

**ЕМПРЕЙТС ПРОПЪРТИС**  
**АДСИЦ**

**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ МЕЖДУНОВИ  
ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**

**към 31.03.2020г.**

## 1. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

"Емпайрътс Пропъртис" АДЦИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел за секюритизация на недвижими имоти, по смисъла на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел. Предметът на дейност на дружеството е инвестиране на парични средства, набрани 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, с цел предоставяне на им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им.

Дружеството е учредено на Учредително събрание, проведено на 30.10.2007 г. и е вписано в Търговския регистър с Решение № 1/23.11.2007 г. на Софийски градски съд по ф.д. № 128206/2007 г., вписано в Регистра на търговските дружества под № 128206, том 1772, стр. 182.

Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел "Емпайрътс Пропъртис" АДЦИЦ има едностранна форма на управление.

Дружеството се управлява от Съвет на директорите в състав:

- **Милена Ганчева Антова** - Изпълнителен член (Изпълнителен директор) на Съвета на директорите.
- **Десислава Ванчева Николова** - Член на съвета на директорите .
- **Роза Владимирова Цинцарска** - Член на съвета на директорите .

Адресът на управление и за кореспонденция на дружеството е: гр. София 1618, ж.к. Манастирски ливади – запад, бул. "България" 132, вх.А

## 2. СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА

### **Основа за изготвяне на финансовите отчети**

Индивидуалният финансов отчет на Емпайръс АДСИЦ е изготвен в съответствие с всички Международни стандарти за финансови отчети /МСФО/, които се състоят от: стандарти за финансови отчети и от тълкувания на Комитета за разяснения МСФО/КРМСФО/, одобрени от Съвета по международни счетоводни стандарти /СКМСЦ/ и Международните счетоводни стандарти и тълкувания на Постоянния комитет за разяснения /ПКР/, одобрени от Комитета по стандарти и тълкувания на Международните счетоводни стандарти /КМСЦ/, които ефективно са в сила на 1 януари 2018г и които са приети от Комисията на Европейския съюз. МСФО приети от ЕС, е обшопринетото наименование на рамката с общо предназначение – счетоводна, еквивалентна на рамката введена с директивата за консолидиран отчет за финансови отчети /Директива 2013/34/ЕС на Европейския парламент и на Съвета от 26 юни 2013г./

За текущата финансова година дружеството е приело всички нови и/или ревизиранни стандарти и тълкувания, издадени от Съвета по Международни счетоводни стандарти /СМСЦ/ и респективно от Комитета за разяснения на МСФО, които са били уместни за неговата дейност.

От възприемането на тези стандарти и/или тълкувания, в сила за годишни периоди започващи на 1 януари 2018г. не са настъпили промени в счетоводната политика на дружеството, освен някои нови и разширяването на вече установени оповестявания, без това да доведе до други промени – в класификацията или оценката на отделни отчетни обекти и операции.

Специфичните нормативни актове са Законът за счетоводството, приет и публикуван в ДВ бр.95 от 2015година/ и е изготвен въз основа на Директива 2013/34/ЕС на Европейския парламент и на Съвета от 26 юни 2013г./

### **СРЪЩЕСТВЕНИ СЧЕТОВОДНИ ПОЛИТИКИ**

#### **Промени в счетоводната политика**

**Нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, влезли в сила от 1 януари 2019 г. и приложения за дейността на дружеството.**

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

Този стандарт заменя указанията на МСЦ 17 „Лизинг“ и въвежда значителни промени в отчитането на лизинжни особено от страна на лизингополучателите.

Съгласно МСЦ 17 от лизингополучателите се изискваше да направят разграничение между финансов лизинг (признат в баланса) и оперативен лизинг (признат извън баланса). МСФО 16 изисква лизингополучателите да признават лизингово задължение, отразяващо бъдещите лизингови плащания, и право за ползване на актив за почти всички лизингови договори. СМСЦ е включил право на избор за някои краткосрочни лизинги и лизинги на малценни активи, това изключение може да бъде приложено само от лизингополучателите.

Счетоводното отчитане от страна на лизингодателите остава почти без промяна. Съгласно МСФО 16 за договор, който е или съдържа лизинг, се счита договор, който предоставя правото за контрол върху ползването на актива за определен период от време срещу възмездие.

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

### Ефекти от промените в обменните курсове

Функционалната валута на предприятието е българският лев. Валутата на представяне във финансовия отчет е български лев.

Настоящият финансов отчет е представен в хиляди лева (хил. лв.).

Чуждестранна валута е всяка валута различна от функционалната валута на предприятието.

Сделките в чуждестранна валута се вписват първоначално във функционалната валута, като към сумата на чуждестранната валута се прилага централния курс на Българска Народна Банка (БНБ) за съответната валута, към датата на сделката.

Курсовите разлики, възникващи при уреждане на парични позиции или при преизчисляване на паричните позиции на предприятието по курсове, различни от тези, при които са били преизчислени при първоначалното признаване през периода или в предходни финансови отчети, се признават като печалба или загуба за периода, в който са възникнали.

Когато парична позиция възниква в резултат на сделка с чуждестранна валута и има промяна в обменния курс между датата на сделката и датата на уреждането, се появява курсова разлика.

### Разходи

Оперативните разходи се признават в печалбата или загубата при ползването на услугите или на датата на възникването им.

Дружеството счита два вида разходи, свързани с изпълнението на договорите за доставка на услуги/стоки/клиенти: разходи за сключаване/поситане на договора и разходи за изпълнение на договора. Когато разходите не отговарят на условията за разсрочване съгласно изискванията на МСФО 15, същите се признават като текущи в момента на възникването им като например не се очаква да бъдат възстановени или периодът на разсрочването им е до една година.

Следните оперативни разходи винаги се отразяват като текущ разход в момента на възникването им: М: Следните оперативни разходи (освен ако не са за сметка на клиента):

- Разходи за брак на материални запаси;
- Разходи, свързани с изпълнение на задължението;
- Разходи, за които предприятието не може да определи, дали са свързани с удовлетворено или неудовлетворено задължение за изпълнение.

### Приходи

Дружеството признава приходи, за да отрази прехвърлянето на обещани стоки и/или услуги на клиенти, в размер, който отразява взаиморазчитането, на което Дружеството очаква да има право в замаяна на тези стоки и/или услуги.

Основните приходи, които Дружеството генерира са свързани с продажба на печатна продукция.

За да определи дали и как да признае приходи, Дружеството използва следните 5 стъпки:

1. Идентифициране на договора с клиент
2. Идентифициране на задължението за изпълнение
3. Определение на цената на сделката
4. Разпределение на цената на сделката към задължението за изпълнение
5. Признаване на приходите, когато са удовлетворени задължението за изпълнение.

Приходите се признават или в даден момент или с течение на времето, когато или докато Дружеството удовлетвори задължението за изпълнение, прехвърляйки обещаните стоки или услуги на своите клиенти.

Дружеството признава като задължение по договор възнаграние, получено по отношение на неудоволствени задължения и ги представя като други задължения в отчета за финансовото състояние. По същия начин, ако дружеството удовлетвори задължение за изпълнение, преди да получи възнаграние, то признава в отчета за финансовото състояние изплатените лихви са свързани с предоставени заеми. Те се считат текущо по метода на ефективната лихва.

Приходите от дивиденди се признават в момента на възникване на правото за получаване на плащането. Првоначално финансовията се считат като приходи за бъдещи периоди (финансиране), когато има значителна сигурност, че дружеството ще получи финансирането и ще изплати условията, при които то е отпуснато. Финансиране, целящо да обезпечи дружеството за текущо възникнали разходи се признава като приход в същия период, в който са възникнали разходите. Финансиране, целящо да компенсира дружеството за направени разходи по придобиване на активи, се признава като приход от финансиране пропорционално на начислената за периода амортизация на активите, придобити с полученото финансиране.

Като "Приходи от продажби на продукция" в отчета за доходите се посочват приходите от продажбата на изработените от дружеството недвижими имоти (апарamenti). Приходите се признава след нотариално прехвърляне собствеността върху имота или при получаване пълната сума по договора за продажба. В разходната част на отчета за доходите същите се посочват като "Балансова стойност на продадени активи", тъй като разходите по тяхното придобиване не се представят по икономически елементи.

Като "Приходи от услуги" се представят приходите от наеми на инвестиционни имоти.

#### Активи и пасиви по договори с клиенти

Дружеството признава активи и/или пасиви по договор, когато една от страните по договора е изпълнила задълженията си в зависимост от връзката между дейността на предприятието и плащането от клиента. Дружеството представя отделно всяко безсрочно право на възнаграние като вземане. Вземане е безсрочното право на предприятието да получи възнаграние. Пасиви по договор се признават в отчета за финансовото състояние, ако клиент заплаща възнаграние или дружеството има право на възнаграние, което е безсрочно, преди да е прехвърлен контрол върху стоката или услугата.

Дружеството признава активи по договор, когато задължението за изпълнение са удовлетворени и плащането не е дължимо от страна на клиента. Актив по договор е правото на предприятието да получи възнаграние в замяна на стоките или услугите, които предприятието е прехвърлило на клиент.

Последващото дружеството определя размера на обезпеченката за актив по договора в съответствие с МСФО 9 "Финансови инструменти".

#### Текущи и нетекущи активи

Актив се класифицира като текущ, когато отоваря на някой от следните критерии:  
 – очаква да реализира актив или възнаграние да го продаде или употреби в своя нормален оперативен цикъл;

– дължи актив предимно с цели търгуване;

– очаква да реализира актив в рамките на дванадесет месеца след края на отчетния актив е парични средства или парични еквиваленти (съгласно дефиницията на МСС 7), освен ако за актив няма ограничение да бъде разменен или използван за уреждане на пасив в продължение най-малко на дванадесет месеца след края на отчетния период.

Актив се класифицира като нетекущ ако не отоваря на критериите за класифициране като текущ.

Предприетието счита разранническите непарични активи без физическа субстанция като нематериални активи, когато отговарят на определенията на нематериален актив и критериите за признаване формуирани в МСС 38.

## Нематериални активи

Група	Години
Машини и съоръжения	10
Компютърна техника	2
Обзавеждане и инвентар	7

среща:

Средният полезен живот в години за основните групи нетекучи материал-ни активи, е както

новопридобитите имоти се трансформират в инвестиционни имоти по себестойност. "Разходи за придобиване на ДМА", а при тяхното завършване и отдаване под наем, Разходите за изграждане на недвижими имоти, които дружеството пречи, се класифицират като полезен живот.

Имотите, машините и съоръженията се амортизират по линейния метод за периода на очаквания на преценка, намалена с натрупаните в последствие амортизации и загуби от обезценка. Последващото оценяване на имотите, машините и съоръженията се извършва по модела на продажбата, ако има такива, и балансовата стойност на актива.

машината или съоръжението се определят като разлика от между нетните постъпления от продажба и обратен лизинг. Печалбите или загубите, възникващи при отписване на имот, в печалбата или загубата, когато активът се отпише, освен ако МСС 17 не изисква друго при Печалбата или загубата, възникваща от отписването на имот, машина и съоръжение се включват освобождаване от актива.

или когато не се очакват никакви други икономически изгоди от използването на актива, или при балансовата стойност на даден имот, машина и съоръжение се отписва при продажба на актива загуба в момента на извършването им.

Разходите за текущото обслужване на имоти, машини и съоръжения се отчитат в печалба или на балансовата стойност на актива, ако е спазен принципът на признаване определен в МСС 16. Последващи разходи, свързани с отделен имот, машина и съоръжение, се отчитат в увеличаване може да бъде надеждно оценена.

да получи в бъдеще икономически изгоди, свързани с актива, и цената на придобиване на актива машина, съоръжение или оборудване се признава за актив, само ако е вероятно предприетият местоположението и в състоянието, необходими за неговата експлоатация. Всеки отделен имот, включваща покупната цена, както и всички преки разходи за приввеждането на актива до Имотите, машините и съоръженията се оценяват първоначално по цена на придобиване, съответствие с изискванията на МСС 16.

съръжение се оценява при придобиването му по цена на придобиване, определена в придобиване в съответствие с одобрената счетоводна политика. Всеки имот, машина и цена на придобиване по-ниска от посочената, се отчитат като текущи разходи за периода на за признаване и имат цена на придобиване, равна или по-висока от 50 лв. Активите, които имат Активи се отчитат като имоти, машини и съоръжения когато отговарят на критериите на МСС 16

## Имоти, машини и съоръжения

Нематериален актив се признава, ако е вероятно, че предприятието ще получи очакваните бъдещи икономически ползи, които са свързани с актива и стойността на актива може да бъде определена надеждно.

Ценовете на придобиване на отделно нематериален актив се определят съгласно МСС 38

Цената на придобиване на отделно придобит нематериален актив се определя съгласно МСС 38 и включва:

- покупната цена, вносните мита и невъзстановимите данъци върху покупката, търговските отстъпки и работи се приспадат;
- всякакви свързани разходи за подготвянето на актива за неговото очаквано използване.

Последващите разходи, които възникват във връзка с нематериалните активи след първоначалното признаване, се признават в отчета за доходи в периода на тяхното възникване, освен ако отговарят на принципа на признаване, когато тези разходи се капитализират.

Амортизацията се изчислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен срок на отделните активи.

Последващото оценяване на нематериалните активи се извършва по модела на преоценената стойност, която датата на преоценката представлява тяхната справедлива стойност.

Избраният праг на съществуване за нематериалните активи на дружеството е в размер на 50 (петстотин) лв.

### Обезценка на активите на дружеството

Индивидуалните активи или единиците, генериращи парични потоци, се прегледват за наличие на индикации за обезценка на стойността им веднъж годишно към датата на изготвяне на Годишния финансов отчет, както и тогава когато събития или промяна в обстоятелства показват, че преносната стойност на активите може да не бъде възстановена.

В случаите, в които възстановимата стойност на даден актив е по-ниска от неговата балансова стойност, балансовата сума на актива следва да бъде намалена до размера на възстановимата му стойност. Това намаление представлява загуба от обезценка.

Възстановимата стойност представлява по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите за продажба на актива и стойността в употреба, базирана на сещаната стойност на прогнозираните бъдещи парични потоци, очаквани да се получат от актива в рамките на полезния му срок на годност.

С изключение на релутицията за всички останали активи на дружеството към всяка дата на отчета ръководството преценява дали съществува индикация, че загубата от обезценка, призната в предходни години, може вече да не съществува или да е намалена.

### Инвестиционни имоти

Като инвестиционни имоти съгласно МСС 40 се считат земи и/или сгради, и/или части от сгради, които се държат по-скоро с цел получаване на приходи от наем или за увеличаване на стойността на капитала или за двете. Имот, който се изгражда или разработва за бъдещо използване като инвестиционен имот също се счита като инвестиционен имот.

Инвестиционен имот се признава като актив само когато е вероятно икономически изгоден, присвояни му да се получат в предприятието и цената му на придобиване може да се оцени достоверно.

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по цена на придобиване, която включва и разходите по сделката за придобиване съгласно МСС 40.

След първоначалното признаване инвестиционните имоти се считат по модела на справедливата стойност.

Справедливата стойност представлява най-вероятната цена, която може да бъде получена на пазара към датата на Годишния финансов отчет.

Промените в справяемата стойност на инвестиционните имоти се отразяват в печалба или загуба.

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 съществувашите инвестиционни имоти.

Придобитите от дружеството земи, върху които ще се изграждат сгради, които отговарят на условията за инвестиционни имоти, се представят в баланса като инвестиционни имоти по тяхната справяема стойност:

#### Материални запаси

Корато са налице едновременно следните условия:

- дружеството придобива земя, върху която ще се изграждат сгради (апартаменти), чиято стойности ще се възстановят предимно чрез продажба; и
- балансовата стойност на земята ще се възстанови предимно чрез нейната продажба или чрез продажбата на правото на строеж върху нея, заедно с продажбата на изградените върху нея сгради;

дружеството представя тази земя в баланса като текущ актив ("Незавършено производство" или "продукция") – елемент на себестойността на изграждащата се или построена вече сграда, като елемент на себестойността земята се представя по нейната цена на придобиване.

Като "продукция" в баланса се посочва себестойността на изградените от дружеството недвижими имоти, чиято стойност ще се възстанови чрез продажба.

#### Финансови инструменти съгласно МСФО 9

##### Признаване и отписване

Финансовите активи и финансовите пасиви се признават, когато дружеството стане страна по договорните условия на финансовия инструмент.

Финансовите активи се отписват, когато договорните права върху паричните потоци от финансовия актив изтичат или когато финансовият актив и по същество всички рискове и изгоди се прехвърлят.

Финансовите пасиви се отписват, когато задължението, посочено в договора, е изпълнено, е отменено или срокът му е изтекъл.

##### Класификация и първоначално оценяване на финансови активи

Първоначално финансовите активи се отчитат по справяема стойност, копирана с разходите по сдълката, с изключение на финансовите активи по справяема стойност през печалбата или загубата и търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент.

Първоначалната оценка на финансовите активи по справяема стойност през печалбата или загубата не се копира с разходите по сдълката, които се отчитат като текущи разходи.

Първоначалната оценка на търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент представлява цената на сдълката съгласно МСФО 15.

В зависимост от начина на последващо отчитане, финансовите активи се класифицират в една от следните категории:

- дългови инструменти по амортизирана стойност;
- финансови активи по справяема стойност през печалбата или загубата;
- финансови активи по справяема стойност през друг всеобхватен доход с или без реклассификация в печалбата или загубата в зависимост дали са дългови или капиталови инструменти.

Класификацията на финансовите активи се определя на базата на следните две условия:



финансови активи, за които не е приложим бизнес модел "държажи за събиране на договорните парични потоци" или бизнес модел "държажи за събиране и продажба", както и финансови активи, чийто договорни парични потоци не са единствено плащания на главница и лихви, се считат за справедлива стойност през печалбата или загубата. Всички деривативни финансови инструменти се считат в тази категория с изключение на тези, които са определени и ефективно като хеджирани инструменти и за които се прилага изискването за отчитане на хеджирането.

### Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата

Търговските вземания са суми, дължими от клиенти за продадени стоки или услуги, извършени в обичайния ход на стопанската дейност. Обикновено те се дължат за уреждане в кратък срок и следователно са класифицирани като текущи. Търговските вземания се признават първоначално в размер на безспорното взаиморазбиране, освен ако съдържат значителни компоненти на финансирание. Дръжеството дължи търговските вземания с цел събиране на договорните парични потоци и следователно ги оценява по амортизирана стойност, като използва метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е незначителен.

### Търговски вземания

Този категория включва недеривативни финансови активи като заеми и вземания с фиксирани или определени плащания, които не се копират на активен пазар. След първоначалното признаване те се оценяват по амортизирана стойност с използване на метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е незначителен. Дръжеството класифицира в тази категория паричните средства, търговските и други вземания, както и рестрирани на борсата облигации, които преди са били класифицирани като финансови активи, дължими до падеж в съответствие с МСС 39.

главницата. потоци, които са единствено плащания по главница и лихва върху непогасената сума на - съгласно договорните условия на финансови активи на конкретни дати възникват парични финансовите активи и да събира техните договорни парични потоци;

- дръжеството управлява активите в рамките на бизнес модел, чийто цел е да дължи критерии и не са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата и загубата: финансовите активи се оценяват по амортизирана стойност, ако активите изпъкват следните

### Дългови инструменти по амортизирана стойност

Процентите на очакваните злиби се основават на профилите на плащанията за продажби за период от 36 месеца преди началото на текущия отчетен период, както и на съответните исторически кредитни злиби, настъпили през този период. Историческите стойности на злибите се копират, за да отразяват текущата и прогнозната информация за макроикономическите фактори, които влияят върху способността на клиентите да уредят вземанията.

### Последващо оценяване на финансовите активи

отчета за всеобхватния доход. Всички приходи и разходи, свързани с финансовите активи, които са признати в печалбата и загубата, се включват във финансови разходи или други финансови позиции с изключение на обезпечката на търговските вземания, която се представя като други разходи в

- бизнес моделът на дръжеството за управление на финансовите активи;

- характеристиките на договорните парични потоци на финансовия актив.

Промените в справяемата стойност на активите в тази категория се отразяват в печалбата и зарплата. Справяемата стойност на финансовите активи в тази категория се определя чрез котирани цени на активен пазар или чрез използване на техники за оценяване, в случай че няма активен пазар.

#### Финансови активи по справяема стойност през друг всеобхватен доход

Дружеството отчита финансовите активи по справяема стойност в друг всеобхватен доход, ако активите отговарят на следните условия:

- Дружеството управлява активите в рамките на бизнес модел, чиято цел е да държи финансовите активи, за да събара договорни парични потоци и да ги продава; и
- Съгласно договорните условия на финансовия актив на конкретни дати възникват парични потоци, които са единствено плащания на главница и лихви върху непогасената сума на главницата.

Финансови активи по справяема стойност през друг всеобхватен доход включват:

- Капиталови ценни книжа, които не са държани за търгуване и които дружеството неотменно е избрало при първоначално признаване, да признае в тази категория. Това са стратегически инвестиции и групата счита тази класификация за по-релевантна.
- Други ценни книжа, при които договорните парични потоци са само главница и лихви, и целта на бизнес модела на дружеството за държане се постига както чрез събиране на договорни парични потоци, така и чрез продажба на финансовите активи.

При освобождаването от капиталови инструменти от тази категория всяка стойност, отчетена в процентния резерв на инструментите се прекара в неразмързена печалба.

#### Обезценка на финансовите активи

Новите изисквания за обезценка съгласно МСФО 9 използват повече информация, ориентирана към бъдещето, за да признават очакваните кредитни загуби – моделът за „очакваните кредитни загуби“, който замества „модела на понесените загуби“, представен в МСС 39.

Инструментите, които попадат в обхвата на новите изисквания, включват заемни и други дългови финансови активи, оценявани по амортизирана стойност / по справяема стойност през друг всеобхватен доход, търговски вземания, активи по договори, признати и оценявани съгласно МСФО 15, както и кредитни ангажименти и някои договори за финансова гаранция (при емитента), които не се отчитат по справедлива стойност през печалбата или зарплата.

Признаването на кредитни загуби вече не зависи от настъпването на събитие с кредитна загуба. Вместо това дружеството разглежда по-широк спектър от информация при оценката на кредитния риск и оценяването на очакваните кредитни загуби, включително минали събития, текущи условия, разумни и поддръжжани прогнози, които влияят върху очакваната събираемост на бъдещите парични потоци на инструмента.

При прилагането на тази подход, насочен към бъдещето, се прави разграничение между:

- финансови инструменти, чиято кредитното качество не се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или имат нисък кредитен риск и
- финансови инструменти, чиято кредитното качество се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или на които кредитния риск не е нисък

- финансови активи, които имат обективни доказателства за обезценка към отчетната дата.

Дванадесетмесечни очаквани кредитни загуби се признават за първата категория, докато очакваните загуби за целия срок на финансовите инструменти се признават за втората категория. Очакваните кредитни загуби се определят като разликата между всички договорни парични потоци, които се дължат на дружеството и паричните потоци, които тя действително очаква да получи. Тази разлика е дисконтирана по първоначалния ефективен лихвен процент (или с копираните спрямо кредита ефективен лихвен процент).

Изчисляването на очакваните кредитни загуби се определя на базата на вероятността претеглената приблизителна оценка на кредитните загуби през очаквания срок на финансовите инструменти.

- Предприемството няма безусловно право да отсрочва уреждането на пасива за период най-малко дванадесет месеца след края на отчетния период.
- Предприемството трябва да бъде уреден в рамките на дванадесет месеца след края на отчетния период; или
- Предприемството трябва пасива предимно с цел търпуване;
- Предприемството очаква да уреди пасива в своя нормален оперативен цикъл;
- Пасив се класифицира като текущ, когато отговаря на някой от следните критерии:

#### Текущи и нетекущи пасиви

- Неразпределена към края на отчетния период натрупана печалба от приходни периоди;
  - Непокрита към края на отчетния период натрупана загуба от приходни периоди;
  - Печалба/загуба от периода.
- Резервите включват премия на резерв.
- Неразпределената печалба включва:
- Основен капитал представлява регистриран капитал – представен по номинална стойност съгласно съдебно решение за регистрация.
- Собственият капитал на предприемството се състои от основен капитал, резерви и неразпределена печалба.

#### Собствен капитал

Финансовите пасиви на дружеството включват получени заеми, задължения по лизингови договори, търговски и други финансови задължения и деривативни финансови инструменти. Финансовите пасиви се оценяват първоначално по справедлива стойност и, където е приложимо, се коригират по отношение на разходите по сделката, освен ако дружеството не е определило даден финансов пасив като оценяван по справедлива стойност през печалбата и загубата. Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, използвайки метода на ефективната лихва, с изключение на деривативи и финансови пасиви, които са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата или загубата (с изключение на деривативни финансови инструменти, които са определени и ефективни като хеджирани инструменти). Всички разходи свързани с лихви и, ако е приложимо, промени в справедливата стойност на инструментата, които се отчитат в печалбата или загубата, се включват във финансовите разходи или финансовите приходи.

#### Класификация и оценяване на финансовите пасиви

Финансови активи, отчитани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход

Дружеството признава очакваните 12-месечни кредитни загуби за финансови активи, отчитани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход. Към всяка отчетна дата дружеството оценява дали съществува значително увеличение на кредитния риск на инструментата, и ако такава се установи, дружеството признава за тези инструменти или този клас инструменти очаквани кредитни загуби за целия срок на инструмента.

Търговски и други вземания, активи по договор и вземания по лизингови договори

Дружеството използва опростен подход при отчитането на търговските и други вземания, както и на активите по договор и признава загуба от обезценка като очаквани кредитни загуби за целия срок. Те представляват очакваният недостиг в договорните парични потоци, като се има предвид възможността за неизпълнение във всеки момент от срока на финансовия инструмент.

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

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

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

## Активи държани за продажба

признаването на доход, който може никога да не бъде реализиран.

Дружеството не признава условни активи, тъй като признаването им може да има за резултат бъдещи събития, които не могат да бъдат изцяло контролирани от предприятието.

Буде потвърдено само от настъпването или ненастъпването на едно или повече несигурни Условен актив е възможен актив, който произлиза от минали събития и чието съществуване ще бъде сумата на задължението не може да бъде определена с достатъчна степен на надеждност.

икономически ползи; или

- не е вероятно за погасяването му да бъде необходим изходящ поток от ресурси, съдържани
- настоящо задължение, което произлиза от минали събития, но не е признато, защото:
  - събития, които не могат да бъдат изцяло контролирани от предприятието; или
  - потвърдено само от настъпването или ненастъпването на едно или повече несигурни бъдещи
  - възможно задължение, което произлиза от минали събития и чието съществуване ще бъде

Условен пасив е:

отпаше.

е необходим изходящ поток ресурс за уреждане на задължението, то провизията следва да се отрази най-добрата приблизителна оценка към датата на баланса. Ако вече не е вероятно, че ще провизията се преглеждат към всяка балансова дата и стойността им се копира, така че да на стойността на паричните средства във времето, когато те имат значителен ефект.

на несигурност, съпътстваща много от събитията и обстоятелства, както и ефекта от промяната на тази най-добра приблизителна оценка Дружеството взема под внимание рисковете и степенята необходими за покриване на настоящото задължение към датата на баланса. При определянето Сумата, призната като провизия, представява най-добрата приблизителна оценка на разходите, – може да бъде направена надеждна оценка на сумата на задължението.

уредено задължението;

- има вероятност за погасяване на задължението да бъде необходим поток ресурси за да бъде
- Дружеството има сегашно задължение в резултат от минали събития;

това, когато са изпълнени следните условия:

Провизията са пасиви с несигурно проявление във времето или като стойност. Те се признават

## Провизии, условни активи и условни пасиви

Пасив се класифицира като текуч, ако не отговаря на критериите за класифициране като текуч.

Пасив се класифицира като текуч, когато той следва да се уреди в рамките на дванадесет месеца от края на отчетния период, дори ако:

- първоначалният срок е бил за период по-дълъг от дванадесет месеца; и
- след края на отчетния период и преди финансовия отчет да е одобрен за публикуване е сключено споразумение за рефинансиране или за нов погасителен план на дългосрочна база.

Печалба от последващо увеличение на справедливи стойности, намалени с разходите за продажба на активи държани за продажба се признава до размера на обезценката на съответния актив начислена преди съгласно МСС36 и МСФО5.

## Лизинг

### Лизингодател

МСФО 16 не променя съществено счетоводното отчитане на лизинга за лизингодателите. Те продължават да класифицират всеки лизингов договор като финансов или оперативен, прилагйки на практика правилата аналогични на тези на МСС 17, които са по същество прехвърлени и в новия МСФО 16.

### Финансов лизинг

Финансовият лизинг, при който се трансферира извън дружеството съществената част от всички рискове и стопански изгоди, се съставя на активите на лизингодателя при прихвърляне към лизингодателя на актив и се представя в отчета за финансово състояние като вземане със стойност, равна на нетната инвестиция от лизинга. Нетната инвестиция в лизинговия договор представлява разликата между сбора от минималните лизингови плащания по договора за финансов лизинг и негарантираната остатъчна стойност, начислена за лизингодателя, и незаработеният финансов доход. Разликата между балансовата стойност на отдадения под финансов лизинг актив и незабавната (справедливата му продажна) стойност се признава в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината) в началото на лизинговия договор (при предаването на актива) като доход от продажба на активи. Признаването на заработения финансов приход като текущ лихвен приход се основава на прилагането на метода на ефективната лихва.

### Оперативен лизинг

Наемодателът продължава да притежава съществената част от всички рискове и стопански изгоди от собствеността върху дадения актив. Поради това този актив продължава да е включен в състава на неговите имоти, машини и оборудване като амортизацията му за периода се включва в текущите разходи на лизингодателя. Приходът от наем от оперативен лизинг се признава на базата на линейния метод в продължение на срока на лизинга. Прехвърлянето на оперативния лизинг, се добавят към балансовата стойност на отдадените активи и се признават на базата на линейния метод в продължение на срока на лизинга.

### Лизингополучател

МСФО 16 установява лизингополучателите да отчитат всички лизинги по единен модел, който налага балансовото им признаване, по подобие на отчитането на финансовия лизинг по МСС17.

### Оценка за признаване на лизинг

На началната дата на лизинга (по-ранната от двете дати - датата на лизинговото споразумение или датата на ангажирането на страните с основните условия на лизинговия договор) дружеството прави анализ и оценка дали даден договор представлява или съдържа елементи на лизинг. Даден договор представлява или съдържа лизинг, ако по силата на него се прехвърлят

срещу възстановяване правото на контрол над използването на даден актив за определен период от време.

За да определите дали по силата на договор се прехвърля контрол над използването на определен актив дружеството преценява дали през целия период на ползване има следните права:

- правото да получава по същество всички икономически ползи от използването на определен актив;
- правото да определи и ръководи използването и експлоатацията на идентифицирания базисен актив.

#### Срок на лизинговия договор

Периодът на лизинговия договор е неотменимния период на лизинга, заедно с:

- периодите, по отношение, на които съществува опция за удължаване на лизинговия договор, ако е достатъчно сигурно, че дружеството няма да упражни тази опция.
- периодите, по отношение, на които съществува опция за прекратяване на лизинговия договор, ако е достатъчно сигурно, че дружеството няма да упражни тази опция.

При определянето на срока на лизинговите договори, ръководството на дружеството взема предвид всички факти и обстоятелства, които създават икономически стимули за удължаване на опция за удължаване или за не упражняване на опция за прекратяване. Опциите за удължаване (или периодите, след опцията за прекратяване) се включват в срока на лизинга само, ако е достатъчно сигурно да бъдат удължени (или да не бъдат прекратени). Оценката на опциите се преизглежда, ако настъпи съществено събитие или съществена промяна в обстоятелствата, които да са под дискрецията на дружеството и същевременно да окажат влияние върху оценката.

#### Първоначално признаване и оценяване

На датата на стартиране на лизинговите договори (датата, на която базовият актив е на разположение за ползване от страна на дружеството-лизингополучател) в отчета за финансовото състояние се признават актив "право на ползване" и задължение по лизинг.

Цената на придобиване на активите "право на ползване" включва:

- размера на първоначалната оценка на задължението по лизинг;
- лизингови плащания, извършени към или преди началната дата, намалени с получените стимули по договорите за лизинг;
- първоначалните преки разходи, извършени от дружеството, в качеството му на лизингополучател;
- разходи за възстановяване, които дружеството ще направи за демонтаж и преместване на базовия актив, възстановяване на обекта, на който активът е разположен, или възстановяване на базовия актив в състоянието, изисквано съгласно договора;

Дружеството амортизира актива "право на ползване" за по-краткият период от полезния живот и срока на лизинговия договор. Ако собствеността върху актива се прехвърля по силата на лизинговия договор до края на срока на договора, то амортизира за полезния му живот. Активите "право на ползване" са представят в отделна статия в отчета за финансовото състояние, а тяхната амортизация – към разходи за амортизация в отчета за всеобхватния доход.

Задължението по лизинг включват нетната настояща стойност на следните лизингови плащания:

- фиксирани плащания (включително фиксирани по същество лизингови плащания), намалени с подлъжките на плащане лизингови стимули;
- променливи лизингови плащания, зависещи от индекси или проценти;
- цената за упражняване на опцията за покупка, ако е достатъчно сигурно, че дружеството-лизингополучател ще ползва тази опция;
- плащания на санкции за прекратяване на лизинговите договори, ако в срока на лизинговия договор е отразено упражняването на опция за прекратяването на договора от страна на дружеството-лизингополучател;

— гаранции за остатъчна стойност.

Лизингови плащания се дисконтират с лихвения процент, заложен в договора, ако той може да бъде непосредствено определен или с диференциалния лихвен процент на дружеството, който то би платило, в случай че заем е финансиран средствата за сходен период от време, при сходно обезпечение, и в сходна икономическа среда.

Лизинговите плащания (вноски) съдържат в определено съотношение финансовия разход (лихва) и приплатата се част от лизинговото задължение (главница). Финансовите разходи се начисляват в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината) на дружеството през периода на лизинга на периодична база, така че да се постигне постоянен лихвен процент за оставащата неизплатена част от главницата по лизинговото задължение, като се представят като "финансови разходи".

Последващо оценяване

Дружеството е избрало да прилага модела на цената на придобиване за всички свои активи "право на ползване". Активите "право на ползване" се представят в отчета за финансовото състояние по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация, заръби от обезценка и корекции, вследствие на преценки и корекции на задължението по лизинг.

Дружеството оценява последващо задължението по лизинг като:

- увеличаване балансовата стойност, за да отрази лихвата по задължението по лизинг;
- намаление балансовата стойност, за да отрази извършените лизингови плащания;
- преценяване балансовата стойност на задължението по лизинг, за да отрази преценките или изменението на лизинговия договор;
- гаранциите за остатъчна стойност се представят и копират, ако е необходимо към края на всеки отчетен период.

Отчитане на изменението на лизинговия договор

Лизингополучателят отчита изменението на лизинговия договор като отделен лизинг, ако:

- изменението увеличаване обхвата на лизинговия договор, като добавя ново "право на ползване" на един или повече допълнителни базови активи; и
- взанараждането по лизинговия договор се увеличаване със сума, съизмерима със самостоятелната цена за увеличението в обхвата и евентуални корекции на тази цена за отразяване на обстоятелства по конкретния договор.

В този случай изменението се отчита като отделен лизинг, за който в отчета за финансовото състояние, към датата на влизане в сила на изменението се признават актив "право на ползване" и задължение по лизинг.

Ако изменението в лизинговия договор не е отчетено като отделен лизинг към датата на влиза в сила на изменението, дружеството:

- разпределя взанараждането в променния договор;
- определя срока на измененния лизингов договор; и
- преценява задължението по лизинг, като дисконтира копираните лизингови плащания с копирания дисконтов процент, който е лихвеният процент, заложен в договора за остатъка на срока му или диференциалния лихвен процент към датата на влизане в сила на изменението.

Краткосрочни лизингови договори и лизингови договори, базовият актив, по които е с ниска стойност и променливи лизингови плащания, свързани с изпълнение

Плащанията във връзка с краткосрочни лизингови договори и лизингови договори, по които базовият актив е с ниска стойност, както и променливи лизингови плащания, които не са включени в оценката на задължението по лизинг се признават директно като текущи разходи в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината) на база линеен метод за периода на лизинга

### 3. ПОСЧЕННЯ КЪМ МЕЖДУННА ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

3.1. Към 31.03.2020 г. придобитите от дружеството недвижими имоти, чрез които се реализират приходи от наеми и продажби, са представени като инвестиционни имоти по тяхната справедлива стойност 5428 хил. лв.

3.2. Към 31.03.2020 г. дружеството притежава следните текущи активи:

- Вземания от клиенти и доставки в размер на 136 хил. лв.
- Вземания от свързани предприятия – 138 хил. лв.
- Предоставени аванси в размер на 342 хил. лв.

3.3. Балансовата стойност на акционерния капитал е 1200 (хиляда и двеста) лева.

Към 31.03.2020 г. "Емпайрс пропъртис" АДЦИЦ има формиран премен резерв в размер на 74 хил. лв.

"Емпайрс пропъртис" АДЦИЦ няма дълщерни дружества.

#### 3.4. Текущи търговски и други задължения

Вид	31.03.2020 г.	31.12.2019 г.
Задължения към свързани лица в групата	710	710
Задължения по доставки	138	120
Получени аванси	31	29
Задължения към персонала	16	4
Задължения към осигурителни предприятия	3	44
Данъчни задължения	207	239
Други текущи задължения	809	649
<b>Общо</b>	<b>1914</b>	<b>1795</b>

#### 3.5. Свързани лица и сделки със свързани лица

Дружеството оповестява следните свързани лица:

Продажби	Клиент	Вид сделка	31.03.2020	31.03.2019
	Болкан Асет Мениджмънт ЕАД	Наем и консумативи	29	17
<b>Общо</b>			<b>29</b>	<b>17</b>

Вземания от свързани предприятия	31.03.2020	31.12.2019
Болкан Асет Мениджмънт ЕАД	138	106
<b>Общо</b>	<b>138</b>	<b>106</b>



4.6. Финансовият резултат на дружеството към 31.03.2020 г. е загуба в размер на 64 хил. лв.

Лихви НАП	31.12.2019 г.	24	-
Вид разход	31.03.2019 г.	24	-
--Общо			

#### 4.4 Други разходи

Разходи за заплати	31.03.2020 г.	15	15
Разходи за осигуровки	31.03.2020 г.	2	2
Общо	31.03.2019 г.	17	17

4.3. Към 31.03.2020 разходите за персонала са 17 хил. лв.

Електроенергия	31.03.2020 г.	19	23
Вода	31.03.2020 г.	3	2
Счетоводни и адиторски услуги	31.03.2020 г.	2	5
Такси КФН	31.03.2020 г.	48	
Общо	31.03.2019 г.	72	30

4.2. Към 31.12.2019 разходите за външни услуги са в размер на 91 хил. лв.

- наеми и консумативи – 52 хил. лв.

4.1. Към 31.03.2020 нетните приходи от продажби са в размер на 52 хил. лв. Те са както следва:

## 4. ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД

Задължения към свързани предприятия	31.03.2020	635	710
Ли енд Ли Маунтин ЕАД	31.12.2019	635	75
Софхаусхотел ЕООД		75	710

Ръководител: / Милена Антова /

Камбиз Камбизов ЕООД  
Срещ. 1006, ул. Ланоз Кошут. 19  
ЕИК 681579400  
/ Камбиз Камбизов /  
Тел. (+359 2) 851 56 51, факс (+359 2) 851 56 47

5. Условни активи и пасиви
- 5.1. Към датата на финансовия отчет няма разграничени условия активи и пасиви, неоповестяването на които би повлияло за върното и честно представяне имущественото и финансовото състояние на дружеството.
6. Събития след края на отчетния период
- След датата на индивидуалния финансов отчет не са настъпили корипраши събития, значими по отношение на представената информация в него.
7. Действащо предприятие
- Ръководството на предприятието счита, че то е действащо и ще остане действащо, няма планове и намерения за преустановяване на дейността.