

Годишен доклад за дейността
Доклад на независимия одитор
Финансов отчет

РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД АДСИЦ

31 декември 2017 г.

Съдържание

	Страница
Годишен доклад за дейността	I
Доклад на независимия одитор	II
Отчет за финансовото състояние	1
Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	2
Отчет за промените в собствения капитал	3
Отчет за паричните потоци	4
Пояснения към финансовия отчет	5

Пояснения към финансовия отчет

1. Предмет на дейност

РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД АДСИЦ има за основна дейност: набиране на средства чрез издаване на ценни книжа 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.

РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел, регистрирано в Република България със седалище и адрес на управление гр. София, район Красно село, бул. Христо Ботев № 17.

Акциите на Дружеството са регистрирани на Българската фондова борса.

Дружеството се управлява по едностепенна форма на управление, съгласно изискванията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ). Съвета на директорите е в състав:

Илия Нешев Каранешев – Председател на Съвета на директорите;
Николай Димов Атанасов – Изпълнителен директор и член на Съвета на директорите; и
Таня Димитрова Анастасова – член на Съвета на директорите.

Дружеството се управлява и представлява от Изпълнителния директор Николай Димов Атанасов.

На 21.07.2016 г. Дружеството назначава Прокуриста, който представлява дружеството само заедно с изпълнителния директор при сключване на договори и други правни сделки на стойност над 100 000 (сто хиляди) лева. Във всички останали случаи прокуристът има право да представлява дружеството самостоятелно.

На 28.12.2016 г. "РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД" АДСИЦ променя Прокурата в частта за представяване на дружеството като увеличава лимита на Прокуристъта за сключване на договори и други правни сделки от 100 000,00 (сто хиляди) лева на 500 000,00 (петстотин хиляди) лева.

На проведено на 26.06.2017 г. редовно годишно Общо събрание на акционерите на Дружеството е избран Одитен комитет с мандат от три години. На същото Общо събрание е одобрен и статут на Одитния комитет.

Към 31 декември 2017 г. е наето едно лице на трудов договор.

2. База за изготвяне на годишния финансов отчет

Финансовият отчет на Дружеството е съставен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по

РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД АДСИЦ

Годишен финансов отчет

31 декември 2017 г.

международни счетоводни стандарти (МССС) и приети от Европейския съюз (МСФО, приети от ЕС). По смисъла на параграф 1, точка 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството, приложим в България, терминът „МСФО, приети от ЕС“ представляват Международните счетоводни стандарти (МСС), приети в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета.

Финансовият отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди лева ('000 лв.) (включително сравнителната информация за 2016 г.), освен ако не е посочено друго. Доходът на акция е посочен в лева.

Към датата на изготвяне на настоящия финансов отчет ръководството е направило преценка на способността на Дружеството да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще. Освен това ръководството няма намерение нито необходимост да ликвидира или да намали обема на дейност на Дружеството. След извършения преглед на дейността на Дружеството, ръководството очаква, че то има възможности да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще и продължава да прилага принципа за действащо предприятие при изготвянето на годишния финансов отчет.

3. Промени в счетоводната политика

3.1. Нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, които са влезли в сила от 1 януари 2017 г.

Дружеството е приложило следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които са задължителни за прилагане от годишния период, започващ на 1 януари 2017 г., но нямат съществен ефект от прилагането им върху финансовия резултат и финансовото състояние на Дружеството:

МСС 7 „Отчети за паричните потоци“ (изменен) в сила от 1 януари 2017 г., приет от ЕС

Тези изменения изискват допълнително оповестяване, което ще позволи на ползвателите на финансови отчети да оценят промените в задължения, произтичащи от финансовата дейност. Дружеството категоризира тези промени като промени, произтичащи от парични потоци и непарични промени с допълнителни категории съгласно изискванията на МСС 7 (пояснение 23).

МСС 12 „Данъци върху дохода“ (изменен) в сила от 1 януари 2017 г., приет от ЕС

Годишни подобрения на МСФО 2014-2016 г., в сила от 1 януари 2017 г.

МСФО 12 “Оповестяване на дялови участия в други предприятия“

РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД АДСИЦ

Годишен финансов отчет

31 декември 2017 г.

Изискванията за оповестяване се прилагат към дялови участия в други предприятия, които са класифицирани като държани за продажба с изключение на обобщената финансова информация.

3.2. Стандарти, изменения и разяснения, които все още не са влезли в сила и не се прилагат от по-ранна дата от Дружеството

Към датата на одобрение на този финансов отчет са публикувани нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2017 г., и не са били приложени от по-ранна дата от Дружеството. Информация за тези стандарти и изменения, които имат ефект върху финансовия отчет на Дружеството, е представена по-долу.

Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Дружеството през първия период, започващ след датата на влизането им в сила.

МСФО 2 „Плащане на базата на акции” (изменен) в сила от 1 януари 2018 г., все още не е приет от ЕС

МСФО 4 „Застрахователни договори” (изменен) в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС

МСФО 9 Финансови инструменти

МСФО 9 *Финансови инструменти* определя изискванията за признаване и оценяване на финансови активи, финансови задължения и някои договори за покупка или продажба на нефинансови активи. Този стандарт заменя МСС 39 *Финансови инструменти: признаване и оценяване*.

(i) Класификация – финансови активи

МСФО 9 съдържа нов подход за класификация и оценяване на финансови активи, който отразява бизнес модела, по който се управляват активите и характеристиките на техните парични потоци.

МСФО 9 включва три основни категории за класификация на финансовите активи: измервани по амортизируема стойност, чрез справедлива стойност в друг всеобхватен доход и чрез справедлива стойност в печалба или загуба. Стандартът елиминира

РОЙ ПРОПЪРГИ ФЪНДАДСИЦ

Годишен финансов отчет

31 декември 2017 г.

съществуващите в МСС 39 категории държани до падеж, кредити и вземания, и на разположение за продажба.

Съгласно МСФО 9, деривативи, внедрени в договори, където приемният актив е финансов актив в обхвата на стандарта, никога не се разделят. Вместо това, хибридният финансов инструмент като цяло се оценява за класификация.

Въз основа на своята оценка, Дружеството не смята, че новите изисквания за класификация биха имали съществено влияние върху счетоводното отчитане на притежаваните от Дружеството търговски и други вземания, заеми и парични средства.

(ii) Обезценка - Финансови активи и активи по договор

МСФО 9 замества модела „възникнали загуби“ в МСС 39 с модел на „очаквана кредитна загуба“. Това ще изисква значителна субективна преценка, за това как промените в икономическите фактори влияят на очаквана кредитна загуба, които ще бъдат определени на базата на анализиране на вероятностите за тяхното настъпване.

Новият модел на обезценка ще се прилага за финансови активи, отчитани по амортизирана стойност или по справедлива стойност в друг всеобхватен доход, с изключение на инвестиции в капиталови инструменти и активи по договори.

Съгласно МСФО 9, загубите от обезценката ще се оценяват на база на едно от следните основания:

- Очаквана кредитна загуба в следващите 12 месеца. Това са загуби, които произтичат от възможни събития на неизпълнение в рамките на 12 месеца след датата на отчета; и
- Очаквана кредитна загуба за целия живот на финансовия актив. Това са загуби, които са резултат от всички възможни събития на неизпълнение през очакваната продължителност на живота на финансов инструмент.

Измерването на очакваната кредитна загуба за целия живот на финансовия актив се прилага, ако кредитният риск се е увеличил значително от датата на първоначалното признаване на актива, а 12-месечна очаквана кредитна загуба се прилага, ако не са настъпили горните обстоятелства. Дружеството може да определи, че кредитният риск на финансовия актив не се е увеличил значително, ако активът има сравнително нисък кредитен риск към датата на отчета.

РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД АДСИЦ

Годишен финансов отчет

31 декември 2017 г.

Обезценка на базата на очакваната загуба следва да бъде призната относно търговските вземанията. Дружеството не очаква съществен ефект от първоначалното прилагане на модела на очакваната загуба. На базата на извършени до момента изчисления Дружеството очаква обезценката на търговски вземания с приблизително X% във връзка с дълговите инструменти, отчитани по амортизирана стойност

МСФО 9 „Финансови инструменти“ (изменен) – Отчитане на хеджирането, в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС

МСФО 9 „Финансови инструменти“ (изменен) – Предплащания с отрицателно компенсиране, в сила от 1 януари 2019 г., все още не е приет от ЕС

МСФО 10 „Консолидирани финансови отчети“ и МСС 28 „Инвестиции в асоциирани предприятия и съвместни предприятия“ (изменени), датата на влизане в сила още не е определена, все още не са приети от ЕС

МСФО 14 „Отсрочени сметки при регулирани цени“ в сила от 1 януари 2016 г., все още не е приет от ЕС

МСФО 15 „Приходи от договори с клиенти“ в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС

МСФО 15 заменя МСС 18 „Приходи“, МСС 11 „Договори за строителство“ и свързани с тях разяснения и въвежда нов модел за признаване на приходите на базата на контрол. Новият стандарт променя правилата за определяне дали приходите са признават към даден момент или през даден период от време и води до разширяване и подобряване на оповестяванията относно приходите. МСФО 15 е базирано на основен принцип, който изисква дружеството да признава приход по начин, който отразява прехвърлянето на стоки или предоставянето на услуги на клиентите и в размер, който отразява очакваното възнаграждение, което дружеството ще получи в замяна на тези стоки или услуги.

МСФО 15 „Приходи от договори с клиенти“ (изменен) в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС

МСФО 16 „Лизинги“ в сила от 1 януари 2019 г., приет от ЕС

МСФО 17 „Застрахователни договори“ в сила от 1 януари 2021 г., все още не е приет от

РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД АДСИЦ

Годишен финансов отчет

31 декември 2017 г.

ЕС

МСС 28 „Инвестиции в асоциирани предприятия и съвместни предприятия“ (изменен)
– Дългосрочни участия в асоциирани и съвместни предприятия в сила от 1 януари 2019 г., все още не е приет от ЕС

МСС 40 „Инвестиционни имоти“ (изменен) – Трансфер на инвестиционни имоти в сила от 1 януари 2018 г., все още не е приет от ЕС

КРМСФО 22 „Сделки и авансови плащания в чуждестранна валута“ в сила от 1 януари 2018 г., все още не е приет от ЕС

КРМСФО 23 „Несигурност относно отчитането на данък върху дохода“ в сила от 1 януари 2019 г., все още не е приет от ЕС

Годишни подобрения на МСФО 2014-2016 г., в сила от 1 януари 2018 г., все още не са приети от ЕС

- МСФО 1 „Прилагане за първи път на МСФО“
- МСС 28 „Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия“.

4.Счетоводна политика

4.1.Общи положения

Най-значимите счетоводни политики, прилагани при изготвянето на този финансов отчет, са представени по-долу.

Финансовият отчет е изготвен при спазване на принципите за оценяване на всички видове активи, пасиви, приходи и разходи съгласно МСФО. Базите за оценка са оповестени подробно по-нататък в счетоводната политика към финансовия отчет.

4.2.Представяне на финансовия отчет

Финансовият отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети“ (ревизиран 2007 г.). Дружеството прие да представя отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в единен отчет.

В отчета за финансовото състояние се представят два сравнителни периода, когато Дружеството:

- а) прилага счетоводна политика ретроспективно;

РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД АДСИЦ

Годишен финансов отчет

31 декември 2017 г.

б) преизчислява ретроспективно позиции във финансовия отчет; или

в) прекласифицира позиции във финансовия отчет

и това има съществен ефект върху информацията в отчета за финансовото състояние към началото на предходния период.

В останалите елементи на финансовия отчет и съответстващите им пояснителни сведения сравнителната информация се представя само към края на предходния отчетен период.

4.3. Сделки в чуждестранна валута

Сделките в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута на Дружеството по официалния обменен курс към датата на сделката (обявения фиксинг на Българска народна банка). Печалбите и загубите от курсови разлики, които възникват при уреждането на тези сделки и преоценяването на паричните позиции в чуждестранна валута към края на отчетния период, се признават в печалбата или загубата.

Непаричните позиции, оценявани по историческа цена в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата на сделката (не са преоценени). Непаричните позиции, оценявани по справедлива стойност в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата, на която е определена справедливата стойност.

4.4. Инвестиционни имоти

Предметът на дейност на дружеството е инвестиране на паричните средства, набирани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти /секюритизация на недвижими имоти/ посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

Дружеството отчита недвижимите имоти като инвестиционни имоти по модела на справедливата стойност. Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по себестойност, включваща покупната цена и всякакви разходи, които са пряко свързани с инвестиционния имот.

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

РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД АДСИЦ

Годишен финансов отчет

31 декември 2017 г.

Всяка печалба или загуба от промяна в справедливата стойност или от продажба на даден инвестиционен имот се признава незабавно в печалбата или загубата.

Дружеството отписва инвестиционните си имоти при продажбата им или при трайното им изваждане от употреба, в случай че не се очакват никакви икономически изгоди от тяхното освобождаване. Печалбите или загубите, възникващи от изваждането им от употреба или тяхната продажба, се признават във всеобхватния доход.

Приходите от наем и оперативните разходи, свързани с инвестиционни имоти, се представят в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход съответно на ред „Приходи“ и ред „Разходи“, и се признават, както е описано в пояснение 4.9 и пояснение 4.10.

4.5. Финансови инструменти

Финансовите активи и пасиви се признават, когато Дружеството стане страна по договорни споразумения, включващи финансови инструменти.

Финансов актив се отписва, когато се загуби контрол върху договорните права, които съставляват финансовия актив, т.е. когато са изтекли правата за получаване на парични потоци или е прехвърлена значимата част от рисковете и изгодите от собствеността.

Финансов пасив се отписва при неговото погасяване, изплащане, при анулиране на сделката или при изтичане на давностния срок.

При първоначално признаване на финансов актив и финансов пасив Дружеството ги оценява по справедлива стойност плюс разходите по транзакцията с изключение на финансовите активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, които се признават първоначално по справедлива стойност.

Финансовите активи се признават на датата на сделката /датата на уреждането.

Финансовите активи и финансовите пасиви се оценяват последващо, както е посочено по-долу.

4.5.1. Финансови активи

Финансовите активи включват търговски и други вземания както и парични средства

Търговските и други вземания, възникнали първоначално в Дружеството, са недеривативни финансови инструменти с фиксирани плащания, които не се търгуват на активен пазар. Вземанията последващо се оценяват по амортизирана стойност, като се използва методът на ефективната лихва, намалена с размера на обезценката. Всяка

РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД АДСИЦ

Годишен финансов отчет

31 декември 2017 г.

промяна в стойността им се отразява в печалбата или загубата за текущия период. Парите и паричните еквиваленти, търговските и по-голямата част от други вземания на Дружеството спадат към тази категория финансови инструменти. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е незначителен.

Значими вземания се тестват за обезценка по отделно, когато са просрочени към датата на финансовия отчет или когато съществуват обективни доказателства, че контрагентът няма да изпълни задълженията си. Всички други вземания се тестват за обезценка по групи, които се определят в зависимост от индустрията и региона на контрагента, както и от други кредитни рискове, ако съществуват такива. В този случай процентът на обезценката се определя на базата на исторически данни относно непогасени задължения на контрагенти за всяка идентифицирана група. Загубата от обезценка на търговските вземания се представя в отчета за доходите на ред „Други разходи“.

4.5.2. Финансови пасиви

Финансовите пасиви на Дружеството включват банкови заеми, овърдрафти, облигационен заем, търговски и други задължения.

Финансовите пасиви се признават, когато съществува договорно задължение за плащане на парични суми или друг финансов актив на друго предприятие или договорно задължение за размяна на финансови инструменти с друго предприятие при потенциално неблагоприятни условия. Всички разходи, свързани с лихви, и промени в справедливата стойност на финансови инструменти, ако има такива, се признават в печалбата или загубата на ред „Финансови приходи/разходи“.

Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, като се използва методът на ефективната лихва.

Търговските задължения се признават първоначално по номинална стойност и впоследствие се оценяват по амортизирана стойност, намалена с плащания по уреждане на задължението.

4.6. Пари и парични еквиваленти

Паричните средства в лева са оценяват по номиналната им стойност, а паричните средства, деноминирани в чуждестранна валута - по заключителния курс на БНБ към 31 декември 2017 г. За целите на съставянето на отчета за паричните потоци парите и паричните еквиваленти са представени като парични средства по банковите сметки на дружеството.

4.7. Данъци върху дохода

РОИ ПРОПЪРТИ ФЪНД АД СИЦ

Годишен финансов отчет

31 декември 2017 г.

Съгласно чл. 175 от ЗКПО, Дружествата със специална инвестиционна цел по Закона за дружествата със специална инвестиционна цел не се облагат с корпоративен данък.

4.8. Собствен капитал

Акционерният капитал е представен по номинална стойност на емитираните акции и съответства на актуалната съдебна регистрация на Дружеството.

В преоценъчен резерв се включват печалби и загуби от преоценка на активи.

Други резерви включват общите резерви на Дружеството.

Неразпределената печалба/ Натрупаната загуба включва текущия финансов резултат и натрупаните печалби и непокрити загуби от минали години.

4.9. Приходи

Приходите включват приходи от отдаване под наем и разпореждане с инвестиционните имоти.

Приходите се оценяват по справедлива стойност на полученото или подлежащото на получаване възнаграждение, като не се включват данък добавена стойност или друг вид косвен данък, всички търговски отстъпки и количествени рабати, направени от Дружеството.

Приходът се признава, когато са изпълнени следните условия:

- Сумата на прихода може да бъде надеждно оценена;
- Вероятно е икономическите ползи от сделката да бъдат получени;
- Направените разходи или тези, които предстои да бъдат направени, могат надеждно да бъдат оценени;

Приходите от продажба на активите, се признават, когато значителните рискове и изгоди свързани със собствеността върху активите са прехвърлени на купувача.

Приходите от оценка на инвестиционни имоти по справедлива стойност се признават в момента на начисление и се отнасят в текущия период в отчета за всеобхватния доход.

4.10. Разходи

Оперативните разходи се начисляват в момента на тяхното възникване, при спазване на принципа за съпоставимост с приходите

4.11. Пенсионни и краткосрочни възнаграждения на служителите

Дружеството отчита краткосрочни задължения по компенсируеми отпуски, възникнали поради неизползван платен годишен отпуск в случаите, в които се очаква той да бъдат

ползван в рамките на 12 месеца след датата на отчетния период, през който наетите лица са положили труда, свързан с тези отпуски. Краткосрочните задължения към персонала включват заплати и социални осигуровки.

Съгласно изискванията на Кодекса на труда при прекратяване на трудовото правоотношение, след като служителят е придобил право на пенсия за осигурителен стаж и възраст, Дружеството е задължено да му изплати обезщетение в размер до шест брутни работни заплати. Ръководството е взело решение да не начислява провизии за задължения, тъй като дружеството няма голям брой служители.

Дружеството не е разработвало и не прилага планове за възнаграждения на служителите след напускане.

Краткосрочните доходи на служителите, включително и полагаемите се отпуски, са включени в текущите пасиви на ред „Задължения към персонала“ по недисконтирана стойност, която Дружеството очаква да изплати.

4.12. Финансови приходи / (разходи)

Финансовите приходи включват приходи от лихви по разплащателни сметки, лихва за забава до уреждане на вземания. Разходите включват разходи за лихви по банкови заеми, по облигационен заем, такси и комисионни свързани с получени заеми.

4.13. Провизии, условни пасиви и условни активи

Провизиите се признават, когато има вероятност сегашни задължения в резултат от минало събитие да доведат до изходящ поток на ресурси от Дружеството и може да бъде направена надеждна оценка на сумата на задължението. Възможно е срочността или сумата на изходящия паричен поток да е несигурна. Сегашно задължение се поражда от наличието на правно или конструктивно задължение вследствие на минали събития, например гаранции, правни спорове или обременяващи договори. Провизиите за реструктуриране се признават само ако е разработен и приложен подробен формален план за реструктуриране или ръководството е обявило основните моменти на плана за реструктуриране пред тези, които биха били засегнати. Провизии за бъдещи загуби от дейността не се признават.

Сумата, която се признава като провизия, се изчислява на база най-надеждната оценка на разходите, необходими за уреждане на сегашно задължение към края на отчетния период, като се вземат в предвид рисковете и несигурността, свързани със сегашното задължение. Когато съществуват редица подобни задължения, вероятната необходимост от изходящ поток за погасяване на задължението се определя, като се

отчете групата на задълженията като цяло. Провизиите се дисконтират, когато ефектът от времевите разлики в стойността на парите е значителен.

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

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

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

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

4.14. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки

При изготвянето на финансовия отчет ръководството прави редица предположения, оценки и допускания относно признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи.

Действителните резултати могат да се различават от предположенията, оценките и допусканията на ръководството и в редки случаи съответстват напълно на предварително оценените резултати.

Информация относно съществените предположения, оценки и допускания, които оказват най-значително влияние върху признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи е представена по-долу.

4.14.1. Обезценка на вземания

Ръководството преценява адекватността на обезценката на трудно-събираеми и несъбираеми вземания от контрагенти на база на възрастов анализ на вземанията, исторически опит за нивото на отписване на несъбираеми вземания, както и анализ на платежоспособността на съответния контрагент, промени в договорените условия на плащане и др. Ако финансовото състояние и резултатите от дейността на клиентите се влошат над очакваното, стойността на вземанията, които трябва да бъдат отписани или обезценени през следващи отчетни периоди, може да бъде по-голяма от очакваната към отчетната дата. Към 31 декември 2017 г. най-добрата преценка на ръководството е, че няма индикация за обезценка на вземанията.

РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД АДСИЦ

Годишен финансов отчет

31 декември 2017 г.

4.14.2. Справедлива стойност на инвестиционните имоти

Ръководството полага усилия за оценяване на справедливата стойност на инвестиционните имоти. Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел преди придобиване на имот и към края на всяка финансова година инвестиционните имоти се оценяват от експерти с квалификация в тази област. Оценките се представят във финансовите отчети съгласно изискванията на счетоводното законодателство. Приходите и разходите от оценката на справедливата стойност на инвестиционните имоти се признава във всеобхватния доход.

5. Инвестиционни имоти

Към 31.12.2017 г. дружеството притежава инвестиционни имоти, представляващи земи на стойност 11 155 хил. лв. (2016 г.: 9 713 хил. лв.) и сгради на стойност 52 231 хил. лв. (2016 г.: 40 794 хил. лв.)

	'000 лв.
Балансова стойност към 1 януари 2016 г.	3 9732
Новопридобити чрез покупка	7 019
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	3 756
Балансова стойност към 31 декември 2016 г.	50 507
Балансова стойност към 1 януари 2017 г.	50 507
Новопридобити активи чрез покупка	9 542
Продадени активи	-697
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност (Бел.13)	4 034
Балансова стойност към 31 декември 2017 г.	63 386

Оценъчните техники, приложени при определянето на справедливата стойност на инвестиционните имоти на дружеството съответстват на ниво 2 от въведената с МСФО 13 Иерархия на справедливите стойности по отношение на всички финансови и нефинансови активи и пасиви, попадащи в обхвата на стандарта. Справедливата стойност се определя на база, изготвени оценки от независими оценители при претегляне на различните оценителски методи в зависимост от вероятността за сбъждане на заложените хипотези при прилагане на въведената от МСФО 13 презумпция за определяне на справедливата стойност на база на пазарните очаквания за максимизиране на стойността на актива в зависимост от употребата му. Съответно основна тежест при оценката на по-горе изброените активи, поради тяхната същност се дава на метода на сравнителните продажби, както и на комбинация на следните методи: метода на вещната стойност с отчитане на пазарните условия, метод на приходната стойност и метод на пазарните аналози.

РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД АДСИЦ

Годишен финансов отчет

31 декември 2017 г.

Към 31 декември 2017 г. балансовата стойност на инвестиционните имоти, които са заложили като обезпечение по заеми възлиза на 46 334 хил. лв. (2016: 43 806 х. лв.).

6. Разходи за придобиване на ДМА

Като активи в процес на изграждане са отразени разходи, направени във връзка с инвестиционен проект в размер на 571 хил. лв. (2016: 64 хил. лв.).

7. Търговски и други вземания

	31.12.2017	31.12.2016
	'000 лв.	'000 лв.
Доставчици по аванси	4 000	18 122
Клиенти	233	5
Вземания от доставчици	-	504
Данъци за възстановяване	-	340
Предплатени разходи	64	69
Търговски и други вземания	4 297	19 340

Всички вземания са краткосрочни. Нетната балансова стойност на вземанията се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

Вземанията от доставчици представляват дължим за възстановяване аванс за сделка, за която е постигнато споразумение за прекаратаването ѝ.

Предоставеният е аванс са във връзка с предварителен договор за придобиване на недвижим имот 4 000 хил. лв. (2016 г.: 18 122 хил. лв.)

8. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	31.12.2017	31.12.2016
	'000 лв.	'000 лв.
Парични средства в банки:	64	6 138
- в български лева	64	6 138
Пари и парични еквиваленти	64	6 138

9. Основен капитал

РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД АДСИШ

Годишен финансов отчет

31 декември 2017 г.

През 2017 г. съгласно решение на Съвета на Директорите от 04.11.2016 г. е извършено увеличение на капитала, чрез емисия на 5 546 250 броя обикновени поименни безналични акции, всяка с право на един глас с номинална стойност 1 лев. и емисионна стойност 3 лева за една акция.

Към 31.12.2016 г. основният капитал на Дружеството е в размер на 6 162 500 лева (616 250 лева към 31.12.2015 г.), разпределен в 6 162 500 бр. обикновени акции с номинал 1 лв. Капиталът е изцяло внесен.

Към 31.12.2016 г. основният акционер притежава 58.09 % от капитала. Няма други акционери, притежаващи над 5% от капитала в дружеството.

Към 31.12.2017г. основният акционер Си Консулт ООД притежава 43.16% от капитала. Участието на основния акционер в капитала на дружеството е намаляло с 14.93%. Няма други акционери, притежаващи над 5% от капитала в дружеството.

Политика за управление на капитала

Дружеството управлява капитала си така, че да осигури:

- спазване на законите изисквания относно дружества със специална инвестиционна цел;

- функционирането си като действащо предприятие;

- максимална възвращаемост за собствениците, чрез оптимизация на съотношението между дълг и капитал (възвращаемостта на инвестиция капитал).

Целта на Ръководството е да поддържа доверието на инвеститорите, кредиторите и пазара и да гарантира бъдещото развитие на дружеството.

Ръководството на Дружеството определя размера на необходимия капитал пропорционално на нивото на риск, с който се характеризират отделните дейности. Поддържането и коригирането на капиталовата структура се извършва в тясна връзка с промените в икономическите условия, както и в зависимост от нивото на риск, присъщо на съответните активи, в които се инвестира. Основните инструменти, които се използват за управление на капиталовата структура са: дивидентна политика; продажба на активи, с цел намаляване на нивото на задлъжнялост и др. Всички решения за промени в тази насока се вземат при отчитане на баланса между цената и рисковете, присъщи на различните източници на финансиране.

Съотношението дълг/капитал е представено по-долу:

	31.12.2017	31.12.2016
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Дълг (общо заеми и задължения)	46 355	54 240
Парични средства	(6 4)	(6 138)
Нетен дълг	46 291	48 102
Собствен капитал	21 963	21 810
Съотношение дълг - капитал	2.11	2.21

10. Резерви от емисия на акции

РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД АДСИЦ

Годишен финансов отчет

31 декември 2017 г.

През 2016 г. съгласно решение на Съвета на Директорите от 04.11.2016 г. е извършено увеличение на капитала, чрез емисия на 5 546 250 броя обиктовени поименни безналични акции, всяка с право на един глас с номинална стойност 1 лев. и емисионна стойност 3 лева за една акция. Разликата между номиналната и емисионна стойност на акциите на Дружеството са отнесени като резерв от емисия на акции.

През 2017г. няма промяна в тази позиция.

	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Резерви от емисия на акции	-	11 092
Резерв	-	11 092

11. Заеми

Дружеството отчита заемите си по амортизирана стойност. Информацията за тях може да бъде систематизирана по следния начин:

Нетекущи

Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:

	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Банкови заеми	24 471	33 810
Облигационен заем	12 000	12 000
Нетекущи заеми	36 471	42 810

Дружеството е емитирало облигационен заем с следните параметри:

Вид на облигациите: обикновени, свободно прехвърляеми, безналични, лихваносни, поименни, обезпечени;

Валута на емисията: лева;

Обща номинална стойност на облигационния заем: 12 000 000,00 лв.;

Обща емисионна стойност на облигационния заем: 12 000 000,00 лв.;

Брой облигации: 1 200 броя;

Номинална стойност на една облигация: 10 000,00 лв.;

Емисионна стойност на една облигация: 10 000,00 лв.;

Срок (матуритет) на облигационния заем: 8 години;

Лихва по облигационния заем и лихвена конвенция: 5,00 % фиксирана годишна лихва, начислена при лихвена конвенция Реален брой дни в периода към Реален брой дни в годината (Actual/365L (ISMA – Year, Actual / Actual));

Извършване на лихвените плащания /падеж на лихвените плащания/:

Първото лихвено плащане е дължимо след изтичане на 6 месеца от датата на сключване на облигационния заем, а следващите лихвени плащания ще се извършват при изтичане на 6 месеца от предходното. В случай, че датата на лихвено плащане съвпадне с неработен ден, плащането се извършва на първия следващ работен ден.;

Амортизация на главницата /падеж на главницата/:

РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД АДСИЦ

Годишен финансов отчет

31 декември 2017 г.

На 10 равни вноски от 1 200 000,00 лева, дължими на датата на всяко 6 – месечно лихвено плащане от четвъртата година на облигационния заем до пълния падеж на емисията.

Краен срок за заплащане на дължимите суми /емисионна стойност/: 13 Май 2016 г.

Обезпечение по заема е сключен договор с ЗПАД „Армеец“ за застраховка на всички плащания по Облигационната емисия срещу риска от неплащане, в полза на Банката Довереник на облигационерите по смисъла на Кодекса за застраховане.

Банка довереник: Тексимбанк АД

Съгласно условията на облигационния заем дружеството се задължава да покрива определени финансови показатели , а именно:

- Съотношение „Пасиви/Активи“ – максимална стойност на отношението пасиви към активи по счетоводен баланс /сумата на текущи+нетекучи пасиви отнесени към общата сума на активите/. Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение „Пасиви/Активи“ – 95%;
- Покритие на разходите за лихви – минималната стойност на коефициента на покритие на разходите за лихви /изчислен, като печалбата от обичайна дейност, увеличена с разходите за лихви, се разделя на разходите за лихви/. Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношението Покритие на разходите за лихви не по-ниско от 1,05;
- Текуща ликвидност – се изчислява като общата сума на краткотрайни активи в баланса се разделя на общата сума на краткотрайни пасиви. Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношението на текуща ликвидност не по-ниско от 0,50.

Към 31.12.2016 г. Дружеството е покрило договорените с облигационерите финансови показатели, а именно:

Съотношение пасиви/активи	71%
Общо Пасиви /текущи и некущи/	54 240
Общо Активи	76 050

Покритие на разходите за лихви	1.24
Печалба от обичайна дейност	575
разходи за лихви	2 433

Текуща ликвидност	2.23
Краткотрайни активи	25 478
Краткотрайни пасиви	11 430

РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД АДСИЦ

Годишен финансов отчет

31 декември 2017 г.

Към 31.12.2017 г. Дружеството е покрито договорените с облигационерите финансови показатели, а именно:

Съотношение пасиви/активи	68%
Общо Пасиви /текущи и некущи/	46 355
Общо Активи	68 318

Покритие на разходите за лихви	1.06
Печалба от обичайна дейност	153
разходи за лихви	2 583

Текуща ликвидност	0.45
Краткотрайни активи	4 361
Краткотрайни пасиви	9 884

Текущи

Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:

	31.12.2017	31.12.2016
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Банкови заеми	5 893	7 514
Лихви по облигационни заеми	79	79
Текущи заеми	5 972	7 593
Общо балансова стойност на получени заеми	42 443	50 403

В стойността на текущите задължения по банкови кредити са включени задължения по лихви в размер на 85 хил.лв. (2016 г.: 74 хил. лв).

Към 31.12.2017 г. Дружеството е кредитополучател по следните банкови заеми:

1. Банков кредит № 80600КР-АБ-3533

Дата на сключване: 29.12.2014 г.

Размер на кредита: 6 340 хил. лв.

Условия на договора: покупка на недвижими имоти

Срок на погасяване: 29.12.2024 г.

Остатък към 31.12.2017 г. – дългосрочна част – 4 371 хил. лв.; краткосрочна част – 729 хил. лв.

РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД АДСИЦ

Годишен финансов отчет

31 декември 2017 г.

Размер на лихвата – БЛП /3%/ + надбавка 1,5 пункта (общо 4,5%)

Обезпечение – недвижими имоти, находящи се в различни общини на страната, с отчетна стойност към 31.12.2017 г. в размер на 7 965 хил. лв.

2. Банков кредит № 80600КР-АБ-3509

Дата на сключване: 12.12.2014 г.

Размер на кредита: 23 300 хил. лв.

Условия на договора: покупка на недвижими имоти

Срок на погасяване: 12.12.2024 г.

Остатък към 31.12.2017 г. – дългосрочна част – 17 475 хил. лв.; краткосрочна част – 2 912 хил. лв.

Размер на лихвата – БЛП /4%/ + надбавка 2 пункта (общо 6%)

Обезпечение – недвижими имоти, находящи се в гр. София, с отчетна стойност към 31.12.2017 г. в размер на 24 201 хил. лв.

3. Банков кредит № 05000КР-АА-0097

Дата на сключване: 31.12.2015 г.

Размер на кредита: 3 500 хил. лв.

Условия на договора: покупка на недвижими имоти

Срок на погасяване: 31.08.2022 г.

Остатък към 31.12.2017 г. БЛП /3,5%/ + надбавка 1,5 пункта (общо 5%)

Размер на лихвата – дългосрочна част – 2 625 хил. лв.; краткосрочна част – 700 хил. лв.

Обезпечение – недвижими имоти, находящи се в различни общини на страната, с отчетна стойност към 31.12.2017 г. в размер на 7 960 хил. лв.

4. Кредит овърдрафт 80600РО-АА-3337

Дата на сключване: 30.12.2014 г.

Лимит на кредита: 717 хил. лв.

Условия на договора: оборотни средства

Срок на погасяване: до 30.12.2019 г.

Остатък към 31.12.2017 г. – 717 хил. лв.

Размер на лихвата – БЛП /3%/ + надбавка 1,5 пункта (общо 4,5%)

Обезпечение – недвижими имоти, находящи се в различни общини на страната, с отчетна стойност към 31.12.2017 г. в размер на 6 148 хил. лв.

РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД АДСИЦ

Редовен финансов отчет

31 декември 2017 г.

5: Кредит овърдрафт № 05000PO-AA-0034

Дата на сключване: 28.06.2016 г.

Лимит на кредита: 750 хил. лв.

Условия на договора: оборотни средства

Срок на погасяване: 28.06.2019 г.

Остатък към 31.12.2017 г. 750 хил. лв.

Размер на лихвата – 3-месечен SOFIBOR, плюс надбавка от 3,8 пункта, но не-по малко от 4%

Обезпечение – втора по ред ипотека на недвижими имоти, находящи се в гр. София. Балансовата стойност 2 759 хил. лв., които са ипотекирани като първа ипотека и по друг заем.

Инвестиционните заеми са обезпечени с инвестиционните имоти придобити с тях.

Към 31 декември 2017 г. балансовата стойност на активите заложили като обезпечение по договора за банкови инвестиционни кредити е в размер на 46 334 хил. лв. (2016: 43 806 х. лв.). Към дата 20.02.2018г. е ипотекиран и инвестиционен имот с отчетна стойност 1 627 хил.лв.

Съгласно клаузите на договора за банкови инвестиционни кредити Дружеството е застраховало предоставените обезпечения в полза на банката за своя сметка.

Балансовата стойност на банковите заеми се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

12.Търговски и други задължения, различни от заеми

Текущите задължения, отразени в отчета за финансовото състояние, включват:

	31.12.2017	31.12.2016
	'000 лв.	'000 лв.
Текущи:		
Задължения по аванси и гаранционни депозити	2400	3 515
Търговски задължения към доставчици	522	322
Задължения за данъци и такси	832	
Задължения за ДДС	128	
Текущи търговски и други задължения	3 912	3 837

Получените аванси са по предварителни договори за продажба на инвестиционни имоти.

Нетната балансова стойност на текущите задължения се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

13.Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти, нето

	2017 '000 лв.	2016 '000 лв.
Приходи от преоценка на инвестиционни имоти	4 366	3 756
Разходи за обезценка на инвестиционни имоти	332	-
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти, нето (Бел. 5)	4 034	3756

14.Приходи от продажби и други приходи

Приходите от продажби на Дружеството могат да бъдат анализирани, както следва:

	2017 '000 лв.	2016 '000 лв.
Приходи от наеми	190	22
Годишна корекция по ЗДДС	-	22
Приходи от продажби и други приходи	190	44

15.Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	2017 '000 лв.	2016 '000 лв.
Разходи за независим финансов одит	(5)	(4)
Разходи за ел. енергия	(22)	(19)
Счетоводно обслужване	(12)	(11)
Нотариални такси	(11)	(12)
Изготвяне на пазрни оценки	(12)	(24)
Застраховки	(138)	(90)
Охранителни услуги	(89)	(90)
Наем	(11)	-
Ремон и поддръжка	(10)	-
Такси обслужващо дружество	(146)	(104)
Държавни такси	(11)	(45)
Консултантски услуги	(1)	(39)
Други разходи за външни услуги	(20)	(28)
	(488)	(466)

РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД АД СИЦ

Годишен финансов отчет

31 декември 2017 г.

Възнаграждението за независим финансов одит за 2017г. е в размер на 6 хил. лв. Регистрираният одитор не е предоставил други услуги на дружеството извън задължителния независим финансов одит.

16. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	2017 '000 лв.	2016 '000 лв.
Разходи за заплати	(86)	(99)
Разходи за социални осигуровки	(13)	(10)
	<u>(99)</u>	<u>(109)</u>

17. Финансови разходи, нето

Финансовите разходи за представените отчетни периоди могат да бъдат анализирани, както следва:

	2017 '000 лв.	2016 '000 лв.
Приходи от лихви	125	2
Разходи за лихви по банкови кредити	(1 983)	(2 052)
Разходи за лихви по облигации	(600)	(381)
Други финансови разходи	(70)	(95)
Финансови разходи	<u>(2 528)</u>	<u>(2 526)</u>

18. Други разходи

Разходи за данъци	(845)	
Други разходи	(17)	(122)
Други разходи	<u>(862)</u>	<u>(122)</u>

19. Доход/ (Загуба) на акция

Основният доход/ (загуба) на акция е изчислен, като за числител е използвана нетната печалба/ (загуба), подлежаща на разпределение между акционерите на Дружеството.

Среднопретегленият брой акции, използван за изчисляването на основният доход/ (загуба) на акция, както и нетният доход/ (загуба), подлежащ на разпределение между притежателите на обикновени акции, са представени, както следва:

РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД АДСИЦ
 Годишен финансов отчет
 31 декември 2017 г.

към 31.12.2016 г.

Изчисляване на средно претеглен брой акции за период						
Средно времеви фактор:		Брой на месеци през които конкретните акции са били в обръщение			Средновремеви ф-р	
		Емитирани акции	Акции в обръщ.	Брой месеци в обръщ.	Ср. прет бр/месеци	Ср. прет бр акц/месеци
Салдо към:	01.01.2016	616 250	616 250	10	10/12	518 542
Салдо на	31.12.2016	6 162 500	6 162 500	2	2/12	1 027 083
Всичко ср. претеглен бр. акции						1 540 625
Забележка: Изчисляването на средно претегления брой се извършва на база на брой месеци, в които акциите са били в обръщение, включително месеца, в който е вписано съответното изменение на капитала.						
Изчисляване на доход от акция:						
Нетна печалба/загуба:			575 000			
Средно прет бр. акции/месеци/			1 540 625	Доход на акция:		0,37

към 31.12.2017 г.

Изчисляване на средно претеглен брой акции за период						
Средно времеви фактор:		Брой на месеци през които конкретните акции са били в обръщение			Средновремеви ф-р	
		Емитирани акции	Акции в обръщ.	Брой месеци в обръщ.	Ср. прет бр/месеци	Ср. прет бр акц/месеци
Салдо на	31.12.2017	6 162 500	6 162 500	12	12/12	6 162 500
Всичко ср. претеглен бр. акции						
Забележка: Изчисляването на средно претегления брой се извършва на база на брой месеци, в които акциите са били в обръщение, включително месеца, в който е вписано съответното изменение на капитала.						
Изчисляване на доход от акция:						
Нетна печалба/загуба:			153 000			
Средно прет бр. акции/месеци/			6 162 500	Доход на акция:		0,02

РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД АДСИЦ

Годишен финансов отчет
31 декември 2017 г.

20. Сделки със свързани лица

Свързаните лица, с които Дружеството е било страна по сделки към 31 декември 2017 г. включват собствениците и ключовия управленски персонал.

Ако не е изрично упоменато, транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия.

Възнагражденията, изплатени на съвета на директорите през 2017 г., са в размер на 32 хил. лв. (2016 г.: 48 хил. лв.). През 2016 г. са изплатени възнаграждения на прокуриста в размер на 44 хил. лв. (2016 г.: 42 хил. лв.)

21. Условни активи и условни пасиви

През представените периоди няма предявени гаранционни и правни иски към Дружеството и не са възникнали условни активи и пасиви за Дружеството.

Към 31 декември 2017 г. балансовата стойност на активите заложи като обезпечение по договори за банкови инвестиционни кредити е в размер на 46 334 хил. лв.

22. Категории финансови активи и пасиви

Балансовите стойности на финансовите активи и пасиви на Дружеството могат да бъдат представени в следните категории:

Финансови активи	Пояснение	2017	2016
		'000 лв.	'000 лв.
Кредити и вземания:			
Търговски и други вземания	7	4 297	19 340
Пари и парични еквиваленти	7	64	6 138
		<u>4 361</u>	<u>25 478</u>
Финансови пасиви			
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:			
Заеми	11	42 443	50 403
Търговски и други задължения	12	3 912	3 837
		<u>46 355</u>	<u>54 240</u>

Вижте пояснение 4.5 за информацията относно счетоводната политика за всяка категория финансови инструменти. Описание на политиката и целите за управление на риска на Дружеството относно финансовите инструменти е представено в пояснение 24.

23. Оповестяване промени в задължения от финансова дейност

	31.12.2016	Парични потоци	Промени с непаричен характер		31.12.2017
			Придобивания	Промени от валутни курсове	
Дългосрочни заеми	42 810	(6 339)			36 471
Краткосрочни заеми	7 593	(1621)			5 972
Общо пасиви от финансови дейности	50 403	(7 960)			42 433

24. Рискове, свързани с финансовите инструменти

Вследствие на използването на финансови инструменти Дружеството е изложено на пазарен риск и по-конкретно на риск от промени във валутния курс, лихвен риск, както и риск от промяната на конкретни цени, което се дължи на оперативната и инвестиционната дейност на Дружеството. Управлението на риска на Дружеството се осъществява от централната администрация на Дружеството в сътрудничество със съвета на директорите. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средносрочни парични потоци, като намали излагането си на риск. Дългосрочните финансови инвестиции се управляват, така че да имат дълготрайна възвращаемост.

Валутен риск

По-голямата част от сделките на Дружеството се осъществяват в български лева. Чуждестранните трансакции на Дружеството, деноминирани в евро, не излагат Дружеството на валутен риск, тъй като курсът на българският лев е фиксиран към еврото. За да намали валутния риск, Дружеството следи паричните потоци, които не са в български лева.

Към 31.12.2017 г. всички задължения на дружеството са деноминирани в лева. Дружеството няма дългосрочни вземания в чуждестранна валута.

Лихвен риск

През двата съпоставими периода Дружеството е изложено на риск от промяна на пазарните лихвени проценти по банковите си заеми. Банковите заеми не са с фиксиран лихвен процент.

Кредитния риск

Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг. Вземанията на дружеството са от контрагенти с добра кредитна репутация и в този смисъл ръководството счита, че риска от загуби е минимален.

Ликвидния риск

Дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства като внимателно следи плащанията по погасителните планове на дългосрочните финансови пасиви, както и прогнозите за входящи и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди ежедневно и ежеседмично, както и на базата на 30-дневни прогнози. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план - за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно. Нуждите от парични средства се сравняват със заемите на разположение, за да бъдат установени излишъци или дефицити. Този анализ определя дали заемите на разположение ще са достатъчни, за да покрият нуждите на Дружеството за периода.

25. Събития след края на отчетния период

След датата на финансовия отчет не са настъпили съществени събития с коригиращ характер. Дружеството оповестява, че през м. Февруари 2018г. е вписана ипотека на инвестиционен имот с отчетна стойност 1 627 хил.лв. като обезпечение на банков заем на дружеството.

26. Одобрение на финансовия отчет

Финансовият отчет към 31 декември 2017 г. (включително сравнителната информация) е одобрен и приет от Съвета на директорите на 30.03.2017 г.