, писмено или на база „установена и общопризната стопанска практика“) и са се ангажирали да го изпълнят, в) правата на всяка страна могат да бъдат идентифицирани и г) условията за плащане могат да бъдат идентифицирани, и д) съществува вероятност възнаграждението, на което дружеството има право при изпълнение задълженията си за изпълнение, да бъде получено. При оценка на събираемостта се вземат предвид всички релевантни факти и обстоятелства по сделката, вкл. минал опит, обичайни бизнес практики, публикувани правила и направени изявления от страна на дружеството, обезпечения и възможности за удовлетворяване.

Договор, за който някой от горепосочените критерии все още не е изпълнен, подлежи на нова оценка всеки отчетен период. Получените възнаграждения по такъв договор се признават като задължение (*пасив по договор*) в отчета за финансовото състояние, докато: а) всички критерии за признаване на договор с клиент не бъдат изпълнени; б) дружеството изпълни задълженията си за изпълнение и е получило цялото или почти

цялото възнаграждение (което не подлежи на възстановяване); и/или в) когато договорът е прекратен и полученото възнаграждение не подлежи на възстановяване.

При първоначалната оценка на договорите си с клиенти дружеството прави допълнителен анализ и преценка дали два или повече договора трябва да бъдат разглеждани в тяхната комбинация и да бъдат отчетени като един, и респ. дали обещаните стоки и/или услуги във всеки отделен и/или комбиниран договор трябва да бъдат отчетени като едно и/или повече задължения за изпълнение.

Всяко обещание за прехвърляне на стоки и/или услуги, които са разграничими (сами по себе си и в контекста на договора), се отчита като едно задължение за изпълнение.

Дружеството признава приход за всяко *отделно задължение за изпълнение* на ниво *индивидуален договор с клиент* като се анализират вида, срока и условията за всеки конкретен договор. При договори със сходни характеристики приходите се признават на портфейлна база само ако групирането им в портфейл не би имало съществено различно въздействие върху финансовите отчети.

Когато при изпълнение на задълженията за изпълнение участва друга (трета) страна, дружеството определя дали действа в качеството на принципал или агент като оценява естеството на обещанието си към клиента - да предостави самостоятелно определените стоки или услуги (принципал) или да се уреди друга страна да ги предоставя (агент). Дружеството е принципал и признава приход като брутната сума на възнаграждението, ако контролира обещаните стоки и/или услуги преди да ги прехвърли към клиента. Ако, обаче, дружеството не получава контрол върху обещаните стоки и/или услуги и неговото задължение

- единствено да организира трета страна да предостави тези стоки и/или услуги, то дружеството е агент и признава приходите от сделката в размер на нетната сума, която задържа за предоставените като агент услуги.

2.15.1.2. Измерване/(оценяване) на приходите по договори с клиенти

Приходите се измерват въз основа на определената за всеки договор *цена на сделката*.

Цената на сделката е размерът на възнаграждението, на което дружеството очаква да има право,

1. изключение на сумите, събрани от името на трети страни. При определянето на цената на сделката, дружеството взема предвид условията на договора и обичайните си търговски практики, вкл. влиянието на променливи възнаграждения, наличието на съществен финансов компонент, непарични възнаграждения и възнаграждения, дължими на клиента (ако има такива). При договори с повече от едно задължение за изпълнение цената на сделката се разпределя към всяко задължение за изпълнение на база индивидуалните

продажни цени на всяка стока и/или услуга, определени по един от допустимите в МСФО 15 методи, като приоритет се дава на метода на „наблюдаемите продажни цени“.

Промяната в обхвата или цената (или и в двете) на договора се отчита като отделен договор и/или като част от съществуващия договор в зависимост от това дали промяната е свързана с добавяне на стоки и/или услуги, които са разграничими, и от определената за тях цена. В зависимост от това: а) модификацията се отчита като отделен договор, ако обхвата на договора се разширява поради добавянето на стоки и/или услуги, които са разграничими, и промяната в договорната цена отразява индивидуалните продажни цени на добавените стоки и/или услуги; б) модификацията се отчита като прекратяване на съществуващия договор и сключване на нов договор (прилагане в бъдещето), ако оставащите стоки и/или услуги са разграничими от прехвърлените преди модификацията, но промяната в договорната цена не отразява индивидуалните продажни цени на добавените стоки и/или услуги; в) модификацията се отчита като част от съществуващия договор (кумулятивно коригиране), ако оставащите стоки и/или услуги не са разграничими от прехвърлените преди модификацията и следователно са част от едно задължение за изпълнение, което е уредено частично.

2.15.1.3. Задължения за изпълнение по договори с клиенти

Приходите, генерирани в дружеството са основно от наеми на инвестиционни имоти. Дружеството е достигнало до заключението, че действа като принципал при договореностите си с клиентите, тъй като Дружеството контролира стоките и/или услугите преди да ги прехвърли на клиента.

Цена на сделката и условия за плащане

Продажните цени са определени съгласно клаузите на сключени договори за наем на инвестиционни имоти. Обичайният кредитен период е от 20 до 45 дни. В определени случаи дружеството събира краткосрочни аванси от клиенти, които нямат съществен компонент на финансиране. Събраните авансово плащания от клиента се представят в отчета за финансовото състояние като пасиви по договори с клиенти.

Променливо възнаграждение

Променливото възнаграждение се включва в цената на сделката само доколкото е много вероятно, че няма да настъпи съществена корекция в размер на признатите кумулативно приходи. Формите на променливо възнаграждение, приложими за дружеството включват:

- Отстъпки за обем: Ретроспективни търговски отстъпки, които се предоставят на клиента за достигане на предварително определен месечен, тримесечен и/или годишен оборот, определени като единен праг и/или като прогресираща бонус схема. При оценка на променливото възнаграждение,

дружеството определя какъв е очаквания от клиента оборот като използва метода на най-вероятна стойност. Предоставените отстъпки се компенсират срещу дължимите от клиента суми.

- Ценова защита: За продажбите на българския пазар дружеството има ангажимент, в случай на намаляване на цените, наложена от държавен регулаторен орган, да компенсира купувача и/или неговите клиенти за закупената на по-висока цена от дружеството продукция, която не е продадена на крайни клиенти. Плащането на това възнаграждение зависи от държавната политика за регулация на цените на лекарствените продукти и е извън контрола на дружеството.
- Компенсация за скрити дефекти: Клиентът може да предявява рекламации за скрити дефекти (рекламации за качество) през целия срок на годност на продадените стоки, който може да варира от една до пет години. Предявените рекламации за качество се уреждат чрез предоставяне на нова годна стока или чрез възстановяване на заплатената от клиента сума. При определяне на дължимите към края на отчетния период компенсации за скрити дефекти се взема предвид въведената от дружеството система за гарантиране качеството на производството и натрупания опит.
- Неустойки, дължими на клиента: При неточно изпълнение на задълженията по договор от страна на дружеството, обичайно във връзка с неспазване на договорения срок за доставка. Те се включват в намаление на цената на сделката, само ако плащането им е твърде вероятно. Опитът на дружеството показва, че исторически договорените срокове се спазват и дружеството не е начислявало задължения за плащане на неустойки.
- Неустойки, дължими от клиента: Променливо възнаграждение под формата на неустойки поради забавено плащане от страна на клиента. Получаването на тези възнаграждения зависи от действията на клиента и е извън контрола на дружеството. Те се включва като част от цената на сделката, само когато несигурността за получаването им е разрешена. Включването на неустойките (дължими от и на клиента) като част от цената на сделката се преценява за всеки отделен договор и подлежи на преразглеждане в края на всеки отчетен период.

Очакваното променливо възнаграждение под формата на различни отстъпки, неустойки и компенсации се определя и оценява на база натрупания исторически търговски опит с клиентите и се признава като корекция за целите на цената по сделката и съответно на приходите (като компонент “увеличение” или “намаление”) само до степента, до която е много вероятно, че няма да настъпи съществена обратна промяна в размера на кумулативно признатите приходи, включително поради наличието на ограничения за оценка. Всички последващи промени в размера на променливото възнаграждение се признават като корекция на приходите (като увеличение или намаление) към датата на промяната и/или разрешаване на несигурността. В края на всеки отчетен период дружеството актуализира цена на сделките, в т.ч. дали приблизителната оценка

съдържа ограничения, така че да представи вярно съществуващите и настъпилите през отчетния период обстоятелства. При оценка на променливото възнаграждение, дружеството използва метода на най-вероятната стойност. Начислените, но неуредени към края на отчетния период отстъпки, за които клиента все още няма безусловно право на получаване, се представят като задължение за възстановяване в отчета за финансовото състояние.

2.15.1.4. Разходи по договори с клиенти

Като разходи по договори с клиенти дружеството третира:

- допълнителните и пряко обвързани разходи, които то поема при сключване на договор с клиент и които не биха възникнали ако договорот не беше сключен и очаква тези разходи да бъдат възстановени за период по-дълъг от дванадесет месеца (*разходи за получаване на договор с клиент*) и
- разходите, които то поема при изпълнение на договор с клиент и които са пряко свързани с конкретния договор, спомагат за генерирането на ресурси за използване при самото изпълнение на договора и се очаква да бъдат възстановени за период по-дълъг от дванадесет месеца (*разходи за изпълнението на такива договори*).

В обичайната си дейност дружеството не поема директни и специфично направени разходи за получаване на договори с клиенти и разходи за изпълнение на такива договори, които не биха възникнали, ако съответните договори не бяха сключени.

2.15.1.5. Садда по договори с клиенти

Търговски вземания и активи по договори

Активът по договор е правото на дружеството да получи възнаграждение в замяна на стоките или услугите, които е прехвърлило на клиента, но което не е безусловно (начисление за вземане). Ако чрез прехвърляне на стоките и/или предоставянето на услугите дружеството изпълни задължението си преди клиента да заплати съответното възнаграждение и/или преди плащането да стане дължимо, актив по договор се признава за заработеното възнаграждение (което е под условие). Признатите активи по договор се рекласифицират като търговско вземане, когато правото на възнаграждение стане безусловно. Правото на възнаграждение се счита за безусловно, ако единственото условие за това, плащането на възнаграждението да стане дължимо, е изтичането на определен период от време.

Пасиви по договори

Като пасив по договор дружеството представя получените от клиента плащания и/или безусловно право да получи плащане, преди да е изпълнило задълженията си за изпълнение по договора. Пасивите по договор се признават като приход, когато (или като) удовлетвори задълженията за изпълнение.

Активите и пасивите по договор се представят към другите вземания и задължения в отчета за финансовото състояние. Те се включват в групата на текущите активи, когато матуритетът им е в рамките на 12 месеца или участват в обичайния оперативен цикъл на дружеството, а останалите – като нетекущи. Активите и пасивите, произтичащи от един договор се представят нетно в отчета за финансовото състояние, дори ако те са резултат от различни договорни задължения по изпълнението на договора.

След първоначалното признаване, търговските вземания и активите по договора се подлагат на преглед за обезценка в съответствие с правилата на МСФО 9 *Финансови инструменти*.

2.15.1.6. Задължения за възстановяване по договори с клиенти

Задължението за възстановяване включват задължението на дружеството да възстанови част или цялото получено (или подлежащо на получаване) от клиента възнаграждение по договори с условия за право на връщане - за очакваните ретроспективни отстъпки за обем и/или компенсации за качество. Първоначално задължението за възстановяване се оценява в размер на сумата, на която дружеството не очаква да има право и която дружеството очаква да върне на клиента. В края на всеки отчетен период дружеството актуализира оценката на задълженията за възстановяване, съответно на цената на сделката и на признатите приходи.

Задълженията за възстановяване по договори с клиенти се представят към „други текущи задължения” в отчета за финансово състояние.

Други приходи

Другите приходи включват реализираните приходи от предоставени инвестиционни имоти и дълготрайни материални активи на оперативен лизинг и се представят в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината) към позиция/статия “приходи”.

2.15.2 Разходи

Разходите в дружеството се признават в момента на тяхното възникване и на база принципите на начисляване и съпоставимост, и до степената, до която това не би довело за признаване на активи/пасиви, които не отговарят на определенията за такива съгласно МСФО.

Разходите за бъдещи периоди се отлагат за признаване като текущ разход за периода, през който договорите за които се отнасят, се изпълняват.

Загубите, възникнали в резултат на преценка на инвестиционни имоти до справедлива стойност се представят в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината) на ред “други доходи/(загуби) от дейността”.

Загубите, възникнали в резултат на преценка на земеделска продукция при първоначално признаване до справедлива стойност се представят в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината) на ред “други доходи/(загуби) от дейността”.

2.16. Финансови приходи

Финансовите приходи се включват в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината), когато възникнат, и се състоят от: приходи от лихви по предоставени заеми и срочни депозити, приходи от лихви по вземания по специални договори, приходи от лихви по просрочени вземания, дивиденди от капиталови инвестиции, нетна печалба от курсови разлики по заеми в чуждестранна валута, приходи от операции по уреждане на дълг, печалба от преценка до справедлива стойност на дългосрочни капиталови инвестиции, които са част от поэтапно придобиване на дъщерно дружество.

Приходите от лихви се изчисляват чрез прилагане на ефективния лихвен процент върху брутната балансова стойност на финансовите активи, с изключение на финансовите активи, които са кредитно обезценени (Етап 3), за които приходите от лихви се изчисляват чрез прилагане на ефективния лихвен процент върху тяхната амортизирана стойност (т.е. брутната балансова стойност, коригирана с провизията за загуби).

Финансовите приходи се представят отделно от финансовите разходи на лицевата страна на отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината).

2.17. Финансови разходи

Финансовите разходи се включват в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината), когато възникнат, като се посочват отделно от финансовите приходи и се състоят от: разходи за лихви по получени заеми, разходи за лихви по финансов и оперативен лизинг, банкови такси по заеми и гаранции, нетна загуба от курсови разлики по заеми в чуждестранна валута и обезценки на предоставени търговски заеми.

Финансовите разходи се представят отделно от финансовите приходи на лицевата страна на отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината).

2.18. Оценяване по справедлива стойност

Определени активи и пасиви на дружеството съгласно приложимите МСС и МСФО се оценяват, оповестяват и/или представят по справедлива стойност за целите на финансовото отчетване. Дружеството притежава финансови активи и пасиви обичайно под формата на търговски и други вземания (кредити и вземания) и търговски и други задължения.

Справедливата стойност е цената, която би била получена при продажбата на даден актив или платена при прехвърлянето на пасива в обичайна сделка между назаемни пазарни участници към датата на оценяването. Справедливата стойност е изходяща цена и се базира на предположението, че операцията по продажбата ще се реализира или на основния пазар за този актив или пасив, или в случай на липса на основен пазар – най-изгодния пазар за актива или пасива. Като определения като основен, така и най-изгодния пазар са такива пазари, до които дружество задължително има достъп.

Измерването на справедливата стойност се прави от позицията на предположенията и преценките, които биха направили потенциалните пазарни участници когато те биха определяли цената на съответния актив и пасив, като се допуска, че те биха действали за постигането на анй-добрата стопанска изгода.

При измерването на справедливата стойност на нефинансови активи винаги изходната точка е предположението какво би било за пазарните участници най-доброто и най-ефективно възможно използване на даден актив.

Дружеството прилага справедлива стойност за оценка на повтаряема база за следните активи и пасиви : инвестиционни имоти, кредити и вземания и търговски и други задължения. От допустимите подходи (пазарен, приходен и разходен) , то най-често използва приходния подход, като най-често прилаганата техника е „дисконтирани парични потоци“.

Справедливата стойност на всички активи и пасиви, които се оценяват и/или оповестяват в финансовия отчет по справедлива стойност, се категоризира в рамките на следната йерархия на справедливите стойности, а именно:

- Ниво 1 – Котиран (некоригиран) пазарни цени на активен пазар за идентични активи или пасиви;
- Ниво 2 – Оценъчни техники, при които се използват входящи данни, които са различни от директно котиран цени, но са пряко или косвено достъпни за наблюдение, вкл. когато котираните цени са обект на определени корекции; и
- Ниво 3 – Оценъчни техники, при които се използват входящи данни, които в значителната си част са ненаблюдаеми.

За тези активи и пасиви, които се оценяват по справедлива стойност във финансовия отчет на повтаряема база, дружеството прави преценка към датата на всеки финансов отчет дали е необходим трансфер в нивата на йерархия на справедливата стойност на даден актив или пасив в зависимост от разполагаемите и използваните към тази дата входящи данни.

Резултатите от оценъчния процес на измерване на справедливата стойност се представят на одитния комитет и на независимите одитори на дружеството.

За целите на оповестяванията на справедливата стойност, дружеството е определило съответните си активи и пасиви на база тяхната същност, основни характеристики и рискове, както и на йерархичното ниво на справедливата стойност.

2.19. Финансови инструменти

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

Финансови активи

Първоначално признаване, класификация и оценяване

При първоначалното им признаване финансовите активи се класифицират в три групи, според които те впоследствие се оценяват по амортизирана стойност, по справедлива стойност през другия всеобхватен доход и по справедлива стойност през печалбата или загубата.

Дружеството първоначално оценява финансовите активи по справедлива стойност, а в случай на финансови активи, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата, се добавят преките разходи по сделката. Изключение са търговските вземания, които не съдържат съществен компонент на финансиране - те се оценяват на база цената на сделката, определена съгласно МСФО 15.

Покупките или продажбите на финансови активи, чиито условия изискват доставка на активите в рамките на даден период от време, установен обикновено с нормативна разпоредба или действаща практика на съответния пазар (редовни покупки), се признават на датата на търгуване (сделката), т.е. на датата, на която дружеството се е ангажирало да закупи или продаде актива.

Класификацията на финансовите активи при първоначалното им признаване зависи от характеристиките на договорните парични потоци на съответния финансов актив и бизнес модела на дружеството за неговото управление. За да бъде класифициран и оценяван по амортизирана стойност или по справедлива стойност в друг всеобхватен доход, условията на даден финансов актив трябва да пораждат парични потоци, които представляват "само плащания по главницата и лихвата (СПГА)" по неиздължената сума на главницата. За целта се извършва анализ чрез тест на СПГА на нивото на инструмента.

Бизнес моделът на дружеството за управление на финансовите активи отразява начина, по който дружеството управлява финансовите си активи за генериране на парични потоци. Бизнес моделът определя дали паричните потоци са резултат на събирането на договорни парични потоци, на продажба на финансовите активи, или и двете.

Последващо оценяване

За целите на последващото оценяване финансовите активи на дружеството са класифицирани в следните категории:

- Финансови активи по амортизирана стойност (дългови инструменти)
- Финансови активи по справедлива стойност през другия всеобхватен доход без "рециклиране" на кумулативните печалби и загуби (капиталови инструменти)

Класификационни групи

Финансови активи по амортизирана стойност (дългови инструменти)

Дружеството оценява финансовите активи по амортизирана стойност когато са удовлетворени и двете условия по-долу:

- финансовият актив се държи и използва в рамките на бизнес модел, имащ за цел неговото държане с оглед получаване на договорните парични потоци от него, и
- условията на договора за финансовия актив пораждат парични потоци на конкретни дати, които представляват само плащания по главницата и лихвите върху неиздължената сума на главницата.

Финансовите активи по амортизирана стойност впоследствие се оценяват на база метода на ефективния лихвен процент (ЕЛП). Те подлежат на обезценка. Печалбите и загубите се признават в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината), когато активът бъде отписан, модифициран или обезценен.

Финансовите активи по амортизирана стойност на дружеството включват: парични средства и парични еквиваленти в банки, търговски вземания.

Финансови активи по справедлива стойност в другия всеобхватен доход (капиталови инструменти)

При първоначалното им признаване дружеството може да направи неотменим избор да класифицира определени капиталови инструменти като такива, определени по справедлива стойност в другия всеобхватен доход, но само когато те отговарят на определението за собствен капитал съгласно МСС 32 *Финансови инструменти*. Класификацията се определя на база индивидуално ниво, инструмент по инструмент.

При отписване на тези активи печалбите и загубите от оценка до справедлива стойност, отчетени в другия всеобхватен доход не се рециклират през печалбата или загубата. Дивидентите се признават като “финансови приходи” в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината), когато правото върху плащането бъде установено, с изключение на случаите, когато дружеството извлича ползи от тези постъпления като възстановяване на част от цената на придобиване на финансовия актив, в който случай печалбите се отчитат в другия всеобхватен доход. Капиталовите инструменти, определени като такива по справедлива стойност в другия всеобхватен доход, не са обект на тест за обезценка.

Дружеството е направило неотменим избор да класифицира в тази категория малцинствените си капиталови инвестиции, които то държи дългосрочно и във връзка със своите бизнес интереси в тези дружества. Част от тях се търгуват на капиталови пазари, а друга – не Те са представени в отчета за финансово състояние към статията „Други дългосрочни капиталови инвестиции”

Отписване

Финансов актив (или, когато е приложимо, част от финансов актив или част от група от сходни финансови активи) се отписва от отчета за финансовото състояние на дружеството когато:

- правата за получаване на паричните потоци от актива са изтекли, или
- правата за получаване на парични потоци от актива са прехвърлени или дружеството е поело задължението да плати напълно получените парични потоци, без съществена забава, към трета страна чрез споразумение за прехвърляне; при което: или а) дружеството е прехвърлило в значителна степен всички рискове и ползи от собствеността върху актива; или б) дружеството нито е прехвърлило, нито е запазило в значителна степен всички рискове и ползи от собствеността върху актива, но не е запазило контрола върху него.

Когато дружеството е прехвърлило правата си за получаване на парични потоци от актива или е встъпило в споразумение за прехвърляне, то прави оценка на това дали и до каква степен е запазило рисковете и ползите от собствеността. Когато дружеството нито е прехвърлило, нито е запазило в значителна степен всички рискове и ползи от собствеността върху финансовия актив, нито е прехвърлило контрола върху него, то продължава да признава прехвърления актив до степента на продължаващото си участие в него. В този случай дружеството признава и свързаното с това задължение. Прехвърленият актив и свързаното задължение се оценяват на база, която отразява правата и задълженията, които дружеството е запазило.

Продължаващо участие, което е под формата на гаранция върху прехвърления актив, се оценява по по-ниската от: първоначалната балансова стойност на актива и максималната сума на възнаграждението, което може да се изиска дружеството да изплати.

Обезценка на финансови активи

Дружеството признава коректив (провизия за обезценка) за очаквани кредитни загуби за всички дългови инструменти, които не се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата. Очакваните кредитни загуби се изчисляват като разлика между договорните парични потоци, дължими съгласно условията на договора, и всички парични потоци, които дружеството очаква да получи, дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент. Очакваните парични потоци включват и паричните потоци от продажбата на държаното обезпечение или други кредитни подобрения, които представляват неразделна част от условията на договора.

За изчислението на очакваните кредитни загуби по предоставени заеми на свързани и трети лица вкл. паричните средства и еквиваленти в банки, дружеството прилага общия подход за обезценка, определен от МСФО 9. Съгласно този подход дружеството прилага “тристепенен“ модел за обезценка въз основа на промени спрямо първоначалното признаване на кредитното качество на финансовия инструмент (актив).

Очакваните кредитни загуби се признават на два етапа:

а. Финансов актив, който не е кредитно обезценен при първоначалното му възникване/придобиване, се класифицира в Етап (Stage) 1. Това са заеми, предоставени: на длъжници с нисък риск от неизпълнение и стабилни като тенденции добри ключови показатели (финансови и нефинансови), редовно обслужвани и без наличие на дължими суми, които са в просрочие. От първоначалното му признаване неговият кредитен риск и качества са обект на непрекъснато наблюдение и анализи. Очакваните кредитни загуби на финансовите активи, класифицирани в Етап 1 се определят на база на кредитни загуби, които са резултат от възможни събития на неизпълнение, които биха могли да настъпят в рамките на следващите 12 месеца от живота на съответния актив (12-месечни очаквани кредитни загуби за инструмента);

б. В случаите, когато след първоначалното признаване на финансов актив, кредитният му риск нарасне значително и в резултат от това неговите качества се влошат, той се прехвърля в в Етап (Stage) 2. Очакваните кредитни загуби на финансовите активи, класифицирани в Етап 2 се определят за целия оставащ живот (срок) на съответния актив, независимо от момента на настъпването на неизпълнението (очаквани кредитни загуби за целия живот (срок) на инструмента.

Ръководството на дружеството е разработило политика и комплекс от критерии за анализ, установяване и оценка на настъпване на състояние „значително нарастване на кредитния риск“.

В случаите, когато кредитният риск на финансов актив нарасне до ниво, което индикира, че има настъпило събитие на неизпълнение, той се счита за обезценен и се класифицира в Етап (Stage) 3. На този етап се установяват и изчисляват понесените загуби по съответния актив за целия му оставащ живот (срок).

Ръководството на дружеството е извършило съответни анализи, на база на които е определило комплекс от критерии за събития на неизпълнение, съобразно спецификата на съответния финансов инструмент. Един от тях е просрочия на дължими договорни плащания повече от 90 дни, освен ако за определен инструмент не са налице обстоятелства, които правят оборимо това твърдение. Наред с него, се наблюдават и други събития, въз основа на вътрешна и външна информация, които са индикатор, че длъжникът не е в състояние да заплати (възстанови) всички все още дължими от него суми по договор, вкл. като се вземат предвид и всички кредитни улеснения предоставени от дружеството.

Дружеството коригира очакваните кредитни загуби, определени на база исторически данни, с прогнозни макроекономически показатели, за които е установено, че има корелация и се очаква да окажат влияние върху размера на очакваните кредитни загуби в бъдеще.

За изчисляване на очакваните кредитни загуби на *търговските вземания и активите по договори с клиенти* дружеството е избрало и прилага опростен подход на база матрица за изчисление на очаквани кредитни загуби и не проследява последващите промени в кредитния им риск. При този подход то признава коректив (провизия за обезценка) въз основа на очакваната кредитна загуба за целия срок на вземанията към всяка отчетна дата. Дружеството е разработило и прилага матрица за провизиране, която се базира на историческия опит по отношение на кредитните загуби, коригирани с прогнозни фактори, специфични за длъжниците и за икономическата среда и за които е установена корелационна връзка с процента на кредитните загуби.

Отписване

Обезценените финансови активи се отписват, когато не съществува разумно очакване за събиране на паричните потоци по договора.

Финансови пасиви

Първоначално признаване, класификация и оценяване

Финансовите пасиви на дружеството включват търговски и други задължения, заеми и други привлечени средства, включително и банкови овърдрафти. При първоначалното им признаване обичайно те се класифицират като пасиви по амортизирана стойност.

Първоначално всички финансови пасиви се признават по справедлива стойност, а в случая на заеми и привлечени средства и търговски и други задължения, нетно от пряко свързаните разходи по сделката.

Последващо оценяване

Последващото оценяване на финансовите пасиви зависи от тяхната класификация. Обичайно те се класифицират и оценяват по амортизирана стойност.

Класификационни групи

Получени заеми и други привлечени средства

След първоначалното им признаване, дружеството оценява лихвоносните заеми и привлечени средства по амортизирана стойност, чрез метода на ефективния лихвен процент. Печалбите и загубите се признават в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината), когато съответният финансов пасив се отписва, както и чрез амортизацията на база ефективен лихвен процент.

Амортизираната стойност се изчислява като се вземат под внимание каквито и да било дисконти или премии при придобиването, както и такси или разходи, които представляват неразделна част от ефективния лихвен процент. Амортизацията се включва като "финансов разход" в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината).

Отписване

Финансовите пасиви се отписват, когато задължението бъде погасено, прекратено, или срока изтече. Когато съществуващ финансов пасив бъде заменен с друг от същия кредитор при различни условия, или условията на съществуващ пасив бъдат съществено променени, тази размяна или модификация се третира като отписване на първоначалния пасив и признаване на нов. Разликата в съответните балансови суми се признава в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината).

Компенсирание на финансови инструменти

Финансовите активи и финансовите пасиви се компенсират и в отчета за финансовото състояние се отразява нетната сума, ако съществува приложимо законно право за компенсиране на признатите суми и ако е налице намерение за уреждане на нетна основа, или за едновременно реализиране на активите и уреждане на пасивите.

Това изискване произтича от идеята на реалната стопанска същност на отношенията на дружеството с даден контрагент, че при едновременното съществуване на тези две изисквания очакваният фактически бъдещ паричен поток и ползи от тези разчети за предприятието е нетният поток, т.е. нетната сума отразява реалното право или задължение на дружеството от тези финансови инструменти - при всички обстоятелства да получи или плати единствено и само нетната сума. Ако не са налице едновременно и двете условия се приема, че правата и задълженията на дружеството по повод тези насрещни разчети (финансови инструменти) не се изчерпват при всички ситуации само и единствено с поучаването или плащането на нетната сума.

Политиката за нетиране е свързана и с оценката, представянето и управлението на реалния кредитен и ликвиден риск, свързан с тези насрещни разчети.

Критериите, които се прилагат за установяване на "наличие на текущо и правно приложимо право за нетиране" са:

- да не зависи от бъдещо събитие, т.е. да не е приложимо само при настъпване на някакво бъдещо събитие;
- да бъде възможно за упражняване и защитимо с правни способности в хода на (кумулятивно):
 - обичайната дейност,
 - в случай на неизпълнение/просрочие, и
 - в случай на неплатежоспособност или несъстоятелност.

Приложимостта на критериите се оценява спрямо изискванията на българското законодателство и установените договорености между страните. Условието за "наличие на текущо и правно приложимо право за нетиране" винаги и задължително се оценява заедно с второ условие - за "задължително намерение за уреждане на тези разчети на нетна база".

2.20. Други провизии, условни активи и условни пасиви

Провизиите, представляващи текущи задължения на предприятието, произтичащи от минали събития, уреждането на което се очаква да породи необходимост от изходящ паричен поток от ресурси, се признават като задължения. Провизиите се признават тогава, когато са изпълнени следните условия:

- дружеството има сегашно задължение в резултат от минали събития;
- има вероятност за погасяване на задължението да бъде необходим поток ресурси за да бъде уредено задължението;
- може да бъде направена надеждна оценка на сумата на задължението.

Сумата, призната като провизия, представлява най-добрата приблизителна оценка на изходящите парични потоци от ресурси, необходими за уреждането на настоящото задължение към датата на отчета за финансовото състояние. При определянето на тази най-добра приблизителна оценка предприятието взема под

внимание рисковете и степента на несигурност, съгответстваща много от събитията и обстоятелства, както и ефекта от промяната на стойността на паричните средства във времето, когато те имат значителен ефект.

Обезщетения от трети лица във връзка с дадено задължение на предприятието се признават като отделен актив. Този актив, обаче, не може да надвишава стойността на съответната провизия. Провизиите се преразглеждат към всяка балансова дата и стойността им се коригира, така че да отрази най-добрата приблизителна оценка към датата на отчета за финансовото състояние.

В случаите, в които се счита, че е малко вероятно да възникне изходящ поток ресурси в резултат на текущо задължение, такова задължение не се признава, освен ако не става въпрос за бизнес комбинация.

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

2.21. Преценки от определящо значение при прилагане счетоводната политика на дружеството. Ключови приблизителни оценки и предположения с висока несигурност.

Изчисление на очаквани кредитни загуби за търговски вземания

Измерването на очакваната кредитна загуба за финансови активи, отчитани по амортизирана стойност (предоставени заеми, вземания и активи по договори с клиенти, парични средства и парични еквиваленти), както и за предоставени финансови гаранции е област, която изисква използването на комплексни модели и съществени предположения за бъдещи икономически условия и кредитно поведение на клиенти и длъжници (например вероятността контрагентите да не изпълнят задълженията си и произтичащите от тях загуби).

За прилагането на тези изисквания ръководството на дружеството прави редица съществени преценки, като: а) определяне на критерии за идентифициране и оценка на значително увеличение на кредитния риск; б) избор на подходящи модели и предположения за измерване на очакваните кредитни загуби; в) формиране на групи от сходни финансови активи (портфейли) за целите на измерването на очакваните кредитни загуби; г) установяване и оценка за зависимостта между историческите проценти на просрочие и поведението на определени макропоказатели, за да се отразят ефектите от прогнозите за тези макропоказатели в бъдеще при изчисленията на очакваните кредитни загуби

За търговските вземания, вкл. от свързани лица

Дружеството използва матрици за провизии за изчислението на очакваните кредитни загуби от търговските вземания и активите по договор. Процентите на провизиите се базират на дните просрочие за групи от различни клиентски сегменти (портфейли), които имат сходни модели на загуба (тип клиент като сектор).

Всяка матрица за провизии първоначално се основава на детайлни исторически наблюдения за проценти на несъбираемост на вземанията на дружеството и движението на вземанията по групи просрочия. Обичайно се използват исторически данни поне за три години спрямо датата на финансовия отчет. Допълнително матрицата се калибрира така, че да коригира исторически установените зависимости за кредитните загуби с прогнозната информация, използвайки и вероятностни сценарии. Ако се очаква дадени

прогнозни икономически условия, измерени чрез определени макропоказатели да се влошат или подобрят през следващата година, което може да доведе до установено корелационно увеличение на просрочията в дадения сектор (тип клиент), историческите проценти на неизпълнение се коригират. Към всяка отчетна дата наблюдаваните исторически проценти на неизпълнение се актуализират и се отчитат ефектите от промените в прогнозните оценки.

Оценката на съотношението между наблюдаваните исторически проценти на неизпълнение, прогнозните икономически условия и очакваните кредитни загуби е съществена счетоводна оценка. Стойността на очакваните кредитни загуби е чувствителна към промени в обстоятелствата и прогнозните условия. Историческите кредитни загуби на дружеството и прогнозните икономически условия могат да се отклоняват спрямо действителната несъбираемост в бъдеще.

Приходи от договори с клиенти

При признаване на приходите и изготвяне на годишния финансов отчет ръководството прави различни преценки, приблизителни оценки и предположения, които оказват влияние върху отчетените приходи, разходи, активи и пасиви по договори и съответстващите им оповестявания. В резултат на несигурността по отношение на тези предположения и приблизителни оценки, е възможно да възникнат съществени корекции в балансовата стойност на засегнатите активи и пасиви в бъдеще и респ. отчетените разходи и приходи.

Ключовите преценки и предположения, които оказват съществено влияние върху размера и срока за признаване на приходите от договори с клиенти са свързани с определянето на момента във времето, когато контролът върху обещаните в договора с клиента стоки и/или услуги се прехвърля на клиента и оценката на променливото възнаграждение за върнати стоки и работи за обем.

Преценка на инвестиционни имоти

Дружеството използва експертната на външни лицензирани оценители за определяне на справедливите стойности на имоти. Изборът на такива оценители се прави на годишна база, като се използват следните критерии: прилагани професионални стандарти; професионален опит и познания; репутация и пазарен статус. Периодично се преценява необходимостта от ротация на външните оценители – на всеки три - пет години. Приложението на оценъчните подходи и техники, както и използваните входящи данни за всеки случай на измерване на справедлива стойност, са обект на задължително обсъждане и координиране между външните експерти-оценители и специално определеното лице по оценките, както и приемането на издаваните оценителски доклади – особено по отношение на съществените предположения и крайните заключения и предложения за размера на справедливата стойност. Финалните оценки на справедливата стойност подлежат на одобрение от изпълнителния директор на дружеството.

На датата на всеки финансов отчет съобразно счетоводната политика на дружеството специално определеното лице по оценките прави общ анализ на предварително събрана информация за движението в стойностите на активите и пасивите, които подлежат на оценки или оповестяване по справедлива стойност, за типа налични данни и възможните фактори за наблюдаваните промени, и предлага за одобрение пред изпълнителния директор подхода за измерване на справедливите стойности на съответните активи и пасиви към тази дата. При необходимост това изрично се консултира с назначените външни оценители.

Провизии за съдебни дела

По откритите заведени съдебни дела срещу дружеството ръководството е преценило, съвместно с адвокатите му, че на настоящия етап вероятността и рисковете за негативен изход от тях е все още под 50 %,

поради което не са признати провизии за задължения по дела в отчета за финансовото състояние към 31 декември 2019 г

3. Оценка и управление на финансовия риск

Осъществявайки дейността си, предприятието може да бъде изложено на многообразни финансови рискове, най-важните от които са: пазарен риск, кредитен риск, ликвиден риск и риск от промяна на бъдещите парични потоци в резултат на промяна в пазарните лихвени нива. Финансовите рискове текущо се наблюдават, анализират и прогнозират с цел минимизиране на потенциалното им негативно влияние, което да се отрази върху финансовите резултати и състоянието на предприятието. Управлението на финансовите рискове се извършва текущо от ръководството на предприятието под прекия контрол на изпълнителния директор. Приоритет на ръководството е да оценява адекватно пазарните обстоятелства и формите на поддържане на свободни ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

(а) Пазарен риск

- Валутен риск

Валутните рискове възникват от търговски сделки, признати активи, пасиви и от нетни инвестиции в чуждестранна дейност.

Предприятието има неуредени разчети с клиенти от местния и външни пазари, като част вземанията са в чужда валута - евро. Предприятието не е изложено на значителен валутен риск, произтичащ от експозиции в евро. Курсът на лева към евро е фиксиран като 1 евро се равнява на 1,95583 лева.

- Ценови риск

Предприятието не е извършвало през 2018г. търговия със стоки.

- Риск от промени в паричните потоци и справедливите стойности в резултат на промяна на лихвените нива

Предприятието не оперира с привлечени средства по банкови кредити и не е подложено на риск от промяна на лихвените нива.

(б) Кредитен риск

Кредитен е рискът, при който клиентите на предприятието няма да бъдат в състояние да изплатят изцяло и в обичайно предвидените срокове дължимите от тях суми по търговските вземания. Излагането на предприятието на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на тези финансови активи след приспадане на начислените обезценки по съмнителни и трудностъбираеми вземания. Такива обезценки са направени където и когато са били налице събития, идентифициращи загуби от несъбираемост съгласно предишен опит.

Финансовите активи, които потенциално излагат предприятието на кредитен риск са предимно вземания по продажби и предоставени заеми. Основно предприятието е изложено на кредитен риск в случай, че контрагентите няма да бъдат в състояние да изплатят изцяло и в обичайно предвидените срокове дължимите от тях суми.

Ръководството на предприятието счита, че всички активи, които не са били обезценявани през представените отчетни периоди, са активи с висока кредитна оценка, включително и тези, които са с настъпил падеж. Предприятието не е изложено на значителен кредитен риск към нито един отделен контрагент или към група от контрагенти, които имат сходни характеристики.

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

(в) Ликвиден риск

Ликвидният риск произтича от негативната ситуация предприятието да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. Ръководството поддържа консервативна политика по управление на ликвидността. Това позволява поддържането на оптимален ликвиден запас парични средства, добра способност за финансиране на стопанската дейност, което включва постоянно наблюдение на фактическите и прогнозни парични потоци по периоди, поддържане на ежедневна информация за наличните парични средства и предстоящите плащания.

Предприятието обслужва регулярно своите задължения.

4. ПРИХОДИ

4.1. Приходите от дейността включват:

	Годината, завършваща на 31.12.2019 хил.лв.	Годината, завършваща на 31.12.2018 хил.лв.
Приходи от наем на земеделски земи	4	17
Приходи от наем на сгради	521	39
Общо	525	56

4.2. Другите приходи от дейността включват:

	Годината, завършваща на 31.12.2019 хил.лв.	Годината, завършваща на 31.12.2018 хил.лв.
Приходи от продажба на инвестиционни имоти	1 320	51
Себестойност на продадените инвест.имоти	1 320	(51)
Общо	-	-

5. Разходи за дейността

5.1. Разходите за суровини, материали и консумативи включват:

	Годината, завършваща на 31.12.2019 хил.лв.	Годината, завършваща на 31.12.2018 хил.лв.
Електроенергия	21	5
Общо	21	5

5.2. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ

	Годината, завършваща на 31.12.2019 хил.лв.	Годината, завършваща на 31.12.2018 хил.лв.
Счетоводни и правни услуги	3	4
Годишна такса КФН	1	2
Одиторски услуги по закон	3	3
Такса БФБ, Централен депозитар	1	2
Банковни такси	-	2

Приложение към финансовия отчет към 31 декември 2019 (продължение)

Данъци и такси върху недвижимите имоти	-	2
Други разходи за външни услуги	17	4
Общо	25	19

5.3. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА

	Годината, завършваща на 31.12.2019 хил.лв.	Годината, завършваща на 31.12.2018 хил.лв.
Текущи възнаграждения	24	5
Вноски за социално и здравно осигуряване	4	1
Общо	28	6

5.4. ДРУГИ РАЗХОДИ ЗА ДЕЙНОСТТА

	Годината, завършваща на 31.12.2019 хил.лв.	Годината, завършваща на 31.12.2018 хил.лв.
Други разходи	59	2
Общо	59	2

5.6. ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ

	Годината, завършваща на 31.12.2019 хил.лв.	Годината, завършваща на 31.12.2018 хил.лв.
Разходи за лихви	143	-
Други финансови разходи	3	-
Общо	146	-

Други финансови разходи включват:

- Банкови такси и комисионни 3 хил.лева

6. ДОХОД НА АКЦИЯ

Печалба на акция преди задължителен дивидент

	Годината, завършваща на 31.12.2019	Годината, завършваща на 31.12.2018
	хил.лв.	хил.лв.
Брой акции	1,809,740	1,809,740
Нетна печалба за годината (BGN '000)	824	175
Общо	0.4553	0.1000

Печалба на акция след задължителен дивидент

	Годината, завършваща на 31.12.2019	Годината, завършваща на 31.12.2018
	хил.лв.	хил.лв.
Брой акции	1,809,740	1,809,740
Нетна печалба за годината (BGN '000)	587	150
Общо	0.32	0.08

7. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

Инвестиционните имоти включват:

	Годината, завършваща на 31.12.2019	Годината, завършваща на 31.12.2018
	хил.лв.	хил.лв.
Производствена сграда	-	1,320
Административни сгради гр.Севлиево обл.Габрово	3 935	-
Бизнес център „Загора“ гр.Стара Загора	9 179	-
Търговски обект, офис и склад гр.Димитровград	402	-
Офис гр.Ямбол обл.Ямбол	1 905	-
Офис гр.Асеновград обл.Пловдив	502	-
Офис гр.Шумен обл.Шумен	502	-
Офис гр.Каварна обл.Добрич	1 444	-
Офис гр.Враца обл.Враца	974	-
Офис гр.Несебър КК „Слънчев бряг“	392	-
Магазин гр.Хасково обл.Хасково	106	106
Земеделски земи,вт.ч.	1 006	446
• земи в земл.на Община Харманли - дка. 402,468	186	176
• земи в земл. на Община Хасково - дка. 74,555	92	72
• земи в земл. на Община Свиленград дка 162,335	168	67
• земи в земл. на Община Маджарово-дка. 301,095	560	131
Общо	20,347	1,872

Приоритетно и в дългосрочен план намеренията на дружеството са всички притежавани обекти да бъдат отдавани под наем. Извършената преоценка на инвестиционните имоти до справедливата им стойност е повтаряема поради прилагането на модела на справедливата цена по реда на МСС 40. Тя се извършва регулярно към датата на изготвяне на всеки годишен финансов отчет на дружеството. За установяване на справедливата цена на инвестиционните имоти са използвани услугите на независим лицензиран оценител. През 2019 год. 50.00% от земеделските земи са били отдадени под наем на трети несвързани лица (52.76% за 2018г.)

	Земи		Сгради		Общо	
	31.12.2019 BGN' 000	31.12.2018 BGN' 000	31.12.2019 BGN' 000	31.12.2018 BGN' 000	31.12.2019 BGN' 000	31.12.2018 BGN' 000
Салдо в началото на периода	446	299	1,426	159	1,872	1,872
Придобити	-	-	19,235	1,320	19,235	1,320
Отписани	-	-	1,320	50	1,320	50
Печалба от промени в справ.стойн.	560	147	-	-	560	147
Салдо към 31 декември 2019 г.	1,006	446	19,341	1,426	20,347	1,872

8. ТЕКУЩИ ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

	31.12.2019 ХИЛ.ЛВ.	31.12.2018 ХИЛ.ЛВ.
Вземания от клиенти, нето	17	31
Предплатени услуги и абонамент	17	-
Други вземания	-	4
Общо	34	35

9. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ

Паричните средства и паричните еквиваленти включват следните компоненти:

	31.12.2019 ХИЛ.ЛВ.	31.12.2018 ХИЛ.ЛВ.
Парични средства по банкови сметки	117	140
Общо	117	140

10. СОБСТВЕН КАПИТАЛ И РЕЗЕРВИ

	31.12.2019	31.12.2018
	ХИЛ.ЛВ.	ХИЛ.ЛВ.
Основен (акционерен) капитал	1,810	1,810
Премнен резерв	2	2
Неразпределяема печалба	197	47
Текуща печалба/(загуба) след задължителен дивидент	587	150
Общо	2,596	2,009

Към 31.12.2019 г. регистриранията акционерен капитал на ФОРУКОМ ФОНД ИМОТИ АДСИЦ е в размер на 1,809,740 лв., разпределен в 1,809,740 броя обикновени безналични поименни акции с номинална стойност от 1 лв.

Печалба от текущата година

Дружеството приключва 2019 г. като отчита печалба в размер на 824 хиляди лева (2018г. 175 хиляди лева). Остатъчната печалба за годината завършваща на 31.12.2019г. след приспадане на задължителния дивидент е в размер на 587 хиляди лева. (2018 – 150 хиляди лева)

След преобразуване на финансовият резултат за 2019г. по реда на чл.10 от ЗДСИЦ и определяне на задължителният по ЗДСИЦ дивидент в размер на 90% същия е в размер на 237 хиляди лева (2018 - 25 хиляди лева). Сумата е начислена в намаление на неразпределената печалба за 2019г. и е начислено задължение за дивидент в отчета за финансовото състояние на дружеството към 31.12.2019г. Същото ще бъде изплатено през 2020 г. след решение на Общото събрание на акционерите.

Размерът на дивидента за разпределение между акционерите за 2019г. е определен по следния начин:

	31.12.2019
	ХИЛ.ЛВ.
Счетоводна печалба за периода съгласно отчета за всеобхватния доход	824
Корекция за:	
Печалба от преценка на инвестиционни имоти(чл.10ал.3 т.1 от ЗДСИЦ)	560
Коригиран финансов резултат за периода	264
Дивидент за разпределение – 90% от кор.финансов резултат	237

11. ТЕКУЩИ ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	31.12.2019	31.12.2018
	ХИЛ.ЛВ.	ХИЛ.ЛВ.
Задължения към доставчици	1 629	5
Задължения към персонала и осигурителни предприятия	8	-
Данъчни задължения	24	6
Други задължения	3	2
Общо	1 664	13

Задълженията към доставчици са възникнали по повод покупката на инвестиционни имоти и извършени разходи, свързани с обичайната дейност.

Обичайният кредитен период на предприятието спрямо неговите доставчици е 1 месец след доставката. Не се начисляват лихви от доставчици, тъй като задълженията се погасяват своевременно. В предприятието не съществува практика да бъдат предоставяни обезпечения във връзка с търговски задължения. Няма промяна в размера на търговските и други задължения при преизчисленията за 2018 година.

12. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ЛИХВЕНИ ЗАЕМИ

Към 31.12.2019 година дружеството има сключени договори за банкови заеми както следва:

- Договор от 19.04.2019 година, сключен с Централна Кооперативна Банка АД за предоставяне на банков кредит с целево финансиране за покупка на имот. Размерът на кредита е 7 300 хил.лв. със срок на погасяване 19.04.2031 г. и лихвени условия за редовна главница – РАПКК плюс надбавка 1.71 пункта, но не по-малко от 2.5%. За обезпечение по кредита са учредени първи по ред ипотечи върху поземлен имот и сграда придобивани посредством средствата по договора за заем.

- Договор от 25.11.2019 година, сключен с Централна Кооперативна Банка АД за предоставяне на банков кредит с целево финансиране за покупка на имот. Размерът на кредита е 9 000 хил.лв. със срок на погасяване 25.11.2031 г. и лихвени условия за редовна главница – РАПКК плюс надбавка 1.71 пункта, но не по-малко от 2.5%. За обезпечение по кредита са учредени първи

по ред ипотеки върху поземлени имоти и сгради придобивани посредством средствата по договора за заем.

	Годината, завършваща на 31.12.2019 г. хил.лв.	Годината, завършваща на 31.12.2018 г. хил.лв.
Дългосрочна част на задълженията по банкови заеми	15 065	-
Общо	15 065	-

	Годината, завършваща на 31.12.2019 г. хил.лв.	Годината, завършваща на 31.12.2018 г. хил.лв.
Краткосрочна част на задълженията по банкови заеми	912	-
Общо	912	-

13. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК

Осъществявайки дейността си, предприятието може да бъде изложено на многообразни финансови рискове, най-важните от които са: пазарен риск, кредитен риск, ликвиден риск и риск от промяна на бъдещите парични потоци в резултат на промяна в пазарните лихвени нива. Финансовите рискове текущо се наблюдават, анализират и прогнозират с цел минимизиране на потенциалното им негативно влияние, което да се отрази върху финансовите резултати и състоянието на предприятието. Управлението на финансовите рискове се извършва текущо от ръководството на предприятието под прекия контрол на изпълнителния директор. Приоритет на ръководството е да оценява адекватно пазарните обстоятелства и формите на поддържане на свободни ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

(а) Пазарен риск

- Валутен риск

Валутните рискове възникват от търговски сделки, признати активи, пасиви и от нетни инвестиции в чуждестранна дейност.

Предприятието има неуредени разчети с клиенти от местния и външни пазари, като част вземанията са в чужда валута - евро. Предприятието не е изложено на значителен валутен риск, произтичащ от експозиции в евро. Курсът на лева към евро е фиксиран като 1 евро се равнява на 1,95583 лева.

· Ценови риск

Предприятието не е извършвало през 2018г. търговия със стоки.

· Риск от промени в паричните потоци и справедливите стойности в резултат на промяна на лихвените нива

Предприятието не оперира с привлечени средства по банков кредити и не е подложено на риск от промяна на лихвените нива.

(б) Кредитен риск

Кредитен е рискът, при който клиентите на предприятието няма да бъдат в състояние да изплатят изцяло и в обичайно предвидените срокове дължимите от тях суми по търговските вземания. Излагането на предприятието на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на тези финансови активи след приспадане на начислените обезценки по съмнителни и трудносъбираеми вземания. Таква обезценка са направени където и когато са били налице събития, идентифициращи загуби от несъбираемост съгласно предишен опит.

Финансовите активи, които потенциално излагат предприятието на кредитен риск са предимно вземания по продажби и предоставени заеми. Основно предприятието е изложено на кредитен риск в случай, че контрагентите няма да бъдат в състояние да изплатят изцяло и в обичайно предвидените срокове дължимите от тях суми.

Ръководството на предприятието счита, че всички активи, които не са били обезценявани през представените отчетни периоди, са активи с висока кредитна оценка, включително и тези, които са с настъпил падеж. Предприятието не е изложено на значителен кредитен риск към нито един отделен контрагент или към група от контрагенти, които имат сходни характеристики.

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

(в) Ликвиден риск

Ликвидния риск произтича от негативната ситуация предприятието да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. Ръководството поддържа консервативна политика по управление на ликвидността. Това позволява поддържането на оптимален ликвиден запас парични средства, добра способност за финансиране на стопанската дейност, което включва постоянно наблюдение на фактическите и прогнозни парични потоци по периоди, поддържане на ежедневна информация за наличните парични средства и предстоящите плащания.

Финансовите активи и пасиви на дружеството, анализирани поостатъчен срок от датата на отчета за финансовото състояние са както следва:

31.декември 2019 г.	На виждане BGN' 000	до 1 м. BGN' 000	1-3 м. BGN' 000	3-6м. BGN' 000	6-12 м. BGN' 000	Общо BGN' 000
Финансови активи						
Парични средства и парични еквивал	117					117
Вземания и други активи		17		17		34
Всичко активи	117	17		17		151
Финансови пасиви						
Краткосрочна част на лихвени заеми		75	152	227	458	912
Текущи задължения		35		1 629		1 664
Всичко пасиви		110	152	1 856	458	2 576

31.декември 2018 г.	На виждане BGN' 000	до 1 м. BGN' 000	1-3 м. BGN' 000	3-6м. BGN' 000	6-12 м. BGN' 000	Общо BGN' 000
Финансови активи						
Парични средства и парични еквивал	140					140
Вземания и други активи		35				35
Всичко активи	140	35				175
Финансови пасиви						
Краткосрочна част на лихвени заеми		-				-
Текущи задължения		13				13
Всичко пасиви		13				13

14. СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Свързаните лица на предприятието към 31.12.2019 г. включват:

- ключов управленски персонал :

ПЕТЯ БОНЧЕВА ИВАНОВА – член на съвета на директорите;

СИРМА ИЛИЕВА АТАНАСОВА – член на съвета на директорите;

САМИР МЮМЮНОВ МУТИШЕВ - член на съвета на директорите, изп.директор

- свързани лица, от Група:

„К1 Индустиален парк“ ЕООД ЕИК 205441342 – едноличен собственик на капитала

Предприятия в които пряко или косвено отделни личности са притежават дялове след 31.3.2019 и са упражняващи контрол върху дружеството (Други свързани лица), са:

ГАБИ-М ЕООД –ЕИК 107556431
"СОФИЙСКА СТОКОВА БОРСА" АД, ЕИК 121723607
Холдинг Чистота" ЕАД - в ликвидация, ЕИК 203819099
СДРУЖЕНИЕ "КАРАТЕ КЛУБ КАТАНА" ЕИК 176179076

Свързаните лица на предприятието до 31.03.2019 г. включват:

<i>Свързано лице</i>	<i>Вид на свързаност</i>
TERES CONSULTING LTD	акционер с 46.59% от емитирания капитал
ФОРУКОМ АД	акционер с 30.96% от емитирания капитал
ЗАГОРА ФИНАКОРП АД	акционер с 6.72% от емитирания капитал
ФОРУКОМ БРОКЕР ООД	акционер с 9.34% от емитирания капитал
ВЕЛИЧКО ХРИСТОВ МИНЕВ	акционер с 2.90% от емитирания капитал
ДОРИС ЕООД	акционер с 1.66% от емитирания капитал
ДРУГИ	акционер с 1.74% от емитирания капитал

Предприятия в които пряко или косвено отделни личности са притежавали дялове до 31.3.2019 и са упражняващи контрол върху дружеството (Други свързани лица), са:

ЕТ ВИД – ВЕЛИЧКО МИНЕВ	НАДЕЖ ООД	ВИКТОРИ ПРОДЖЕКТС ЕООД
АРПЕЗОС БУС ООД	НЕО-ТИТАН ООД	ХЕПИ ФЪН-1 ООД
ВАРИАНТ 2001 ООД	ТИТАН АЕС АД	ХЛЕБОПРОИЗВОДСТВО СЗ ООД
ВИТ ООД	ТЕРЕС ДИРЕКТ ООД	ПАЗАРИ ЕООД
ГЛОБЪЛ КЛИНЪР ООД	ТИВАИНВЕСТ ООД	ФИКС ЕООД
ЕКО-ТИТАН ГРУП АД	ФИНАКОРП ООД	ХЛЕБНА ПРОМИШЛЕННОСТ АД
ЕВРОФИН ООД	ФИНАКОРП 2005 ООД	ЕКО СВЯТ 2 ДЗЗД
ЕВРОПЪТ 2005 ООД	КРЕС 98 ООД	СПОРТ ЗА СМОЛЯН ДЗЗД
ЕКОТРАДЕКС ГРУП АД	ХАСКОВО ФИЛМ ООД	ФУТУРА ПРОПЪРТИС ДЗЗД
КЪРДЖАЛИ ФИЛМ ЕООД	ЗЪРНЕНИ ХРАНИ АД	ФОРУКОМ АД
ФОРУКОМ И КОМПАНИЯ ООД	ЯНТРА ТРАНСПОРТ АД	ТРАКОФИН ЕООД
КЪРДЖАЛИ ФИЛМ 98 ООД	КАРАДЕРЕ АД	ПЪТ ПРОДУКТ ЕООД
ЛИЗИНГ-ТАКСИ ООД	ХЛЕБОЗАВОД АД	ФАКТ ИНВЕСТМЪНТ ДЗЗД
АРПЕЗОС БУС 2000 ООД	ХЕПИ ФЪН ООД	СКАДАРЛИЯ 2000 ООД
ИНВЕСТКОМ ЕООД	ЗАГОРА ФИНАКОРП АД	ЕКО-ПЪТ ДЗЗД
СЕЛЕКТА ИНВЕСТ ООД	ЛЕНДФИЛ АД	РОУДСТРИЙТ БИЛД ДЗЗД
ЕВРОТРАДЕКС ДЗЗД	СМОЛЯН Е.К. ДЗЗД	ЕКО СВЯТ 2 ДЗЗД
Нео-Титан Димитровград-Титан-Клинър Кърджали ООД		
Парадайз Бълд Инвест ООД		
Благоустройство и комунално стопанство ООД		
БКС-Димитровград-Консорциум АД		

Ако не е изрично упоменато, трансакциите със свързани лица не са извършвани при необичайни условия и отклонения от средните пазарни цени и включват извършените сделки от 01.01.2019 до 31.12.2019 г.

Сделки със свързани предприятия:

<i>Продажби</i>	Вид сделка	Годината, завършваща на 31.12.2019	Годината, завършваща на 31.12.2018
		хил.лв.	хил.лв.
Финакорп ООД	ДМА	1,320	-
Общо		1,320	-

Покупки

	Вид сделка	Годината, завършваща на 31.12.2019	Годината, завършваща на 31.12.2018
		хил.лв.	хил.лв.
Финакорп ООД	наеми	1	1
Общо		1	1

Сделки с ключов ръководен персонал

	Годината, завършваща на 31.12.2019	Годината, завършваща на 31.12.2018
	хил.лв.	хил.лв.
Заплати и други възнаграждения /бруто/	19	-
Социални и здравни осигуровки и други разходи за сметка на работодателя	6	-
Общо	25	-

Неуреден разчет със свързани лица към 31.12.2019 г. няма

15. УСЛОВНИ АКТИВИ И УСЛОВНИ ПАСИВИ

Към 31.12.2019 г. ФОРУКОМ ФОНД ИМОТИ АДСИЦ не е солидарен длъжник по договори за банкови кредити и няма поети условни задължения към 31.12.2019 год.

Не е известно да се водят съдебни дела срещу предприятието.

16. СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД ДАТАТА НА ИЗГОТВЯНЕ НА ОТЧЕТА ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

Не са възникнали коригиращи събития между датата на съставяне на баланса и датата на одобрение за публикуване на финансовия отчет.

17. СЪЩЕСТВЕНИ СДЕЛКИ

Дружеството е определило сделките със стойност над 5% от приходите да се считат за съществени

Представяващ:
/Самир Мюмюнов Мутишев/

Съставител:
/Буккипинг БК ЕООД – Даниел Кернов
Управител/

