

ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП АДСИЦ  
Междинен финансов отчет

# „ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП” АДСИЦ

Междинен Финансов Отчет

31 ДЕКЕМВРИ 2016 г.

## Отчет за финансовото състояние

	Пояснения	31.12.2016	31.12.2015
		'000 лв.	'000 лв.
<b>Активи</b>			
<b>Нетекущи активи</b>			
Имоти, машини, съоръжения	7	1 812	1 811
Нетекущи активи		<u>1 812</u>	<u>1 811</u>
<b>Текущи активи</b>			
Данъци за възстановяване	8	1	1
Пари и парични еквиваленти	9	49	39
Текущи активи		<u>50</u>	<u>40</u>
<b>Общо активи</b>		<u>1 862</u>	<u>1 851</u>

Изготвил:

/  /  
/ Оптимизация Оudit АД /

Дата: 20.01.2017



Ръководител:

/  /  
/ Надя Събева /



## Отчет за финансовото състояние

	Пояснения	31.12.2016 '000 лв.	31.12.2015 '000 лв.
<b>Собствен капитал</b>			
Акционерен капитал			
Премии от емисии	10	1 300	1 300
Неразпределена загуба		1 890	1 890
Текуща печалба/загуба		(1622)	(1604)
<b>Общо собствен капитал</b>		<b>1 553</b>	<b>1 568</b>
<b>Пасиви</b>			
<b>Нетекущи пасиви</b>			
Други	13	33	33
<b>Общо нетекущи пасиви</b>		<b>33</b>	<b>33</b>
<b>Текущи пасиви</b>			
Задължения към доставчици и клиенти	12	235	233
Задължения към персонала и осигурителни институции	15	41	17
Данъчни задължения			
<b>Общо текущи пасиви</b>		<b>276</b>	<b>250</b>
<b>Общо пасиви</b>		<b>309</b>	<b>283</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>		<b>1 862</b>	<b>1 851</b>

Изготвил:   
 /Оптимизация Аудит АД/

Дата: 20.01.2017



Ръководител:   
 /Надя Събева/



## Отчет за дохода

Пояснение	31.12.2016 '000 лв.	31.12.2015 '000 лв.
<b>Приходи от продажби</b>		
В т.ч. на инвестиционни имоти		
Други, в т.ч. преоценка на активи	17	45
		45
		6
		-
<b>Себестойност на продажбите</b>		
Разходи за външни услуги	16	(18)
Разходи за персонала		(43)
Други, в т.ч. обезценка на активи	7	(5)
<b>Оперативна печалба/ (загуба)</b>		<b>(15)</b>
		<b>(19)</b>
Финансови приходи/разходи		
		(15)
		(19)
<b>Печалба преди данъци</b>		
		(15)
		(19)
<b>Печалба/ (загуба)</b>		
		(15)
		(19)

Изготвил:

/ Оптима Одит АД

Дата: 20.01.2017



Ръководител:

/Надя Събева/



## Отчет за промените в собствения капитал

Всички суми са в '000 лв.	Основен капитал	Премияен резерв	Други резерви	Текуща печалба / загуба	Неразпределена печалба	Неразпределена загуба	Общо капитал
Салдо към 1 януари 2015 г.	1300	1890			65	(1669)	1586
Всеобхватен доход							
Печалба/Загуба				(18)			(18)
Друг всеобхватен доход							
Покриване на загуби					(65)	65	
Общо друг всеобхватен доход							
Общо сделки със собственици							
Салдо към 31 декември 2015 г.	1300	1890		(18)		(1604)	1568

Всички суми са в '000 лв.	Основен капитал	Премияен резерв	Други резерви	Текуща печалба / загуба	Неразпределена печалба	Неразпределена загуба	Общо капитал
Салдо към 1 януари 2016 г.	1300	1890				(1622)	1568
Всеобхватен доход							
Печалба/Загуба				(15)			(15)
Друг всеобхватен доход							
Покриване на загуби							
Последващи оценки на ФА							
Общо друг всеобхватен доход							
Общо сделки със собственици							
Салдо към 31 декември 2016 г.	1300	1890		(15)		(1622)	1553

Изготвил:

/ Оптимизация

Дата: 20.01.2017



Ръководител:

/Надя Събева/



## Отчет за паричните потоци

Пояснения	31.12.2016 '000 лв.	31.12.2015 '000 лв.
<b>Оперативна дейност</b>		
Постъпления от клиенти	46	45
Плащания към доставчици	(22)	(20)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(18)	(30)
Платени/възстановени данъци	4	(1)
Други плащания от оперативна дейност		1
Нетен паричен поток от оперативна дейност	<u>10</u>	<u>(5)</u>
<b>Инвестиционна дейност</b>		
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Финансова дейност</b>		
Постъпления от емитиране на ценни книжа		
Платени заеми		
Плащания на лихви		
Нетен паричен поток от финансова дейност	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Нетна промяна в пари и парични еквиваленти</b>	10	(5)
Пари и парични еквиваленти в началото на годината	39	44
Пари и парични еквиваленти в края на периода	<u>49</u>	<u>39</u>

Изготвил:

/Оптима Оudit АД

Дата: 20.01.2017



Ръководител:

/Надя Събева/



# Пояснения

## 1 Обща информация

Дружеството „ПЪЛДИЪН ЛАЙН ГРУП“ АДСИЦ е регистрирано съгласно ЗДСИЦ за секюритизиране на недвижими имоти. Дружеството функционира като колективна инвестиционна схема за недвижими имоти: „секюритизация на недвижими имоти“ означава, че дружеството закупува недвижими имоти с паричните средства, които е набрало от инвеститорите чрез издаване на ценни книжа (акции, облигации).

Дружеството е учредено и вписано в търговския регистър през месец октомври 2006 г.

Акциите на Дружеството се търгуват на „Българска фобдова борса - София“ АД.

Дружеството има едностепенна форма на управление. Съветът на директорите е в състав, както следва:

- Марин Иванов Маринов - Председател на Съвета на директорите;
- Надя Стефанова Събева - Заместник-председател на Съвета на директорите и Изпълнителен директор;
- Борислав Георгиев Георгиев – независим член в Съвета на директорите.

Обслужващо дружество, съгласно изискванията на ЗДСИЦ, за извършване на счетоводни дейности е „Оптимал Одит“ АД.

## 2 Основа за изготвяне на финансовите отчети

Дружеството води своето текущо счетоводство в съответствие с изискванията на българското търговско и счетоводно законодателство.

Финансовите отчети на дружеството са изготвени в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети, приети от Комисията на Европейския съюз. Те включват Международните счетоводни стандарти (International Accounting Standards (IAS)), Международните стандарти за финансови отчети (International Financial Reporting Standards (IFRS) и тълкуванията за тяхното прилагане (SIC - IFRS interpretations). Международните стандарти за финансови отчети включват и последващите изменения и допълнения на тези стандарти и тълкуванията за тяхното прилагане, както и бъдещите стандарти и тълкуванията за тяхното прилагане, изготвени от съвета по международни счетоводни стандарти (International Accounting Standards Board (IASB)).

## 3 Основа за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият отчет на Дружеството е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС).

Финансовият отчет е изготвен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството.

#### Действащо предприятие

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. След извършения преглед на дейността на Дружеството ръководството /Съветът на директорите очаква, че Дружеството има достатъчно финансови ресурси, за да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще и продължава да прилага принципа за действащо предприятие при изготвянето на финансовия отчет.

### 4 Промени в счетоводната политика

#### 4.1 Общи положения

Счетоводните политики на Дружеството са последователни с тези, прилагани през предходния отчетен период. Следните нови и изменени МСФО и Разяснения на Комитета по разяснения по Международните стандарти за финансово отчитане (КРМСФО):

- МСС 28 *Инвестиции в асоциирани предприятия и съвместни предприятия (Преработен)*
- МСС 32 *Финансови инструменти: Представяне (Изменен) – Нетно представяне на финансови активи и финансови пасиви*
- МСФО 10 *Консолидирани финансови отчети; МСС 27 Индивидуални финансови отчети (Преработен)*
- МСФО 11 *Съвместни споразумения*
- МСФО 12 *Оповестяване на участия в други предприятия*
- МСС 39 *Финансови инструменти: Признание и оценяване (Изменен) – Новиране на деривативи и продължаване на отчитането на хеджиране*
- МСС 36 *Обезценка на активи (Изменен) – Оповестяване на възстановима стойност на нефинансови активи*
- КРМСФО 21 *Налози*
- МСФО 3 *Бизнес комбинации - отчитане*
- МСФО 13 *Оценяване на справедлива стойност*
- МСС 40 *Отчитане на инвестиционни имоти*

#### **МСС 28 *Инвестиции в асоциирани предприятия и съвместни предприятия (Преработен)***

С въвеждането на новите МСФО 11 и МСФО 12, МСС 28 беше преименуван на МСС 28 *Инвестиции в асоциирани предприятия и съвместни предприятия*. Стандартът описва приложението на метода на собствения капитал по отношение на инвестициите в съвместни предприятия в допълнение на това за асоциираните предприятия.

#### **МСС 32 *Финансови инструменти: Представяне (Изменение) – Нетно представяне на финансови активи и финансови пасиви***

Изменението уточнява значението на „понастоящем има законово упражняемо право да нетира“, както и прилагането на критериите на МСС 32 за нетно представяне по отношение на системи за сепарация

#### **МСФО 10 *Консолидирани финансови отчети; МСС 27 Индивидуални финансови отчети (Преработен)***



МСФО 10 заменя частта от МСС 27 *Консолидирани и индивидуални финансови отчети*, която дава насоки за изготвянето и представянето на консолидирани финансови отчети. Той включва и въпросите, разгледани в ПКР-12 *Консолидация - предприятия със специално предназначение*. МСФО 10 въвежда единен модел на контрола, който е приложим за всички предприятия, включително тези със специално предназначение. За разлика от МСС 27, МСФО 10 изисква ръководството да упражни значителна преценка при определянето на това кои предприятия са контролирани и следователно, е необходимо да бъдат консолидирани от компанията-майка.

#### **МСФО 11 Съвместни споразумения**

МСФО 11 заменя МСС 31 *Дялове в съвместни предприятия* и ПКР-13 *Съвместно контролирани предприятия – непарични вноски от участниците*. МСФО 11 променя отчитането на съвместните споразумения като вместо трите класификационни категории съгласно МСС 31, въвежда две – съвместна дейност и съвместно предприятие. Премахната е опцията по МСС 31, позволяваща съвместните предприятия (така както са дефинирани в МСФО 11) да бъдат отчитани по метода на пропорционална консолидация. Съвместните предприятия се изисква да бъдат отчитани по метода на собствения капитал.

#### **МСФО 12 Оповестяване на участия в други предприятия**

МСФО 12 включва всички оповестявания, които по-рано бяха обхванати от МСС 27 и които бяха свързани с консолидираните финансови отчети, както и всички оповестявания, които преди бяха обхванати от МСС 31 *Дялове в съвместни предприятия* и МСС 28 *Инвестиции в асоциирани предприятия*. Тези оповестявания са свързани с участието на предприятието в дъщерни дружества, съвместни споразумения, асоциирани предприятия и структурирани предприятия. Изискват се и редица нови и по-детайлни качествени и количествени оповестявания.

#### **МСС 39 Финансови инструменти: Признаване и оценяване (Изменен) - Новиране на деривативи и продължаване на отчитането на хеджиране**

Изменението предоставя освобождаване от прекратяване на отчитането на хеджиране в случай, че новирането на дериватив, който е определен като хеджиращ инструмент, отговаря на определени условия.

#### **МСС 36 Обезценка на активи (Изменен) - Оповестяване на възстановима стойност на нефинансови активи**

Изменението премахва някои неумишлени последици от въвеждането на МСФО 13 по отношение на изискванията за оповестяване на МСС 36. Последните са допълнени с оповестяване на възстановимата стойност на активи или ОПП, за които е била призната или възстановена загуба от обезценка през текущия отчетен период.

#### **КРМСФО 21 Налози**

КРМСФО 21 разяснява, че отчитането се предприятие следва да признае задължение за налог, когато бъде изпълнено условието или действието, поражащо плащането на налога съгласно приложимото законодателство. Така например, ако задължението за плащане на налог се поражда при достигането на определен стойностен праг, то Разяснението уточнява, че докато не бъде достигнат минималния праг, не следва да бъде признато задължение за налог. Изискванията се прилагат ретроспективно. Ефектът от възприемането на Разяснението е оповестен в Бележка 3, в частта „такса 20% за производство на електрическа енергия от възобновяеми източници“.

#### **МСФО 3 Бизнес комбинации - отчитане**

Това подобрене пояснява, че МСФО 3 изключва от обхвата си отчитането на образуването на съвместно споразумение във финансовите отчети на самото съвместно споразумение.

#### **МСФО 13 Оценяване по справедлива стойност**

Това подобрене пояснява, че обхвата на изключението в параграф 52 от МСФО 13 включва всички договори, които се включват в обхвата на МСС 9 Финансови

инструменти: Признаване и Оценяване или МСФО 9 Финансови инструменти, независимо от това дали те отговарят на определението за финансови активи или финансови пасиви, както са определени в МСС 32 Финансови инструменти: Представяне.

**МСС 16 *Имоти, машини и съоръжения* и МСС 38 *Нематериални активи (Изменения)* – разяснение на допустимите методи на амортизация**

Измененията влизат в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2016 г. Те разясняват принципа на МСС 16 и МСС 38, че приходите отразяват икономическите ползи получени в резултат на оперирането на бизнеса (от който активът е част), като цяло, а не икономическите ползи само от използването на актива. В резултат на това е недопустимо определянето на амортизациите на имоти, машини и съоръжения и нематериални активи на бази, свързани с генерираните приходи. Измененията все още не са приети от ЕС.

**МСС 19 *Доходи на наети лица (Изменение)* - Вноски от наетите лица**

Ограниченото по обхват изменение на МСС 19 влиза в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 февруари 2015 г. То касае вноските от наети или трети лица в пенсионни планове с дефинирани доходи. Целта му е да опрости осчетоводяването на вноските, които не зависят от прослужения стаж, като например, вноски от наети лица, които се изчисляват като фиксиран процент от работната заплата. Не се очаква изменението да има ефект върху бъдещите финансови отчети на Дружеството.

**МСФО 9 *Финансови инструменти***

МСФО 9 влиза в сила за годишни периоди започващи на или след 1 януари 2018 г., като се позволява по-ранното му прилагане. Финалната версия на МСФО 9 Финансови инструменти заменя МСС 39 Финансови инструменти: Признаване и оценяване и всички предишни редакции на МСФО 9. Стандартът въвежда нови изисквания относно класификация и оценяване, обезценка и отчитане на хеджиране. Дружеството е в процес на оценка на ефектите от този стандарт върху финансовото състояние или резултатите от дейността.

**МСФО 11 *Съвместни споразумения (Изменение): Счетоводно отчитане на придобиване на участие в съвместна дейност***

Изменението влиза в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2016 г. Добавени са указания за отчитане на придобиване на участие в съвместна дейност, която представлява бизнес по смисъла на МСФО. Не се очаква изменението да има ефект върху бъдещите финансови отчети на Дружеството.

**МСФО 10, МСФО 12 и МСС 28: *Инвестиционни предприятия: Прилагане на освобождаването от изготвяне на консолидиран финансов отчет (Изменения)***

Измененията влизат в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2016 г. Те разясняват, че освобождаването от представяне на консолидиран финансов отчет важи за компания-майка, която е дъщерно дружество на инвестиционно предприятие, което оценява всички дъщерни дружества по справедлива стойност. Друго изменение касае консолидирането на дъщерно дружество, което предоставя услуги на инвестиционното предприятие. Всички други дъщерни дружества на инвестиционното предприятие се оценяват по справедлива стойност. Измененията на МСС 28 позволяват инвестиционно предприятие, което прилага метода на собствения капитал, да запази справедливите стойности по отношение на дъщерните дружества на своите асоциирани или съвместни предприятия.

**МСС 1 *Представяне на финансови отчети: Оповестявания (Изменения)***

Измененията влизат в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2016 г. Те са свързани с насърчаване на дружествата да прилагат професионална преценка при избора на информацията и начина на представянето ѝ, и поясняват съществуващите изисквания на МСС 1. Измененията касаят същественост, ред на бележките, междинни

суми и разбивки, счетоводни политики и представяне на компоненти на другия всеобхватен доход, свързани с инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал. Дружеството е в процес на оценка на ефектите от този стандарт върху бъдещите финансови отчети.

#### **МСФО 14 Разсрочвания по регулаторни дейности**

Стандартът влиза в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2016 г. Целта на този междинен стандарт е да допринесе за сравнимостта на отчети на предприятия извършващи регулирани дейности и по-специално дейности с регулирани цени. Такива дейности биха могли да бъдат доставките на газ, електричество, вода. МСФО 14 изисква ефектите от регулирани цени да бъдат представяни отделно и предоставя освобождаване при първоначално прилагане на МСФО. Стандартът все още не е приет от ЕС.

#### **МСФО 15 Приходи по договори с клиенти**

Стандартът влиза в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2017 г. МСФО 15 въвежда модел от пет стъпки, който е приложим към приходите по договори с клиенти (с малки изключения), независимо от типа на сделката или дейността. Стандартът ще се прилага и по отношение на признаването и оценяването на печалби и загуби от продажба на някои нефинансови активи, които произтичат от нерегулярни дейности (например продажба на имоти, машини и съоръжения или нематериални активи). Ще се изискват по-детайлни оповестявания, включително разпределение на възнаграждението за сделката между отделните задължения за изпълнение, информация за отделните задължения за изпълнение и ключови преценки и оценки. Стандартът все още не е приет от ЕС.

#### **МСС 27 Индивидуални финансови отчети (Изменение)**

Изменението влиза в сила от 1 януари 2016 г. То позволява използването на метода на собствения капитал при отчитането на инвестиции в дъщерни предприятия, съвместно контролирани предприятия и асоциирани предприятия в индивидуалните финансови отчети.

**Изменения в МСФО 10 Консолидирани финансови отчети и МСС 28 Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия: Продажба или вноска на активи със страни по сделката инвеститор и негово асоциирано или съвместно предприятие**

Измененията разглеждат установеното несъответствие между изискванията на МСФО 10 и МСС 28 при продажба или вноска на активи със страни по сделката инвеститор и негово асоциирано или съвместно предприятие. Признава се пълната печалба или загуба, когато сделката касае бизнес и част от печалбата или загубата, когато сделката касае активи, които не представляват бизнес. Измененията влизат в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2016 г.

## **5 Сравнителни данни**

В настоящия отчет е представена сравнителна информация към предходния период за 2015 година.

## **6 Счетоводна политика**

### **6.1 Общи положения**

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

Финансовите отчети са изготвени при спазване на принципите за оценка за всеки вид активи, пасиви, приходи и разходи съгласно МСФО. Базите за оценка са оповестени подробно по-нататък в счетоводната политика към финансовите отчети. Финансовите отчети са изготвени при спазване на принципа на действащо предприятие.

Следва да се отбележи, че при изготвянето на представените финансови отчети са използвани счетоводни оценки и допускания. Въпреки че те са базирани на информация, предоставена на ръководството към датата на изготвяне на финансовите отчети, реалните резултати могат да се различават от направените оценки и допускания.

Значителните ефекти в текущия, миналите или бъдещи периоди, произтичащи от прилагането за първи път на гореспоменатите стандарти и разяснения по отношение на представяне, признаване и оценка на сумите не са възникнали.

## 6.2 Сделки в чуждестранна валута

Отделните елементи на финансовите отчети на Дружеството се оценяват във валутата на основната икономическа среда, в която предприятието извършва дейността си ("функционална валута"). Финансовите отчети на Дружеството са изготвени в български лева (лв). Това е функционалната валута и валутата на представяне на Дружеството.

Сделките в чуждестранна валута се отчитат при първоначалното им признаване в отчетната валута на Дружеството по официалния обменен курс за деня на сделката, (обявения фиксинг на Българска народна банка). Приходите и разходите от курсови разлики, които възникват при уреждането на тези сделки и преоценяването на паричните позиции в чуждестранна валута в края на периода, са отразени в Отчета за доходите.

Валутният борд в България е въведен на 1 юли 1997 г. в изпълнение на препоръките на Международния Валутен Фонд (МВФ) и първоначално стойността на българския лев бе фиксирана към стойността на германската марка в съотношение 1:1. След въвеждането на еврото българският лев бе фиксиран към еврото в съотношение 1EUR = 1.95583 лв.

## 6.3 Приходи и разходи

Приходите включват приходи от продажба на стоки, готова продукция, инвестиционни имоти.

Приходите се оценяват по справедлива стойност на полученото или подлежащото на получаване плащане или възмездяване, като се отчита сумата на всички търговски отстъпки и количествени рабати, направени от Дружеството. При замяна на сходни активи, които имат сходна цена, размяната не се разглежда като сделка, която генерира

приходи. Приходите се признават в момента на тяхното реализиране, а разходите се начисляват при спазване на принципа на съпоставимост с реализирания приход.

При продажба на стоки, готова продукция приходът се признава, когато са изпълнени следните условия:

- значителните рискове и ползи от собствеността върху стоките, готовата продукция са прехвърлени върху купувача;
- не е запазено продължаващо участие в управлението на стоките, готовата продукция или ефективен контрол върху тях;
- сумата на прихода може да бъде надеждно оценена;
- вероятно е икономическите изгоди от сделката да бъдат получени;
- направените разходи или тези, които предстои да бъдат направени могат надеждно да бъдат оценени;
- наличие на завършен етап от строителството (договорен с клиента), както и получаване на съответно удостоверение за ползване;

Като обобщение можем да кажем, че основния принцип залегнал в счетоводната политика на дружеството е съпоставимостта на приходите с разходите. Т.е. едва след окончателната доставка на стоката, готовата продукция и извършване на всички разходи за окомплектоването им, приходите ще бъдат признати.

Приходът, свързан със сделка по предоставяне на услуги, се признава, когато резултатът от сделката може надеждно да се оцени.

Оперативните разходи се признават в Отчета за доходите в момента на ползване на услугата или към датата на тяхното възникване. Получените дивиденди, с изключение на тези от инвестиции в асоциирани дружества, се признават в момента на тяхното разпределение.

Приходите и разходите от операции с чуждестранна валута се признават текущо при извършването на сделките и реализирането на курсовите разлики от тях.

Приходите от такси и комисионни са във връзка с обичайната дейност на дружеството.

Приходите от лихви се признават на пропорционална времева база, с използване метода на ефективната лихва.

Когато едно вземане е съмнително, дружеството намалява балансовата му стойност до неговата възстановима сума – предполагаемия бъдещ паричен поток, дисконтиран с първоначалния ефективен лихвен процент на инструмента – и подължава да разгъва дисконта като приходи от лихви.

Съгласно модела на справедливата стойност всички инвестиционни имоти се оценяват по справедлива (пазарна) стойност, като на всяка дата на изготвяне на финансовите отчети разликата между балансовата и справедливата стойност се отчита като приход или разход от преоценка на инвестиционни имоти в отчета за доходите. Амортизация на инвестиционните имоти не се начислява

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 тяхната продажба. Печалбите или загубите, възникващи от изваждането им от употреба или продажбата им, се признават в Отчета за доходите (всеобхватния доход)

и се определят като разлика между нетните постъпления от продажбата и балансовата стойност на актива.

#### 6.4 Разходи по заеми

Разходите по заеми основно представляват лихви по заемите на Дружеството. Всички разходи по заеми, включително тези, които директно могат да бъдат отнесени към закупуването, строителството на отговарящ на условията актив, се признават като разход за периода, в който са възникнали като част от „финансови разходи“ в Отчета за доходите. В отчета за всеобхватния доход са отчетени допълнително платени банкови такси, свързани с предоговаряне на заемни взаимоотношения.

Дружеството няма взети заеми от банкови институции през четвъртото тримесечие на 2016 година.

#### 6.5 Нематериални активи

Нематериалните активи се оценяват първоначално по себестойност. В случаите на самостоятелно придобиване тя е равна на покупната цена, както и всички невъзстановими данъци и направените преки разходи във връзка с подготовка на актива за експлоатация.

Последващото оценяване се извършва по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в Отчета за доходите за съответния период.

Последващите разходите, които възникват във връзка с нематериалните активи след първоначалното признаване, се признават в Отчета за доходите в периода на тяхното възникване, освен ако има вероятност те да спомогнат на актива да генерира повече от първоначално предвидените бъдещи икономически изгоди и когато тези разходи могат надеждно да бъдат оценени и отнесени към актива. Ако тези две условия са изпълнени, разходите се добавят към себестойността на актива.

Амортизацията се изчислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен срок на годност на отделните активи, както следва:

- софтуер 2 години
- други 6 години и шест месеца

Амортизацията е включена в “разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи”.

Търговските марки и лицензи се показват по историческа цена. Те имат ограничен полезен живот и се отнасят по себестойност, намалена с натрупаната амортизация.

Дружеството извършва внимателна преценка, когато определя дали критериите за първоначално признаване като актив на разходите по разработването са били спазени. Преценката на ръководството е базирана на цялата налична информация към датата на

баланса. В допълнение всички дейности, свързани с разработването на нематериален дълготраен актив, се наблюдават и контролират текущо от ръководството.

Избраният праг на същественост за нематериалните дълготрайни активи на Дружеството е в размер на 700.00 лв.

#### **6.6 Имоти, машини, съоръжения и оборудване (нетекущи материални активи)**

Имотите, машините, съоръженията и оборудването се оценяват първоначално по себестойност, включваща цената на придобиване, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно състояние.

Последващото оценяване се извършва въз основа на цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в Отчета за доходите за съответния период.

Последващи разходи свързани с определен актив от имоти, машини, съоръжения и оборудване, се прибавят към балансовата сума на актива, когато е вероятно дружеството да има икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената ефективност на съществуващия актив. Всички други последващи разходи се признават за разход за периода, в който са направени.

Дружеството е възприело алтернативния подход за последваща оценка на земя и сгради и препоръчителния за всички останали нетекущи материални активи. В междинния отчет е отразена оценката на имотите, която касае 2016 г.

Увеличенията на стойността, въз основа на преоценка на земята, се отчитат в увеличение на резервите. Намаления, които са до размера на предишни увеличения за същия актив ще се отчитат като намаление на същия резерв. По-нататъшни намаления в стойността на актива се отчитат в намаление на допълнителните резерви (ако има такива) или като текущ разход.

Преоценъчния резерв се признава като неразпределена печалба след извеждането от употреба на съответния актив.

Резултата от извеждането на нетекущи активи се определят като се съпоставят постъпленията с балансовата стойност и се отчитат във финансовия резултат за периода.

Когато балансовата стойност на даден нетекущ актив е по-висока от възстановимата стойност, този актив се обезценява до неговата възстановима стойност.

Имоти, машини, съоръжения и оборудване придобити при условията на финансов лизинг, се амортизират на база на очаквания полезен срок на годност, определен посредством сравнение с подобни активи или на база стойността на лизинговия договор, ако неговият срок е по-кратък.

Амортизацията на имоти, машини, съоръжения и оборудване се начислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен живот на отделните групи активи, както следва:

• Сгради	25 години
• Машини	3,3 години
• Автомобили	4 години
• Стопански инвентар	6,67 години
• Компютри	2 години
• Други	6,67 години

Избраният праг на същественост за имоти, машини, съоръжения и оборудване на Дружеството е в размер на 700.00 лв.

#### **6.7 Тестове за обезценка на нематериалните активи и имоти, машини, съоръжения и оборудване**

При изчисляване на обезценката Дружеството дефинира най-малката разграничима група активи, за които могат да бъдат определени самостоятелни парични потоци – единица, генерираща парични потоци. В резултат на това някои от активите подлежат на тест за обезценка на индивидуална база, а други на база единица, генерираща парични потоци.

Всички активи и единици, генериращи парични потоци, се тестват за обезценка, когато събития или промяна в обстоятелства индикират, че тяхната балансова стойност може да не бъде възстановена.

Когато възстановимата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, е по-ниска от съответната балансова стойност, последната следва да бъде намалена до размера на възстановимата стойност на актива. Това намаление представлява загуба от обезценка. За да определи възстановимата стойност, ръководството на Дружеството изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци. Данните, използвани при тестването за обезценка, са пряко свързани с последния одобрен прогнозен бюджет на Дружеството, коригиран при необходимост, за да бъде изключено влиянието на бъдещи реорганизации и значителни подобрения на активите. Дисконтовите фактори се определят по отделно за всяка една единица, генерираща парични потоци, и отразяват рисковия профил, оценен от ръководството на Дружеството.

Загубите от обезценка на единица, генерираща парични потоци, се разпределят в намаление на балансовата сума на активите от тази единица пропорционално на балансовата им стойност. Ръководството на Дружеството преценява последващо дали съществуват индикации за това, че загубата от обезценка, призната в предходни години, може вече да не съществува или да е намалена. Призната в минал период обезценка се възстановява, ако възстановимата стойност на единицата, генерираща парични потоци, надвишава нейната балансова стойност.



## 6.8 Инвестиционни имоти

Дружеството отчита като инвестиционни имоти сгради, които се държат по-скоро за получаване на приходи от наем или за увеличение на капитала или и за двете, но също и за продажба в рамките на обичайната икономическа дейност.

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

- вероятно е да бъдат получени бъдещи икономически изгоди от инвестиционните имоти
- стойността на инвестиционните имоти може надеждно да бъде оценена.

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по себестойност, включваща покупната цена и всякакви разходи, които са пряко свързани с инвестиционния имот – например хонорари за правни услуги, данъци по прехвърляне на имота и други разходи по сделката.

След първоначалното им признаване инвестиционните имоти, се отчитат като се използва **моделът на справедливата стойност**. Справедливата стойност представлява най-вероятната цена, която може да бъде получена на пазара към датата на баланса. Инвестиционните имоти се преоценяват на годишна база и се включват в Отчета за доходите по пазарни стойности. Те се определят от независими оценители с професионална класификация и значителен професионален опит, както и скорошен опит в местонахождението и категорията на оценявания имот, базирайки се на доказателства за пазарните условия.

Промени в справедливата цена на инвестиционните имоти или стойността на продажбата на инвестиционния имот се отразява в Отчета за всеобхватния доход за периода.

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

През 2015 година, както и през 2016 г. дружеството няма закупени инвестиционни имоти.

## 6.9 Финансови активи

Финансовите активи, с изключение на хеджиращите инструменти, включват следните категории финансови инструменти:

- кредити и вземания;
- финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата;
- инвестиции, държани до падеж;

- финансови активи на разположение за продажба.

Финансовите активи се разпределят към отделните категории в зависимост от целта, с която са придобити. Категорията на даден финансов инструмент определя метода му на оценяване и дали приходите и разходите се отразяват в Отчета за доходите или директно в собствения капитал на Дружеството.

При първоначално признаване на финансов актив Дружеството го оценява по справедлива стойност. Разходите по сделката, които могат да бъдат отнесени директно към придобиването или издаването на финансовия актив, се отнасят към стойността на финансовия актив или пасив, с изключение на финансовите активи или пасиви, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата.

Отписването на финансов актив се извършва, когато Дружеството 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. Тестове за обезценка се извършват към всяка дата на изготвяне на баланса, за да се определи дали са налице обективни доказателства за наличието на обезценка на конкретни финансови активи или групи финансови активи.

Лихвените плащания и други парични потоци, свързани с притежаването на финансови инструменти, се отразяват в Отчета за доходите при получаването им, независимо от това как се оценява балансовата стойност на финансовия актив, за който се отнасят.

Кредитите и вземанията са недеривативни финансови инструменти с фиксирани плащания, които не се търгуват на активен пазар. Кредитите и вземанията последващо се оценяват по амортизирана стойност като се използва методът на ефективния лихвен процент.

Значими вземания се тестват за обезценка по отделно, когато са просрочени към датата на баланса 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.

#### **6.10 Материални запаси, незавършено производство**

Дружеството извършва дейността си, единствено чрез възлагане на различните видове дейности на конкретни изпълнители. Т.е., дружеството не разполага със собствен персонал и възлага всички работи на външни фирми. Себестойността на незавършеното производство се състои от разходите за проектиране, строително-монтажни работи, реклама, строителен надзор, такси и други. В себестойността на готовата продукция (недвижими имоти – апартаменти, търговски обекти и т.н.) ще се включи като елемент и част от стойността на земята, която съответства на обезценката ѝ, в следствие ограничените права за разпореждане. Земята ще бъде оценявана (според изискванията и на българската законова уредба) поне веднъж годишно от независим

лицензиран оценител. Себестойността на готовата продукция включва и разходите по заеми, привлечени за изграждането на конкретен обект.

Преките разходи се натрупват в момента на тяхното извършване по партии за конкретните обекти, а непреките се разпределят пропорционално на извършените за обекта преки разходи. Нетната реализуема стойност е предполагаемата продажна цена в обичайния ход на бизнеса, намалена с приложимите променливи разходи по продажбата. Себестойността на запасите включва трансфера от собствения капитал на печалбите/загубите от признати (квалифицирани) хеджинги на парични потоци, свързани с покупката на материални запаси.

Материалните запаси включват материали и готова продукция. В себестойността на материалните запаси се включват разходите по закупуването и други преки разходи, свързани с доставката им. Финансовите разходи не се включват в стойността на материалните запаси. Към края на всеки отчетен период материалните запаси се оценяват по по-ниската от себестойността им и тяхната нетна реализуема стойност. Сумата на всяка обезценка на материалните запаси до нетната им реализуема стойност се признава като разход за периода на обезценката.

Нетната реализуема стойност представлява очакваната продажна цена на материалните запаси, намалена с очакваните разходи по продажбата. В случай че материалните запаси са били вече обезценени до нетната им реализуема стойност и в последващ отчетен период се окаже, че условията довели до обезценката не са вече налице, то се възприема новата им нетна реализуема стойност. Сумата на възстановяването може да бъде само до размера на балансовата стойност на материалните запаси преди обезценката. Сумата на обратно възстановяване на стойността на материалните запаси се отчита като намаление на разходите за материали за периода, в който възниква възстановяването.

Дружеството определя разходите за материални запаси, като използва метода средно претеглена стойност.

При продажба на материалните запаси тяхната балансова стойност се признава като разход в периода, в който е признат съответният приход.

През 2016 година дружеството не е направило разходи за материални запаси.

#### **6.11 Данъци върху дохода**

Финансовият резултат на Дружеството не подлежи на облагане с корпоративен данък, съгл. чл. 175 от Закона за корпоративното подоходно облагане.

#### **6.12 Пари и парични еквиваленти**

Дружеството отчита като пари и парични еквиваленти наличните пари в брой и паричните средства по банкови сметки.

### 6.13 Собствен капитал и плащания на дивиденди

Акционерният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните акции.

Неразпределената печалба включва текущия финансов резултат, посочен в Отчета за доходите, както и натрупаните печалби и непокрити загуби от минали години.

Дружеството е задължено по силата на чл.10 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел да разпредели като дивидент не по-малко от 90 на сто от печалбата за финансовата година, определена по посочения по-долу начин и при спазване на изискванията на чл. 247а от Търговския закон. Печалбата за разпределение е финансовият резултат (счетоводна печалба/загуба), коригиран както следва:

1. увеличен/намален с разходите/приходите от последващи оценки на недвижими имоти;
2. увеличен/намален със загубите/печалбите от сделки по прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти;
3. увеличен/намален в годината на прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти с положителната/отрицателната разлика между:
  - а) продажната цена на недвижимия имот, и
  - б) сумата от историческата цена на недвижимия имот и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата му сума;

Дружеството може да издава само безналични акции, регистрирани по сметки в ЦД. Акции на дружеството могат да се записват само срещу парични вноски и след изплащането на пълната им емисионна стойност, освен в случаите на превръщането в акции на облигации, издадени като конвертируеми. Обикновените акции се класифицират като собствен капитал.

Допълнителните разходи, присъщи на емитирането на нови акции или опции, са показани в собствения капитал като намаление на постъпленията, нетно от данъци. Допълнителните разходи, пряко свързани с емитирането на нови акции се включват в цената на придобиването като част от възнаграждението при покупката.

Дружеството не може да издава акции, които дават право на повече от един глас или допълнителен ликвидационен дял.

Дружеството може да издава различни класове акции. Аксиите от един клас предоставят равни права на акционерите.

Дружеството може да издава следните класове акции:  
клас А – обикновени поименни акции с право на глас и  
клас Б – привилегирани акции с право на гарантиран или допълнителен дивидент и без право на глас.

Разликата между номиналната стойност на емитираните акции и емисионната стойност се отнася в допълнителни резерви и представлява елемент от собствения капитал на дружеството.

#### **6.14 Пенсионни и други задължения към персонала**

Краткосрочните задължения към персонала включват надници, заплати и социални осигуровки.

Дружеството 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 компенсации с акции, или с дялове от собствения капитал.

#### **6.15 Финансови пасиви**

Финансовите пасиви включват банкови и облигационни заеми, търговски и други задължения и задължения по финансов лизинг.

Финансовите пасиви се признават тогава, 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, се признават като финансови разходи в Отчета за доходите.

Банковите заеми са отразени в баланса на Дружеството, нетно от разходите по получаването на кредита. Финансови разходи като премия, платима при уреждане на дълга или обратното му изкупуване, и преки разходи по сделката се отнасят в Отчета за доходите 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.

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

Дивидентите, платими на акционерите на Дружеството, се признават, когато дивидентите са одобрени на Събрание на акционерите.

#### **6.16 Провизии, условни активи и условни пасиви**

Провизиите се признават, когато има вероятност сегашни задължения в резултат от минали събития да доведат до изходящ поток на ресурси от Дружеството и може да бъде направена надеждна оценка на сумата на задължението. Възможно е сročността или сумата на изходящия паричен поток да не са сигурни. Сегашно задължение се поражда от наличието на правно или конструктивно задължение вследствие на минали събития. 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 засегнатите лица. 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 също така се вземат в предвид рисковете и несигурността, включително свързани със сегашното задължение. Провизиите се дисконтират, когато ефектът от времевите разлики в стойността на парите е значителен.

Обезщетения от трети лица във връзка с дадено задължение на Дружеството 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 баланса. 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. Дружеството не признава условни активи, тъй като признаването им може да има за резултат признаването на доход, който може никога да не бъде реализиран.

#### **6.17 Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика**

Значимите преценки на Ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството, които оказват най-съществено влияние върху финансовите отчети, са описани по-долу. Основните източници на несигурност при използването на приблизителните счетоводни оценки са описани в пояснение 6.18.

#### **6.18 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.

#### **6.19 Обезценка**

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност. За да определи възстановимата стойност, ръководството на Дружеството изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци. При изчисляване на очакваните бъдещи парични потоци ръководството прави предположения относно бъдещите брутни печалби. Тези предположения са свързани с бъдещи събития и обстоятелства. Действителните

резултати могат да се различават и да наложат значителни корекции в активите на Дружеството през следващата отчетна година.

В повечето случаи определянето на приложимия дисконтов фактор включва извършване на подходящи корекции на пазарния риск и на рискови фактори, които са специфични за отделните активи.

## 6.20 Полезен живот на амортизируемите активи

Ръководството преразглежда полезния живот на амортизируемите активи в края на всеки отчетен период. Към 31 декември 2016 г. ръководството определя полезния живот на активите, който представлява очакваният срок на ползване на активите от Дружеството. Балансовите стойности на активите са анализирани в пояснение 5. Действителният полезен живот може да се различава от направената оценка поради техническо и морално изхабяване, предимно на софтуерни продукти и компютърно оборудване.

## 7 Имоти, машини, съоръжения и оборудване (Материални активи)

Имоти, се отчитат като се използва моделът на справедливата стойност. Съгласно изискванията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, Съветът на директорите е възложил извършването на оценка на всички притежавани от дружеството имоти на независимия оценител „ДД - Експерт“ ЕООД, чийто резултати са отразени във финансовия отчет. За текущата година е налице промяна в стойността на притежаваните инвестиционни имоти, в нетен размер закръглен към 1 за счетоводни цели, след направена оценка от независимия оценител.

Балансовата стойност на имотите, машините, съоръженията и оборудването, може да бъде представена както следва:

	Земя	Сгради	Компютърни	Транспортни	Общо
		–	о	и средства	
		инвест.	оборудване		
	‘000	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.
	лв.				
<b>Отчетна стойност</b>					
Салдо към 1 Януари 2015 г.	1811				1811
Новопридобити активи					
Подобрения					
Салдо към 31 декември 2015 г.	1811				1811
<b>Амортизация</b>					
Салдо към 1 Януари 2015 г.					
Начислена Амортизация към 31 декември 2015 г.					
Отписани активи					
Отписана амортизация					

Салдо към 31 декември  
2015 г.

Преоценка на  
материалните активи

**Балансова стойност към  
31 декември 2015 г.**

**1 811**

**1 811**

Земя	Сгради – инвест. Имоти	Компютърн о оборудване	Транспортн и средства	Общо
'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.

**Отчетна стойност**

Салдо към 1 януари 2016 г.

1811

1811

Новопридобити активи

Подобрения

Салдо към 31 декември

2016 г

1811

1811

**Амортизация**

Салдо към 1 януари 2016 г.

Начислена Амортизация

към 31 декември 2016 г.

Отписани активи

Отписана амортизация

Салдо към 31 декември

2016 г

1811

1811

Преоценка на

материалните активи

1

1

**Балансова стойност към**

**31 декември 2016 г.**

**1812**

**1812**

## 8 Търговски вземания – предоставени аванси на доставчици

Вземанията от клиенти са формирани от сключени предварителни договори и неиздължени вноски по приетите схеми на плащане. Вземанията са със степен на изискуемост в рамките на една година.

Всички търговски и други вземания на Дружеството са прегледани относно индикации за обезценка.

Балансовата стойност на търговските вземания се счита за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.



Дружеството има вземания от клиенти, които са с текущ характер и срок на изискуемост в рамките на 180 до 360 дни.

Всички търговски вземания на Дружеството са проверени за индикации за обезценка. Дружеството няма очаквания дължимите от клиенти средства да не бъдат платени съгласно предварително сключените договори.

Всички търговски вземания са обект на кредитен риск. Ръководството на Дружеството не идентифицира специфичен кредитен риск, тъй като търговските вземания се състоят от голям брой отделни клиенти.

## 9 Парични средства

Паричните средства на дружеството се съхраняват в банката депозитар – Райфайзен банк АД. Поради спецификата на продажбите и клиентската структура, основна част от средствата са български лев.

Паричните средства включват следните компоненти:

	31.12.2016 ‘000 лв.	31.12.2015 ‘000 лв.
Парични средства в брой и в банки:	49	39
- български лева	49	39
- евро		-

## 10 Собствен капитал

### 10.1 Акционерен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството се състои от 1 300 000 на брой обикновени акции с номинална стойност в размер на 1 лв за акция. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от Общото събрание на акционерите на Дружеството

	31.12.2016 ‘000 лв.	31.12.2015 ‘000 лв.
Издадени и напълно платени акции:	1 300 000	1 300 000
- в началото на годината	1 300 000	1 300 000
- издадени през годината		
Общо акции, оторизирани.	<b>1 300 000</b>	<b>1 300 000</b>

Списъкът на акционери с участие над 5% от капитала на Дружеството е представен както следва:

31.12.2016 Брой акции	31.12.2016 %	31.12.2015 Брой акции	31.12.2015 %
-----------------------------	-----------------	-----------------------------	-----------------

Марин Маринов	1 274 000	98.00	1 274 000	98.00
---------------	-----------	-------	-----------	-------

### 11 Задължения към финансови предприятия

Към 31.12.2016 г. дружеството няма задължения към финансови предприятия.

### 12 Задължения към доставчици и клиенти

Задълженията са възникнали във връзка със сключени договори за промяна на статут на земя – незастроен имот за жилищни нужди.

### 13 Други задължения

В перото „други задължения“ са отразени задължения, свързани с преведени суми от клиенти, представляващи:

Задължение	31.12.2016 ‘000 лв.	31.12.2015 ‘000 лв.
Гаранционни депозити от клиенти по сключени договори	33	33

### 14 Разходи за данъци

Финансовият резултат на Дружеството не подлежи на облагане с корпоративен данък, съгл. чл. 175 от Закона за корпоративното подоходно облагане.

### 15 Задължения към персонала и осигурителни институции

	31.12.2016 ‘000 лв.	31.12.2015 ‘000 лв.
Задължения за заплати	41	16
Задължения за осигуровки	-	1
	<u>41</u>	<u>17</u>

### 16 Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	31.12.2016 ‘000 лв.	31.12.2015 ‘000 лв.
Разходи за заплати	(37)	(38)
Разходи за социални осигуровки	(6)	(6)
<b>Общо</b>	<u>(43)</u>	<u>(44)</u>

## 17 Приходи от продажби

През четвъртото тримесечие на 2016 година Дружеството е реализирало приходи от продажби.

Приходите от продажби включват:

	31.12.2016 ‘000 лв.	31.12.2015 ‘000 лв.
Продажба на услуги	45	45
Общо	<u>45</u>	<u>45</u>

## 18 Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

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.

### (a) Пазарен риск

(-) Валутен риск. Разходите на Дружеството са деноминирани в лева или в евро. В лева са деноминирани разходите, свързани със строителството, изграждането и експлоатацията на недвижими имоти. Себестойността (покупната цена) на недвижимите имоти най-често се договаря в евро. От друга страна всички приходи на Дружеството се договарят в евро. В условията на валутен борд и фиксиран обменен курс на лева спрямо еврото, валутен риск за дружеството практически няма.

Дружеството е изложено на валутен риск и при извършване на сделки с финансови инструменти, деноминирани в чуждестранна валута.

При извършване на сделки в чуждестранна валута възникват приходи и разходи от валутни операции, които се отчитат в отчета за доходите. През представените отчетни периоди Дружеството не е било изложено на валутен риск, доколкото за него не са възниквали позиции, позиционирани във валути, различни от лева и евро.

Политиката по управление на валутния риск, осъществявана от дружеството, е да не се извършват значителни операции и да не се поддържат отворени позиции в чуждестранна валута, различна от евро.

(-) Ценови риск. Рискът от увеличение на инфлацията е свързан с намаляването на реалната покупателна сила на икономическите субекти и евентуалната обезценка на активите, деноминирани в местна валута. Системата на валутен борд контролира паричното предлагане, но външни фактори (напр. повишаването на цената на петрола) могат да окажат натиск в посока на увеличение на ценовите нива. След

присъединяването на страната ни към ЕС се наблюдава натиск към доближаване на ценовите равнища към тези на останалите страни от ЕС, т.е. инфлацията в страната е по-висока от средния темп на инфлация в страните-членки на ЕС. Въпреки че темпът на инфлация в страната чувствително се забави в резултат на настъпилата световна икономическа и финансова криза, той продължава да бъде по-висок от средния темп на инфлация в страните от ЕС. Към настоящия момент и като цяло механизмът на валутен борд осигурява гаранции, че инфлацията в страната ще остане под контрол и няма да има неблагоприятно влияние върху икономиката на страната, и в частност върху дейността на Дружеството.

Дружеството може да бъде изложено на рискове от покачване на цените на някои отделни стоки, материали и услуги свързани с дейността и на риск от понижаване цените на притежаваните имоти.

- Риск от покачване цената на парцели и земи. Парцелите с поземлените имоти представляват една от основните „суровини“ използвани в дейността на Дружеството за изграждане на недвижими имоти. Съществено покачване на цените на парцелите би могло да намали печалбите на дружеството и възможностите за извършване на дейност. Възможността от загуби е елиминирана от политиката на Дружеството, според която недвижими имоти се продават (авансово) само след като поземленият имот или правото на строеж върху него бъдат закупени или договорени (в случаите на предоставяне на обезщетение).

- Риск от понижаване на цените на недвижимите имоти. Изменението на пазарните цени на недвижимите имоти и конкретно на притежаваните от Дружеството активи променя нетната им стойност, както и нетната стойност на активите на една акция. Намалването на пазарните цени на недвижимите имоти и на доходите от тях би довело до намаляване на приходите, съответно до намаляване на реализирания от Дружеството финансов резултат, от който 90 % се разпределят под формата на дивидент.

Финансовата криза в България доведе до силно намаляване на икономическата активност, намаляване на чуждестранните инвестиции, нарастване на безработицата и ограничено кредитиране. Това се отрази в голяма степен негативно на сектора на недвижими имоти, като доведе до силно понижаване на търсенето, ценовите нива и активността в сектора. Много от инвеститорите и строителите в страната бяха поставени пред предизвикателството да не прекратят дейността си и/или да не изпаднат в неплатежоспособност, което даде своето негативно отражение и върху заетостта в строителния сектор.

Въпреки че пред секторите недвижими имоти и строителство съществуват множество пречки за бързо възстановяване, към момента се наблюдава известно стабилизиране на пазара успоредно с повишение на активността на банките при отпускането на ипотечни кредити.

Дружеството е изложено на риск от понижаване цените на недвижимите имоти от момента, в който извърши разходи за тяхното построяване до момента на тяхната продажба. Дружеството се стреми да намали този риск като извършва разходи за построяване (включително придобиване на парцели) само при наличието на доказан пазарен интерес за конкретните имоти, които ще бъдат построени и предложени за продажба.

- Риск от промяна на други цени, свързани със строителството. Повечето цени на материали и услуги, свързани със строителството се променят в една и съща посока с промяната на цените на „крайните продукти“ – недвижимите имоти. Това е така, защото върху тях най-голямо влияние оказва търсенето от страна на строителни

предприемачи на местния пазар. Едно съществено изключение от това правило е цената на стоманата. Тя се влияе много повече от световните цени отколкото от местни фактори. Поради тази причина може да се стигне до ситуация, в която цените на стоманата се покачват докато цените на крайните продукти не се променят или спадат. Българската икономика през последните години показва все по-силна корелация с икономиките в ЕС. В частност световната финансова и икономическа криза се отразява еднакво и почти едновременно (с разлика от няколко месеца) на световните пазари на имоти и на пазара в България. Ние очакваме цените на строителните материали и услуги да се движат успоредно в процентно изражение с движението цените на имотите.

(-) Рискове, свързани с повишената конкуренция. Вследствие на значителния ръст на българския пазар на недвижими имоти през последните години преди настъпването на глобалната финансова криза, в сектора навлязоха много нови играчи, в т. ч. и много чуждестранни инвеститори. В резултат на това бяхме свидетели на засилващата се конкуренция между строителни фирми, агенции за недвижими имоти, дружества със специална инвестиционна цел, търговски банки, физически лица и др. Това се отразява на инвестиционните разходи на Дружеството и може да доведе до намаляване на привлекателността от инвестиции в ценни книжа. В резултат на глобалната финансова криза, която започна през 2008 г., развитието на пазара на недвижими имоти отбеляза значителна промяна. Глобалното забавяне в сектора на недвижимите имоти пренесе своя негативен ефект и върху България. Една от тенденциите беше оттеглянето на по-рисковите чужди инвеститори от българския пазар и навлизането на по-консервативните немски и австрийски компании и фондове. В настоящите условия на плахо и бавно излизане от икономическата криза и повишена конкуренция, Дружеството се стреми да търси все още подценени сектори и ниши, в които да реализира по-висока рентабилност от средната за сектора.

*(б) Лихвен риск за паричните потоци и справедливата стойност*

Дружеството може да бъде изложено на лихвен риск, ако има разминаване между вида (фиксиран или плаващ доход съответно лихва) на активите и пасивите. Основните активи на Дружеството представляват имоти (поземлени или такива в процес на изграждане). Може да се приеме че тези активи са с фиксирана цена или доход, тъй като цената им не се влияе пряко от промени на лихвените равнища. Дружеството ще се стреми да финансира тези активи с дългови инструменти, които също да бъдат с фиксирана лихва. Когато това не е възможно или не е благоприятно за дружеството, то може да прибегне и до използването на дълг с плаваща лихва. В тези случаи Дружеството ще анализира постоянно прогнозите относно лихвените проценти. В случай на значителни рискове от голямо покачване на лихвите, което да окаже съществено негативно влияние върху печалбите на дружеството, то може да използва деривативни или други финансови инструменти за хеджиране на този риск. Това могат да бъдат договори за суап на плащания от плаваща във фиксирана лихва, фючърси или други инструменти.

Следва да се отбележи, че евентуално увеличение на пазарните лихвени проценти вероятно ще се отрази неблагоприятно и върху цените и търсенето на недвижими имоти, тъй като голяма част от тези сделки се финансират със заеми.

*(в) Кредитен риск*

В своята дейност Дружеството може да бъде изложено на кредитен риск в случаите, когато плаща авансово (предоставя аванси) на свои доставчици или има вземания от продажби (вкл. и при продажба на разсрочено плащане). Политиката на Дружеството предвижда избягване доколкото е възможно на авансови плащания. Когато все пак такива се наложат (например за закупуването на дограма, асансьори и др. за строящи се сгради), Дружеството ще анализира подробно и задълбочено репутацията и финансовото състояние на съответните доставчици и при необходимост ще изисква банкови и други гаранции за добро изпълнение. Аналогично при осъществяване на продажби на стоки и услуги и предоставяне на кредити на клиенти, Дружеството ще акцентира върху кредитната репутация на контрагентите.

*(г) Ликвиден риск*

Ликвидният риск възниква във връзка с осигуряването на средства за дейностите на Дружеството и управлението на неговите позиции. Той има две измерения - риск Дружеството да не бъде в състояние да посрещне задълженията си, когато те станат изискуеми и риск от невъзможност Дружеството да реализира свои активи при подходяща цена и в приемливи срокове.

Дружеството цели да поддържа баланс между срочност на привлечения ресурс и гъвкавост при използването на средства с различна матуритетна структура.

Компанията се стреми да намалява рисковете от недостиг на ликвидни средства като предприема инвестиции и строителни работи само когато тяхното финансиране е осигурено със собствени средства, авансови плащания от клиенти или заемни средства. Дружеството следи от близо финансовите пазари и възможностите за набиране на допълнителни средства (собствени или дългови). Дружеството се стреми да съкрати сроковете за набиране на подобни средства при необходимост.

В условията на настоящата финансова криза, когато ликвидният риск е все по-актуален за действащите предприятия, „ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП“ АДСИЦ се стреми да редуцира негативното влияние от нея, като за целта е предприело следните мерки:

- Дружеството следи за стриктно спазване на договорите си с финансови институции, за да се изключи възможността да се изиска предсрочно погасяване;

- Приоритетна работа с финансови институции (банки) в добро финансово състояние;

- Оптимизиране на разходите, преразглеждане на инвестиционната програма;

- Активно търсене на купувачи за предлаганите от Дружеството имоти с цел генериране на парични постъпления и поддържане на адекватни парични наличности

## **19 Политика и процедури за управление на капитала**

Целите на Дружеството във връзка с управление на капитала са:

- да осигури способността на Дружеството да продължи да съществува като действащо предприятие и
  - да осигури адекватна рентабилност за акционерите,
- като определя цената на продуктите и услугите си в съответствие с нивото на риска.

ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП АДСИЦ  
Междинен финансов отчет  
31 Декември 2016 г.

Дружеството управлява структурата на капитала и прави необходимите поправки в съответствие с промените в икономическата обстановка и рисковите характеристики на съответните активи. За да поддържа или коригира капиталовата структура, Дружеството може да промени сумата на дивидентите, изплащани на акционерите, да върне капитал на акционерите, да емитира нови акции или да продаде активи, за да намали задълженията си.



A handwritten signature in blue ink is positioned above a circular blue stamp. The stamp contains the text "ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП АДСИЦ" around the top inner edge, "PLOVDIV" in the center, and "PULDIN LION GROUP ADSEIC" around the bottom inner edge.

