

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ ЗА 2018Г.

Данни за предприятието:

- Наименование: ЕЙЧ БИ ДЖИ ФОНД ЗА ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ
- Правна форма: АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ
- ЕИК: 148068097
- Седалище и адрес на управление: ГР.ВАРНА, БУЛ.ЦАР ОСВОБОДИТЕЛ 25, ЕТ.1
- Адрес за кореспонденция: ГР.ВАРНА, П.К.9002, РАЙОН ОДЕСОС, БУЛ.ЦАР ОСВОБОДИТЕЛ 25, ЕТ.1
- Капитал: издадени – 682 500 броя безналични акции с право на глас с номинална стойност 1 лева всяка една.

Финансовият отчет:

- се отнася само за предприятието;
- се отнася за периода от **01.01.2018г. до 31.12.2018г.**, а предходен е периода от **01.01.2017г. до 31.12.2017г.** ;
- е изготвен на **21.03.2019г.**;
- е изготвен в български лева, а числата са в хиляди лева;

I. ОПОВЕСТЯВАНЕ НА СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА

A. БАЗА ЗА СЪСТАВЯНЕ НА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

Настоящият финансов отчет е изготвен в съответствие с изискванията на Националните счетоводни стандарти (НСС) и е първи годишен финансов отчет, изготвен по НСС.

Предходния финансов отчет е изготвен в съответствие с с Международните стандарти за финансово отчетяване (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС). Отчетната рамка „МСФО, приети от ЕС“ по същество е определената национална счетоводна база МСС, приета със Закона за счетоводството и дефинирана в т.8 от Допълнителните разпоредби“.

Дружеството е приело да прилага Националните счетоводни стандарти от 01.01.2018г., като датата на преминаване към Националните счетоводни стандарти на предприятието е 01.01.2017г., към която дата е изготвен встъпителен баланс, който е оповестен в настоящото приложение. Във връзка с прехода и прилагането на изискванията на СС 42 не са наложени корекции, които да са били отчетени за сметка на неразпределената печалба. В съответствие с изискванията на СС 1, някои позиции на активите и пасивите са били рекласифицирани във встъпителния баланс към 01.01.2017 г.

Финансовия отчет се съставя в съответствие със Закона за счетоводството и Националните счетоводни стандарти. Дружеството изготвя Счетоводен баланс в хил. лв. в съответствие с Приложение към СС 1, Отчет за приходите и разходите в хил. лв. в двустранна форма в съответствие с Приложение № 2 от СС 1, Отчет за собствения капитал в хил. лв. в съответствие с Приложение № 4 към СС 1 и Отчет за паричните потоци в хил. лв. в съответствие със СС 7. Счетоводството се осъществява и финансовите отчети се съставят в съответствие със следните основни счетоводни принципи:

- текущо начисляване;
- действащо предприятие;
- предпазливост;
- съпоставимост между приходите и разходите;
- предимство на съдържанието пред формата;
- запазване при възможност на счетоводната политика от предходния отчетен период;
- независимост на отделните отчетни периоди и стойностна връзка между начален и краен баланс;

База за оценяване, използвана при изготвяне на финансовия отчет - историческа цена.

B. ОЦЕНЪЧНИ БАЗИ ИЗПОЛЗВАНИ ПРИ СЪСТАВЯНЕТО НА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

Дълготрайни нематериални активи

Дълготрайни нематериални активи са установими нефинансови ресурси, придобити и контролирани от предприятието, които нямат физическа субстанция, са със съществено значение при употребата им, от използването им се очакват икономически изгоди. Стойностния праг на същественост, под който даден нематериален актив се признава като текущ разход, е **700 лв.**

Първоначалната оценка на външно създадените (закупени) нематериални активи е по тяхната цена на придобиване, която включва покупната цена и всички преки разходи за подготовка на актива за използването му по предназначение.

Първоначалната оценка на създаден в предприятието нематериален актив е сборът от разходите, извършени от момента, в който нематериалният актив е постигнал критериите за признаване.

Последващата оценка на нематериалните активи е по тяхната цена на придобиване, намалена с начислените амортизации и натрупаната загуба от обезценка.

Дълготрайни материални активи

Дълготрайни материални активи са установими нефинансови ресурси, придобити и притежавани от предприятието, които имат натурално-веществена форма, използват се за производството или доставката на активи или услуги, за отдаване под наем, за административни нужди и се очаква да бъдат използвани през повече от един отчетен период. Стойностния праг на същественост, под който даден материален актив се признава като текущ разход, е 700 лв.

Първоначалната оценка на дълготрайните материални активи е по тяхната цена на придобиване, която включва покупната цена и всички преки разходи.

Последващата оценка на материалните активи е по тяхната цена на придобиване, намалена с начислените амортизации и натрупаната загуба от обезценка.

Инвестиционни имоти

Като инвестиционни имоти се третира и признават активи (земя или сграда, или част от сграда, или и двете), по отношение на които се обективира превишение на генерирането на приходи от наем или за увеличаване стойността на капитала, което ги отличава от имотите, ползвани от предприятието и от имотите, държани за продажба в хода на обичайната икономическа дейност.

В случаите, в които даден инвестиционен имот включва част, предназначена за генерирането на приходи от наем или за увеличаване на стойността на капитала и част, предназначена за ползване в дейността и не е налице възможност тези части с различно предназначение да се отчитат поотделно, целият актив се класифицира като инвестиционен или като ползван в дейността съобразно преценка на обстоятелството доколко частта за ползване в дейността е незначителна спрямо предназначението на имота като цяло.

Съставът на инвестиционните имоти на дружеството включват:

- имоти под строителство, в процес на изграждане за бъдещо използване като инвестиционни имоти, и
- имоти (сгради или части от сгради, с прилежащи права на строеж или идеални части от земя), чието предназначение е да се държат дългосрочно с цел предоставянето им под наем, лизинг или аренда, и/или за постигане на нарастване на стойността им, като получава от тях - изключително приходи от наем.

Готовите инвестиционни имоти са представени във финансовия отчет по справедлива стойност. В стойността на имотите са включени и всички трайно прикрепени друг тип дълготрайни активи, без които съответният имот не би могъл да осъществява предназначението си.

Инвестиционните имоти под строителство са представени във финансовия отчет по справедлива стойност, намалена със загубите от обезценка.

Инвестиционните имоти не се амортизират.

Съгл. чл.19 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, преди придобиване на недвижим имот дружеството възлага оценяването му на експерти с квалификация и опит в тази област.

Съгл. ал.5 на чл.19 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел придобиването на недвижими имоти не може да бъдат на цени значителни по високи от направената оценка, а продажбата им на цени значително по-високи от направената оценка.

Първоначално оценяване

Първоначално всеки инвестиционен имот се оценява по цена на придобиване, в т.ч. разходите по сделката:

- При придобиване чрез покупка - цената на придобиване, покупната цена (включително митата и невъзстановимите данъци) и всички разходи, които могат пряко да бъдат отнесени към покупката. Когато придобиването е свързано с разсрочено плащане, разликата между сегашната стойност на всички плащания и сумата на всички действителни плащания се признава за лихвен разход през периода на разсрочено плащане.
- При придобиване чрез строителство по стопански начин – цената на придобиване на датата, на която строителството е завършено.
- При прехвърлянето на друг вид имот в инвестиционен имот - стойността, равна на балансовата стойност на имота, по която се е отчитал до момента.
- Когато инвестиционният имот е получен в резултат на безвъзмездна сделка – по справедлива стойност.

Първоначалното оценяване на инвестиционен имот, получен в резултат на апортна вноска по реда на Търговския закон, се определя по стойността му, вписана в Агенцията по вписванията, респ. оценката в Устава, която не може да бъде по-висока от дадената от вещите лица, плюс всички преки разходи - когато са получени в резултат на апортна вноска по реда на Търговския закон.

Последващо оценяване

За последващо оценяване на инвестиционните имоти след първоначалното им придобиване се прилага подхода **Модел на справедливата стойност** – по тяхната справедлива стойност, за чието определяне се вземат под внимание фактори, както следва:

- при наличие на активен пазар: най-вероятната настояща цена, която нормално може да се получи на активен пазар за конкретния вид инвестиционен имот, отчитайки неговата специфика.
- при липса на активен пазар за конкретния вид инвестиционен имот се анализират и обследват настоящи цени на активен пазар за имоти от различно естество, които цени се коригират, за да се отразят тези различия; скорошни цени на по-малко активни пазари, които цени се коригират, за да се отразят промените в икономическите условия в периода след датата, на която са се осъществили сделките на тези цени; прогнозиране на дисконтирани парични потоци на базата на настоящите пазарни наемни плащания за подобни имоти с процент на дисконтиране, отразяващ настоящите пазарни оценки на несигурността в сумата и в разпределението във времето на паричните потоци.

Справедливата стойност на инвестиционните имоти отразява, наред с други фактори и пазарни ценови равнища, обичайните равнища на доходите от наеми на настоящи лизингови договори и предположенията относно доходите от наеми на бъдещи лизингови договори, в светлината на тенденциите на пазарните условия. Справедливата стойност на имотите също така отразява на съпоставима база, и всички изходящи парични потоци, които могат да се очакват по отношение на съответния имот. Някои от тези изходящи парични потоци може вече да са отразени в пасива на баланса (задължения по имоти на финансов лизинг), а други (условни наеми) – може да се признаят на по-късна дата.

Ефектите от преоценката до справедлива стойност се третира и представят в състава на отчета за приходите и разходите.

Инвестиционните имоти се тестват за обезценка ежегодно.

Последващи разходи

Последващите разходи по инвестиционни имоти се капитализират, когато водят до увеличаване на очакваните икономически изгоди спрямо първоначално предвидените. Всички други последващи разходи се признават за разход в периода, през който са направени.

Разходите за ремонти и поддръжка се признават за текущи в периода, през който са направени. Извършени последващи разходи, свързани с инвестиционните имоти, които имат характер на подмяна на определени възлови части/компоненти, или на преустройство и реконструкция, се капитализират към балансовата стойност на съответния актив. Същевременно, неамортизираната част на заменените компоненти се изписва от балансовата стойност на активите и се признава в текущите разходи за периода на преустройството.

Обезценка на активи

Балансовата стойност на имотите под строителство подлежат на детайлен преглед за обезценка, когато са налице събития или промени в обстоятелствата, които показват, че те биха могли да се отличават трайно от възстановимата им стойност. Ако са налице такива индикатори, че приблизително определената възстановима стойност е по-ниска от тяхната балансова стойност, то последната се изписва до възстановимата стойност на активите. Възстановимата стойност на имотите в строителство е по-високата от двете: справедлива стойност без разходи за продажба или стойност при употреба. За определянето на стойността при употреба на активите бъдещите парични потоци се дисконтират до тяхната настояща стойност като се прилага дисконтова норма преди данъци, която отразява текущите пазарни условия и оценки на времевата стойност на парите и рисковете, специфични за съответния актив. Загубите от обезценка се отчитат в отчета за приходите и разходите за годината.

Печалби и загуби от продажба

Инвестиционните имоти се отписват от баланса, когато се извадят трайно от употреба и не се очакват от тях бъдещи стопански изгоди или се продадат. Печалбите или загубите от продажби на отделни активи от групата на "инвестиционните имоти" се определят чрез сравняването на приходите от продажбата и балансовата стойност на актива към датата на продажбата.

Дългосрочни финансови активи

Дългосрочните финансови активи представляват инвестиции (притежавани акции или дялове) в дъщерни, асоциирани или смесени предприятия, предоставени дългосрочни заеми и други дългосрочни вземания.

Инвестициите в дъщерни, асоциирани и смесени предприятия се отчитат първоначално по цена на придобиване, която представлява справедливата стойност на активите, с които е заплатена инвестицията и преките разходи във връзка с придобиването.

Последващата оценка на инвестициите се извършва по себестойността метод в съответствие със СС 28.

Предоставените дългосрочни заеми и другите дългосрочни вземания се оценяват първоначално по тяхната цена на придобиване, която е справедливата стойност на даденото и разходите по извършването на сделките. Последващо те се отчитат по амортизируема стойност, а когато нямат фиксиран падеж по себестойност.

Финансови инструменти

Предприятието не използва финансови инструменти (деривативи) с цел минимизиране на потенциалните последствия от съществуващите макроикономически и други рискове, свързани с влиянието на основни макроикономически фактори.

Ръководството е разработило кредитна политика и кредитния риск се следи на месечна база.

Действията, предприети за предотвратяване на значимите финансови рискове от гледна точка на финансовата стабилност на предприятието в бъдеще са: непрекъснато наблюдение и контрол върху разчетите с доставчици и клиенти.

Информация за счетоводната политика на предприятието по отношение на наличните финансови активи и пасиви е оповестена в Дългосрочни вземания, Текущи вземания, Задължения.

Отсрочени данъчни активи

Отсрочените данъчни активи се определят върху намаляемите временни разлики и данъчните загуби, като към тях е приложени данъчната ставка, съгласно действащото законодателство, действащо за периодите, в които се очаква активът да се реализира. Активите по отсрочени данъци се признават до степента, до която е вероятно да има бъдещи данъчни печалби, срещу които може да се приспадне намаляемата временна разлика или данъчна загуба.

Материални запаси

Материалните запаси са материални активи под формата на материали, стоки, продукция, незавършено производство. Стоките и материалите първоначално се оценяват по направените разходи за тяхната покупка, които включват покупната цена, вносните мита и такси, невъзстановимите данъци, разходите по доставката и други разходи за привеждане на материалите и стоките в готов за тяхното използване вид.

Продукцията се оценява първоначално по нейната себестойност, която включва стойността на употребените материали и разходите за преработка. Разходите за преработка включват преките разходи свързани с произвежданите продукти и систематично начисляваните постоянни и променливи общопроизводствени разходи. Постоянните общопроизводствени разходи се разпределят за всеки произвеждан продукт според нормалния производствен

капацитет на производствените мощности. При нисък обем на производство размерът на постоянните общопроизводствени разходи за единица продукция не се увеличава. В този случай неразпределените общопроизводствени разходи се отчитат като текущ разход. При висок обем на производство размерът на постоянните общопроизводствени разходи за единица продукция се намалява.

Променливите общопроизводствени разходи се разпределят за всеки произведен продукт на базата на реалното използване на производствените мощности.

Към датата на изготвяне на финансовия отчет материалните запаси се оценяват по по-ниската от доставната и нетната реализируема стойност.

При тяхното потребление материалните запаси се отписват по метода „средно претеглена стойност“, която се изчислява след всяка доставка.

Текущи вземания

Текущите вземания могат да бъдат:

- вземания от клиенти и вземания по предоставени аванси (от доставчици);
- вземания от предприятия в групата;
- вземания свързани с асоциирани и смесени предприятия;
- други вземания – вземания по търговски заеми, съдебни и присъдени вземания, данъци за възстановяване и други;

Текущите вземания първоначално се оценяват по тяхната номинална стойност в момента на тяхното възникване.

Текущите вземания в чуждестранна валута се оценяват в момента на тяхното възникване, като левовата им равностойност се формира от размера на валутата и централния курс на БНБ към датата на сделката

В края на всеки календарен месец текущите вземания в чуждестранна валута, които представляват парични позиции, се оценяват по централния курс на БНБ за дадената валута.

Получените разлики при оценката на текущите вземания в чуждестранна валута се отчитат като текущ финансов приход или текущ финансов разход.

Текущите вземания се отписват при настъпване на едно от следните обстоятелства:

изтичане на давностния срок за вземането, но не повече от 5 години от момента, в който вземането е станало изискуемо;

- възмездно прехвърляне на вземането;
- производството по несъстоятелност на длъжника е прекратено с утвърден оздравителен план, в който се предвижда непълно удовлетворяване на предприятието; отписва се само намалението на вземането;
- с влязло в сила съдебно решение е постановено, че вземането или част от него е недължимо - отписва се само недължимата част от вземането;
- преди изтичане на давностния срок вземанията са погасени по силата на закон;
- при заличаване на длъжника, когато вземането или част от него е останало неудовлетворено; отписва се неудовлетворената част от вземането.

Краткосрочни инвестиции

Не са налице такива в предприятието.

Парични средства

Парични средства са притежаваните от предприятието авоари като касови наличности, наличности в банкови и депозитни сметки.

Паричните средства в чуждестранна валута се отчитат по курс на придобиване;

Намалението на паричните средства в чуждестранна валута се отчитат по валутен курс на продажбата им. Разликите се представят като текущи финансови приходи или финансови разходи.

Паричните средства деноминирани в чуждестранна валута в края на всеки месец се оценяват по курса на БНБ за дадената валута. Възникналите разлики се отчитат като текущи финансови приходи или текущи финансови разходи.

Собствен капитал

Собствения капитал на предприятието е остатъчната стойност на активите след приспадане на неговите пасиви. Елементите на собствения капитал са:

- записан капитал – регистрирания и внесен капитал на дружеството. Невнесен капитал се представя в Раздел А от актива на баланса.
- премии от емисии – представлява разликата между емисионната стойност и номиналната стойност на емитираните акции.
- резерв от последващи оценки – представлява резервите от последващи оценки на активи. Оценката на тези резерви се извършва според изискванията на съответния счетоводен стандарт, който изисква или позволява отчитането на последващите оценки на активите да се извършва в собствения капитал на дружеството.
- резерви – представляват законовите резерви, резервите свързани с изкупени собствени акции, резерви съгласно учредителен акт и други резерви.
- натрупана печалба или загуба – неразпределените печалби или непокритите загуби на дружеството от предходни отчетни периоди.
- финансов резултат - печалба или загуба от текущата година, която се представя след начисляване на разходите за дължими данъци.

Провизии, сходни задължения и отсрочени данъчни пасиви

Провизията представлява задължение с неопределена срочност или размер. Провизиите се оценяват според най-добрата приблизителна оценка на разходите, необходими за покриване на текущото задължение към датата на баланса.

Провизиите свързани с пенсии се оценяват според изискванията на СС 19.

Отсрочените данъчни пасиви (отсрочени данъци) се определят върху облагаемите временни разлики, като към тях се приложи данъчната ставка, съгласно действащото законодателство, действащо за периодите, в които се очаква пасивът да бъде уреден.

Задължения

Задълженията се класифицират като:

- задължения по облигационни заеми;
- задължения към финансови предприятия;
- получени аванси;
- задължения към доставчици;
- задължения по полици;
- задължения към предприятия от групата;
- задължения към асоциирани и смесени предприятия;
- други задължения;

Задълженията се оценяват по стойността по която са възникнали.

Дългосрочните задължения с фиксиран падеж се оценяват последващо по амортизируема стойност, чрез прилагане на метода на ефективния лихвен процент.

Задълженията в чуждестранна валута се оценяват в момента на тяхното възникване, като левовата им равностойност се формира от размера на валутата и централния курс на БНБ към датата на сделката

В края на всеки календарен месец задълженията в чуждестранна валута, които представляват парични позиции, се оценяват по централния курс на БНБ за съответната валута. Получените при тези оценки разлики се отчитат като текущ финансов приход или текущ финансов разход.

Приходи

Приходите се класифицират на:

- приходи от продажба на продукция и стоки;
- приходи от извършването на услуги
- приходи от използване от други лица на активите на предприятието – лихви, лицензионни възнаграждения, дивиденди и други.

Приходите се оценяват по справедливата стойност на полученото или подлежащо на получаване възнаграждение.

Приходът от продажбата на продукция и стоки се признава, когато са изпълнени едновременно следните условия:

- предприятието е прехвърлило на купувача, значителни рискови и изгоди, свързани със собствеността на продукцията или стоките;
- предприятието не запазва участие в управлението или ефективен контрол върху продаваните продукция или стоки;
- сумата на прихода може да бъде надеждно изчислена;
- предприятието има икономическа изгода от сделката по продажба;
- направените разходи във връзка със сделката могат да бъдат надеждно изчислени;

Приходът от сделки за извършване на услуги се признава в зависимост от етапа на завършеност на сделката към датата на съставяне на финансовия отчет и при условие, че резултатът от сделката може да бъде надеждно оценен.

Резултатът от сделката за извършване на услуги може да се оцени надеждно, когато са изпълнени едновременно следните условия:

- сумата на прихода може да бъде надеждно оценена;
- предприятието има икономическа изгода от сделката;
- етапът на завършеност на сделката може да бъде надеждно определен;
- разходите, направени по сделката, както и разходите за завършването и могат надеждно да бъдат измерени;

Приходът, свързан с използването на активи на предприятието се признава както следва:

- лихвите се признават текущо, чрез отчитане на ефективния доход от актива;
- лицензионните възнаграждения се признават според разпоредбите на съответното споразумение;
- дивидентите се признават, когато се установи правото на тяхното получаване;

Бизнескомбинации

Бизнескомбинацията придобиване се отчита чрез прилагането на счетоводния метод на покупко-продажбата.

Всяко превишение на първоначалната стойност на придобиването над дела на предприятието в справедливата стойност на придобитите нетни активи към датата на придобиването, се отчита като положителна репутация. Положителната репутация се амортизира на систематична база по време на полезния ѝ живот. Възприетият метод за амортизация на положителната репутация е линейният метод. След първоначалното признаване положителната репутация се отчита по стойност, намалена с начислената амортизация и всякакви натрупани загуби от обезценка.

Превишението на дела на предприятието в справедливата стойност на придобитите нетни активи над първоначалната стойност на придобиването към датата на придобиването се отчита като отрицателна репутация. Отрицателната репутация се третира и отразява в актива на баланса като отрицателна величина, намалена с начислената амортизация.

Отрицателната репутация, съответстваща на определимата сума на бъдещи разграничими загуби и разходи, които не представляват разграничими пасиви към датата на придобиването, се отчита като приход в периода, в който се отчитат очакваните загуби и разходи. Когато отрицателната репутация не може да бъде определена като разграничими очаквани бъдещи загуби и разходи, установени надеждно към датата на придобиване, тя се отчита като приход в отчета за приходите и разходите, както следва: сумата, надхвърляща справедливите стойности на разграничимите

непарични активи се признава веднага за приход, а сумата, която не надхвърля справедливите стойности на разграничимите непарични активи, се признава систематично като приход по линейния способ за срок, определен въз основа на оставащия осреднен полезен срок на годност на разграничимите придобити амортизируеми активи.

Признаване на приходи от строителни дейности

През отчетния и предходния период не са осъществявани строителни дейности, респективно не са реализирани приходи по договори за строителство.

Разходи.

Разходите се признават в ОПР, когато възникне достоверно оценимо намаляване на икономическата изгода, свързана с намаляването на активи или с нарастване на пасиви и в съответствие със счетоводните принципи за текущо начисляване и съпоставимост на приходите и разходите.

Разходите се класифицират и отчитат по икономически елементи както следва:

- разходи за материали;
- разходи за външни услуги;
- разходи за амортизации;
- разходи за възнаграждения;
- разходи за социални осигуровки;
- други разходи;

Впоследствие разходите се разпределят по функционално направление в следните категории:

- разходи за основната дейност;
- разходи за спомагателна дейност;
- разходи за организация и управление (административни разходи);
- разходи за продажба на продукция;

Финансовите разходи са свързани с използване на ресурси, предоставени на предприятието.

Лихви се начисляват независимо от времето на уреждане на задълженията.

Разходите за застраховки, абонаментна поддръжка и други подобни разходи за бъдещи периоди се разсрочват пропорционално през периодите за които се отнасят.

Административните разходи, разходите за продажба на продукция и финансовите разходи се отчитат, като текущи.

II. ОПОВЕСТЯВАНИЯ В СЪОТВЕТСТВИЕ СЪС СС 1

Отчетени разходи и други активи, които не са платени към датата на финансовия отчет	180 хил.лв
Отчетените приходи, които не са платени към датата на финансовия отчет	205 хил.лв
Валутен курс за преизчисляване на паричните позиции в чуждестранна валута към датата на финансовия отчет	1EUR = 1.95583 лв
Предприятия, в които предприятието притежава 20 процента или повече от капитала	няма такива
Издадени от предприятието ценни книжа	няма издавани

Средносписъчен брой и възнаграждение на персонала по категории:

Категории персонал	Среден списъчен брой	Средства за работна заплата в хил.лв.
Наети лица по трудово или служебно правоотношение в т.ч.:	1	28
Ръководители по договор за управление и контрол	-	-
Ръководители	-	-
Специалисти	1	28
Техници и приложни специалисти	-	-
Помощен административен персонал	-	-
Персонал, зает с услуги на населението, търговията и охраната	-	-
Квалифицирани работници в селското, горското, ловното и рибното стопанство	-	-
Квалифицирани работници и сродни на тях занаятчии	-	-
Машинни оператори и монтажници	-	-
Професии, неизискващи специална квалификация	-	-
Провизия за неизползвани отпуски	-	-

	Хил.лв.
Осигуровки в т.ч.	7
Социални и здравни осигуровки	5
Провизия за осигуровки за неизползвани отпуски	-
Размер на предоставените аванси и кредити на административния персонал и членовете на органите на управление	няма предоставени
Гаранции предоставени на административния персонал и членовете на органите на управление:	няма предоставени
Дружеството е дъщерно дружество на	не е дъщерно дружество
Задълженията в счетоводния баланс, които стават дължими и изискуеми след повече от 5 години	няма такива
Задължения в счетоводния баланс, за които са предоставени обезпечения	няма такива
Данни, които водят до несигурност относно възможността предприятието да продължи своята дейност	на управляващия орган не са известни
Отклонение от счетоводните принципи и възприетата счетоводна политика	няма допуснато

III. ОПОВЕСТЯВАНИЯ ИЗИСКВАНИ ОТ ПРИЛОЖИМИ СТАНДАРТИ.

<u>Дълготрайни нематериални активи</u>	ХИЛ.ЛВ.	
	Към края на периода	Към края на предходния период
Балансова стойност на нематериалните активи с ограничения върху правото на собственост (залози) – по групи активи:	0	0
Стойност на поетите ангажименти за придобиване на нематериални активи, включително размера на авансовите плащания.	0	0
Стойността на ползваните в дейността нематериални активи – чужда собственост.	0	0
Балансова стойност на нематериалните активи, които временно са извадени от употреба.	0	0
Обща сума на разходите за текущия отчетен период за изследователска дейност.	0	0
Обща сума на разходите за развитие за текущия отчетен период и с натрупване.	0	0
Стойност на нематериалните активи, придобити от развитие през текущия отчетен период.	0	0
Отчетна стойност на напълно амортизираните нематериални активи – по групи активи в т.ч.:	0	0
	ХИЛ.ЛВ.	
	Към края на периода	Към края на предходния период
<u>Дълготрайни материални активи</u>		
Балансова стойност на дълготрайни материални активи с ограничения върху правото на собственост – по групи активи (ипотеки и залози):	0	0
Сумата на поетите ангажименти за придобиване на дълготрайни материални активи, включително размерът на авансовите плащания.	0	0
Стойността на ползваните в дейността дълготрайни материални активи - чужда собственост.	0	0
Балансова стойност на дълготрайни материални активи, които временно са извадени от употреба.	0	0
Отчетна стойност на напълно амортизираните дълготрайни материални активи – по групи активи в т.ч.:	43	0
• машини и оборудване	43	0

Амортизация на дълготрайните активи

Амортизация се признава в отчета за приходи и разходи на база линейния метод въз основа на очаквания срок на полезен живот на активите и започва да се начислява от началото на месеца, следващ месеца на въвеждането в експлоатация на актива. Земята и разходите за придобиване на дълготрайни материални активи не се амортизират. Използваните амортизационни норми са както следва:

Вид активи	Амортизационна норма
Сгради	4%
Машини, оборудване, съоръжения	30%
Транспортни средства	25%
Стопански инвентар	15%
Програмни продукти, софтуер	50%
Права върху интелектуална собственост	15%
Други дълготрайни нематериални активи	15%

Дългосрочни финансови активи

Предприятието не притежава дългосрочни финансови активи, освен инвестиционни имоти.

Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти на дружеството включват два инвестиционни имота с цел дългосрочното им отдаване под наем. През 2011г. се завършва етап „груб строеж“ на Сграда със смесено предназначение в Студенски град в гр.София. Намеренията на дружеството са всички притежавани обекти да бъдат отдавани под наем.

В хил.лева	Инвестиционни имоти	Под строителство ("груб строеж")	Общо
Балансова стойност към 31.12.2017г.	1 328	11 187	12 515
Покупка	-	-	-
Строителство	-	355	355
Продадени	-	(163)	(163)
Обезценка	(15)	(244)	(259)
Балансова стойност към 31.12.2018г.	1 313	11 135	12 448

Оценяване по справедлива стойност

Дружеството редовно наблюдава значимите ненаблюдаеми входящи данни и оценъчни корекции. В случай е направило сравнителен анализ на промените в пазарните цени на притежаваните от него имоти и като резултат на наблюдавания общ спад поради установената в страната икономическа и финансова криза и стагнацията на пазара за имоти. Ръководството е обмислило и съществуващите несигурности (следствие на кризата), свързани с прилаганите от него справедливи стойности за приблизителна счетоводна оценка на държаните от дружеството инвестиционни имоти. Неговото решение е да запази прилагания от предходните отчетни периоди оценъчен подход за постигане на последователност, като отчита несигурностите, които биха могли в бъдеще да доведат до други фактически резултати. Позицията на ръководството е, че добра основа за определяне на справедлива стойност са текущите цени на активен пазар за подобен имот със същото местонахождение и състояние, комбинирани с пазарна доходност на лизинговите (наемните) договори.

Справедливите стойности се категоризират на различни нива в йерархията на пазарните оценки въз основа на входящи данни, използвани в техниката на оценяване, както следва:

Ниво 1: котиран цени (некоригирани) на активни пазари за индентични активи или пасиви;

Ниво 2: входящи данни, различни от котиран цени, включени на ниво 1, които са достъпни за наблюдение по отношение на този актив или пасив – пряко (т.е. като цени), или косвено (т.е. изведени на база цени);

Ниво 3: входящи данни по отношение на актива или пасива, които не се базират на наблюдаеми пазарни данни (ненаблюдаеми входящи данни).

Ако входящите данни, използвани за оценяване на активи или пасив, биха могли да бъдат категоризирани на различни нива от йерархията на справедливите стойности, то тогава оценката по справедлива стойност се категоризира изцяло на същото ниво от йерархията, както най-ниското ниво на входящи данни, които са осъществени за цялостната оценка.

При отсъствието на информация за текущи цени на активен пазар то определя тази стойност на база информация за: а) текущи цени на активен пазар за подобни имоти или с различни характеристики, които стойности се коригират чрез фактори за да се отчетат разликите; б) последни цени на имоти при по-малко активен пазар с корекции, които да отразят промените в икономическите условия от датата на сделките на тези цени до настоящия момент и спецификата на оценяваните имоти; и в) прогнози на дисконтирани парични потоци, които да отразяват както условията на лизинговите договори, така и външните условия, като равнищата на наемите за подобни имоти, при подобни условия и качества.

Ръководството е възприело политика да назначава и използва професионалната услуга на независими лицензирани оценители за определяне на приблизителните оценки по справедливите стойности на инвестиционните имоти. Такава експертна оценка е извършена към 31.12.2018г.

Оценителите са приложили следните техники за оценяване по отношение на ненаблюдаемите входящ данни:

Инвестиционен имот в процес на изграждане "Сграда със смесено предназначение" в местността "Студенски град" град София.

- **Подход на пазарните сравнения.**

При подхода на пазарните сравнения се използват цени и друга полезна информация, генерирана от пазарни сделки с идентични или сравними (т.е. подобни) активи. Методите за остойностяване в съответствие с подхода на пазарните сравнения често използват например пазарни множители, получени от набор от сравними елементи. Множителите могат да се поместват в определени диапазони, като за всеки един сравняван елемент има различен множител. Изборът на подходящия множител в рамките на диапазона изисква да бъдат взети предвид и преценени качествените и количествените фактори, специфични за оценяването.

За изготвяне на оценката е използвана информация от Агенцията за недвижими имоти в гр. София, както и интернет порталите imot.bg, imoti.net и officespace.bg. Тъй като пряко сравнение е невъзможно поради различия в големината на имотите и местоположението им са използвани определени допускания. Поради липса на актуална информация за

последните три месеца, за реализирани сделки с аналогични недвижими имоти в района, като пазарни аналози са ползвани предложени за продажба имоти. Оценителският екип е приел допускането, че получената на база офертни цени осреднена стойност на 1 кв.м. ще се намали с 10% при реализация на пазара на недвижими имоти. Сравнителната стойност на пазарните аналози е коригирана с коефициенти, в зависимост от характеристиките им спрямо оценяваните. Отчетена е степента на незавършеност на всеки отделен обект в проценти. Обобщените резултати са показани в следващата таблица.

№	Имот	Застроена	Сравнителна
		площ на имота	стойност
		кв.м.	лв.
1	Първи сутеренен етаж - 84бр. Паркоместа	3001,32	1 181 144 лв
2	Първи сутеренен етаж - обелужващ блок ресторанти	1428,21	959 443 лв
3	Бар на кота +0,00	824,38	1 017 034 лв
4	Ресторант HAPPY - 1 на кота +0,00	839,00	1 615 224 лв
5	Ресторант HAPPY - 2 на кота +0,00	1002,39	1 767 331 лв
6	Открита тераса на кота +0,00	1460,00	337 291 лв
7	БАР 3 HAPPY +WC и тераса на кота +3,90	831,43	909 368 лв
8	БАР 2 HAPPY на кота +3,90	1092,04	1 327 119 лв
9	Ресторант 3 HAPPY на кота +3,90	953,74	1 159 048 лв
10	VIP ресторант HAPPY на кота +7,80	222,63	270 555 лв
11	Офис HAPPY № Б1 на кота +7,80	164,03	199 340 лв
12	Офис HAPPY № Б2 на кота +7,80	511,31	621 378 лв
13	Офис HAPPY № Б3 на кота +7,80	219,84	267 164 лв
14	Апартамент № Б50 на кота +23,00	183,76	259 520 лв
15	Тераса към Ап. № Б50	325,20	137 782 лв
16	Апартамент № Б51 на кота +23,00	52,01	73 453 лв
17	Апартамент № Б52 на кота +23,00	52,18	73 693 лв
18	Апартамент № Б53 на кота +23,00	71,12	100 441 лв
19	Апартамент № Б54 на кота +23,00	43,86	61 942 лв
20	8бр. Паркоместа	96,00	56 245 лв
	ОБЩО	13374,45	12 394 515 лв

- **Подход на базата на доходите.**

Подходът на базата на доходите превръща бъдещи суми (например парични потоци или приходи и разходи) в единна текуща (т.е. сконтирана) сума. При използването му оценката на справедливата стойност отразява текущите пазарни очаквания за тези бъдещи суми.

Оценката на имота по приходен метод произтича от естеството и възможностите на обекта, които позволяват сега и в бъдеще собствениците му да извличат приходи от него преди всичко от отдаването му под наем, по пазарни цени. Приема се, че отдаването под наем ще бъде на пазарни нива, актуални към датата на оценката. За целите на настоящата оценка оценителският екип е приел допускането, че отдаването под наем ще бъде целогодишно и аналогично на метода на пазарните аналози обектите са разделени на подобекти в зависимост от тяхното предназначение. Месечният наем от отдаването на имота е прогнозиран след направено проучване на пазара на наемните отношения при подобни обекти в съответните райони. Използвана е информация от печатни специализирани издания и публикувани в интернет обяви, основно в imot.bg, imoti.net и officespace.bg. Въз основа на конкретните характеристики на обекта и на своя опит, оценителският екип е приел стойностите на месечните наеми по подобекти.

Необходимите оперативни разходи, разходи за стопанисване, данъци и такси са определени експертно като процент от brutния приход и са обичайните разходи по поддръжката на сгради на подобна възраст и сходна големина. Рискът от неотдаване под наем или отпадане на наема е определен по същия начин и се основава на направени проучвания на заетостта в подобни обекти. Нормата на капитализация се определя от пазара и е индикатор за степента на развитие и ликвидност на пазара, както и за риска при инвестиция в съответния вид имоти. Тя се определя след задълбочено проучване и анализ на пазарни свидетелства за наеми на подобни имоти, в рамките на един разумен период от време преди датата на експертната оценка. Коефициентът на капитализация е в пряка зависимост от възвращаемостта на инвестицията в подобни имоти, изчислена на базата на капиталните стойности от сравнителни пазарни аналози. При наличие на съпоставима и надеждна информация са направени собствени проучвания за търсената доходност на пазара на съответните имоти чрез съпоставка на офертни пазарни и наемни цени на едни и същи имоти. След съответните проучвания е определена норма на капитализация както следва: за търговски обекти на партер - 11%; за търговски и офис площи (вкл. Апартаменти) на надпартерни нива – 8,5%; за складови помещения в сутерен – 10%; за надземни и подземни паркоместа – 8,5%.

Справедливата стойност на имотите е определена на база нетен годишен приход от отдаване под наем и множител, зависещ от нормата на капитализация и остатъчния експлоатационен срок. Отчетена е степента на незавършеност на всеки отделен обект в проценти.

Обобщените резултати са показани в следващата таблица.

№	Имот	Застроена	Приходна
		площ на имота	стойност
		кв.м.	лв.
1	Първи сутеренен етаж - 84бр. Паркоместа	3001,32	884 400 лв
2	Първи сутеренен етаж - обслужващ блок ресторанти	1428,21	784 860 лв
3	Бар на кота +0,00	824,38	966 380 лв
4	Ресторант HAPPY - 1 на кота +0,00	839,00	1 534 770 лв
5	Ресторант HAPPY - 2 на кота +0,00	1002,39	1 679 310 лв
6	Открита тераса на кота +0,00	1460,00	253 100 лв
7	БАР 3 HAPPY +WC и тераса на кота +3,90	831,43	880 400 лв
8	БАР 2 HAPPY на кота +3,90	1092,04	1 217 220 лв
9	Ресторант 3 HAPPY на кота +3,90	953,74	1 063 070 лв
10	VIP ресторант HAPPY на кота +7,80	222,63	239 690 лв
11	Офис HAPPY № Б1 на кота +7,80	164,03	176 600 лв
12	Офис HAPPY № Б2 на кота +7,80	511,31	550 490 лв
13	Офис HAPPY № Б3 на кота +7,80	219,84	236 690 лв
14	Апартамент № Б50 на кота +23,00	183,76	229 910 лв
15	Тераса към Ап. № Б50	325,20	122 060 лв
16	Апартамент № Б51 на кота +23,00	52,01	65 070 лв
17	Апартамент № Б52 на кота +23,00	52,18	65 290 лв
18	Апартамент № Б53 на кота +23,00	71,12	88 980 лв
19	Апартамент № Б54 на кота +23,00	43,86	54 880 лв
20	8бр. Паркоместа	96,00	42 110 лв
	ОБЩО	13374,45	11 135 280 лв

- **Крайна оценка**

Крайната оценка на недвижимите имоти представлява претеглена стойност от резултатите, получени по двата метода. Оценителският екип е използвал теглови коефициенти на оценките на базата на сравнителната стойност и на базата на доходите съответно 30%:70%. Получената по този начин справедливата стойност на Заведения за хранене, офиси, апартаменти, подземни и надземни паркоместа, находящи се в СГРАДА СЪС СМЕСЕНО ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ, на етап „груб строеж“, в Урегулиран поземлен имот (УПИ) II-2925, 3455, 3456, 3507, 3854, 3855, 4435, от квартал 100 по плана на град София, местността „Студентски град“, собственост на „ЕЙЧ БИ ДЖИ ФОНД ЗА ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ“ АД СИЦ, към 20.03.2019г. възлиза на:

№	Наименование на обекта	Обща площ (кв.м.)	Пазарна стойност (лева)	Пазарна стойност (евро)
1	Първи сутеренен етаж - 84бр. Паркоместа	3001,32	884 400 лв	€ 452 200
2	Първи сутеренен етаж - обслужващ блок ресторанти	1428,21	784 900 лв	€ 401 300
3	Бар на кота +0,00	824,38	966 400 лв	€ 494 100
4	Ресторант HAPPY - 1 на кота +0,00	839,00	1 534 800 лв	€ 784 700
5	Ресторант HAPPY - 2 на кота +0,00	1002,39	1 679 300 лв	€ 858 600
6	Открита тераса на кота +0,00	1460,00	253 100 лв	€ 129 400
7	БАР 3 HAPPY +WC и тераса на кота +3,90	831,43	880 400 лв	€ 450 100
8	БАР 2 HAPPY на кота +3,90	1092,04	1 217 200 лв	€ 622 300
9	Ресторант 3 HAPPY на кота +3,90	953,74	1 063 100 лв	€ 543 600
10	VIP ресторант HAPPY на кота +7,80	222,63	239 700 лв	€ 122 600
11	Офис HAPPY № Б1 на кота +7,80	164,03	176 600 лв	€ 90 300
12	Офис HAPPY № Б2 на кота +7,80	511,31	550 500 лв	€ 281 500
13	Офис HAPPY № Б3 на кота +7,80	219,84	236 700 лв	€ 121 000
14	Апартамент № Б50 на кота +23,00	183,76	229 900 лв	€ 117 500
15	Тераса към Ап. № Б50	325,20	122 100 лв	€ 62 400
16	Апартамент № Б51 на кота +23,00	52,01	65 100 лв	€ 33 300
17	Апартамент № Б52 на кота +23,00	52,18	65 300 лв	€ 33 400
18	Апартамент № Б53 на кота +23,00	71,12	89 000 лв	€ 45 500
19	Апартамент № Б54 на кота +23,00	43,86	54 900 лв	€ 28 100
20	8бр. Паркоместа	96,00	42 100 лв	€ 21 500
	ОБЩО	13374,45	11 135 500 лв	€ 5 693 400

Забележка: Посочените стойности са без включен ДДС.

Инвестиционен имот "Поземлен имот" в местността "Манол чешме" кв."Галата" град Варна

• Подход на сравнителната стойност .

Използва се при оценка на земя и се базира на информация за действително извършени продажби или оферти за продажби на подобни имоти, с характеристики близки до тези на оценявания имот като: големина на парцела, степен на застрояване, местоположение, степен на изграденост на елементите на комплексното обществено обслужване, инженерна инфраструктура, степен на транспортна достъпност, екологични условия, привлекателност на населеното място и района.

Справедливата стойност на поземлените имоти, е определена по сравнителния подход . Поради липса на реално сключени сделки в района за еталонни имоти са приети офертни имоти, сходни на оценяваните по местонахождение, големина и параметри , като е използвана информация от Агенции за недвижими имоти в района и база данни в Интернет. В предвид на естоположението, големината на парцелите, екологичното и геоморфологичното състояние на конкретните райони, степента на привлекателността (респ. пазарен интерес) и обичайната редукция на офертната цена от 10 % оценителският екип е определил аналози използвани в оценката.

ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА АКТИВИТЕ НА "ЕЙЧ БИ ДЖИ ФОНД ЗА ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ" АДСИЦ, валидна по предназначението си - за изготвяне, проверка и заверка на годишния счетоводен отчет, към 01.01.20196 г. определяме на:

No	РЕЗУЛТАТ ОТ ОЦЕНКАТА	стойност	стойност
		EUR	Лева
1	Пазарна стойност на ПИ 10135.5511.822 с площ от 3027 кв.м.	249 396	487 800
2	Пазарна стойност на ПИ 10135.5511.823 с площ от 4616 кв.м.	228 189	446 300

Отсрочени данъци

Предприятието няма отсрочени данъци.

Материални запаси

Отчетната стойност на стоково-материалните запаси към датата на годишния финансов отчет е **Охил.лв.** Няма наличие на обстоятелствата, които да водят до намаление на отчетната стойност на стоково-материалните запаси до нетната реализируема стойност. Няма дадени в залог за обезпечаване на пасиви стоково-материалните запаси.

Търговски вземания

Мярка: хил.лева

Наименование	Към края на периода	Към края на предходния период
Вземания от клиенти	2	3
Вземания по предоставени аванси	87	25
Вземания от предприятия от групата в т.ч.:	206	198
- вземания от продажби на активи и услуги	206	77
Други вземания в т.ч.:	2	2
- данъци за възстановяване от републ.бюджет	2	2
Общо	297	228

Парични средства

Мярка: хил.лева

Наименование	Към края на периода	Към края на предходния период
Парични средства в лева	759	737
Парични средства в чуждестранна валута	0	0
Блокирани парични средства	0	0
Общо	759	737

Разходи за бъдещи периоди

Мярка: хил.лева

Вид на отсрочения разход	Към края на периода	Към края на предходния период
--------------------------	---------------------	-------------------------------

Краткосрочни разходи – до 1 година в т.ч.:	3	2
- Имуществени застраховки	3	3
Дългосрочни разходи – над 1 година в т.ч.:	0	0
Общо:	3	3

Основен капитал

Капиталът на дружеството е разпределен в 682 500 броя безналични акции с право на глас, право на дивидент и право на ликвидационен дял с номинал 1 лев за акция.

Акционери	Към края на периода			Към края на предходния период	
	Брой акции	Номинална стойност лв. за 1 акция	%	Брой акции	%
Орлин Иванов Попов	246 750	1	36,15	246 750	36,15
Хестия 77 ЕООД	225 000	1	32,97	225 000	32,97
Джулай ЕООД	125 438	1	18,38	125 438	18,38
Теодора Иванова Попова	69 062	1	10,12	69 062	10,12
Петя Веселинова Митева	16 250	1	2,38	16 250	2,38

Законов резерви

Законовите резерви представляват Фонд Резервен по смисъла на Търговския закон и Закона за дружествата със специална инвестиционна цел. Те включват премия от емисия, формирана в резултат на първото увеличение на капитала на дружеството, както и увеличението през 2007г. и м.декември 2011г.

През месец декември 2010г. са предприети действия по увеличаване на капитала на дружеството, чрез нова емисия на акции. За целта е изготвен проспект, който е представен за одобрение пред Комисията за финансов надзор. На 08.04.2011г. проспекта е одобрен от Комисията за финансов надзор. Дружеството проведе увеличение на капитала, което приключи през юни 2011г. По набирателната сметка на дружеството постъпиха 559 хил. лв. Акциите от увеличението на капитала, се търгуват на Българска фондова борса-София АД от 20.07.2011г. Размерът на емисията акции преди увеличението е 650 000 лева, размерът на увеличението е 32 500 лв., а емисията след увеличението е 682 500 лева. Номиналната стойност на една акция е 1 лев, а емисионната стойност 17,20 лева.

Дивиденди

През 2018г. дружеството приключва с финансов резултат - печалба в размер на 78 хил.лева.

Дружеството ще разпределя дивиденди по реда и при условията, предвидени в Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и при условие, че приключва финансовата година на печалба от дейността.

Основен доход на акция

	2018г.	2017г.
Нетна печалба/загуба за годината – хил.лв.	78	730
Средно претеглен брой обикновени акции	682 500	682 500
Печалба / Загуба на акция		
за нетен резултат за годината (BGN)	0.11	1.07

Основният доход на акция се изчислява, като се раздели печалбата за периода, подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции (числител) на среднопретегления брой на държаните обикновени акции за периода (знаменател). Изчисляването на среднопретегления брой акции за 2018г. е извършено по следния начин:
 $(682\ 500\ \text{акции} \times 365\ \text{дни} / \text{от } 01.01.2018\text{г. до } 31.12.2018\ \text{г.} : 365) = 682\ 500\ \text{акции}$

Преоценъчни резерви

Към 31 декември на всяка отчетна година е правена експертна оценка от независими лицензирани оценители, въз основа на която е определяна балансовата стойност на инвестиционните имоти.

Мярка:лева

Наименование на инвестиционният имот	Мярка	Площ	Справедлива цена към 01.01.2017	Разлика при преоценка	Справедлива цена към 31.12.2017
УПИ 10135.551.139 по плана на КЗ Прибой землище Галата, гр.Варна	кв.м.	7 650	949 800.00	-300.00	949 500.00
УПИ II-2925,3455,3456,3507,3854,3855,4435 по плана на кв.100, м-ст Студентски град, гр.София	кв.м.	5 225	374 996.20		374 996.20
Разлика в площта при урегулиране на имот	кв.м.	76	3 207.53		3 207.53
ОБЩО ЗЕМИ:		12 951	1 328 003.73	-300.00	1 327 703.73
Всичко инвестиционен имот-сграда на етап "груб строеж"	лв.		10 758 300.00	429 000.00	11 187 300.00
ВСИЧКО ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ в т.ч.			12 086 303.73	428 700.00	12 515 003.73
• Преоценъчен резерв			5 495 508.66	429 000.00	5 924 208.66

В резултат на прехода към Национални счетоводни стандарти, преоценъчният резерв към 01.12.2017г. е прекласифициран като неразпределена печалба от минали години.

Получени кредити

Мярка: хил.лева

Кредит:	Към края на периода	Годишна лихва в %	Падеж	Предоставено обезпечение
Търговски заем от свързани лица в т.ч.:	0			
Търговски заеми от трети лица в т.ч.:	0			
Банкови кредити в т.ч.:	0			
Общо:	0			

Задължения по договори за финансов и експлоатационен лизинг

Мярка: хил.лева

Лизингови договори	Задължението към края на периода	Финансовия разход за бъдещ период към края на периода	Лихвен %	Предоставено обезпечение
Договори за финансов лизинг в т.ч.:	0	0		
Договори за експлоатационен лизинг в т.ч.:	0			
Общо:	0			

Към края на периода отчетната стойност на дълготрайните активи по неприключили договори за финансов лизинг е 0 хил.лв.

Вземания по финансов лизинг

Към края на периода общата сума на вземанията по договори за финансов лизинг е 0 хил.лв.

Вземания по експлоатационен лизинг

Към края на периода общата сума на вземанията по експлоатационни лизингови договори е: 206 хил.лв.

Към края на периода стойността на активите отдадени под наем по експлоатационни лизингови договори е: 3171хил.лв.

Задължения по експлоатационен лизинг

хил.лв.

Лизингови договори	Сума на задължението към края на годината	Сума на финансовия разход за бъдещ период към края на годината	Лихвен %	Предоставено обезпечение	Краен срок на договора
Договори за експлоатационен лизинг в т.ч.:	-				
Общо:	-	-			

Към края на периода общата сума на задълженията по договори за експлоатационен лизинг е 0 хил.лв.

Текущи данъчни задължения

Мярка: хил.лева

Наименование	Към края на периода	Към края на предходния период
ДДС за внасяне	8	7
Данък върху доходите на физическите лица	0	0
Местни данъци и такси	0	0
Задължения за корпоративен данък	0	0
Други данъци	0	0
Общо	8	7

Финансираня и приходи за бъдещи периоди

Към края на отчетния период дружеството има неувоен остатък от приход за бъдещ период в размер на 3 хил.лв, представляващ имуществена застраховка.

Сделки със свързани лица

Дружеството има отношение на свързано лице със следните лица:

- Дружества, капитала, на които е 50% или повече собственост на едно и също физическо лице: Хепи ЕАД, Хепи България ЕАД, Контраст инвест АД, Хотел Орбита ЕАД, О.К.-99 ООД, Дин ЕООД, Хестия ЕООД-100% собственост на Дин ЕООД, Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти АДСИЦ

- Дружества, капитала, на които е 50% или повече собственост на Хепи ЕАД: Ареа ЕООД, Джулай ЕООД, Хенд ЕООД, Хенд 2 ЕООД, Бар ЕООД, Хепи 2000 ЕООД, Ейч Би Джи асетс мениджмънт ООД, О.К.-2 ЕООД, Привилидж ЕООД, Хепи 2 ЕООД, Хепи хенд ЕООД, ХБГ парк ЕООД, Темплар ЕООД, Би хепи ЕООД, Хепи стил ЕООД, Суит кафе ЕООД, Хепи парадайс ЕООД, Хепи Лейди ЕООД, Хепи гранд ЕООД, Хепи дилайт ЕООД, Кафе експрес ЕООД, СНС-Рентакар ЕООД.
- Дружества, капитала, на които е 50% или повече собственост на дъщерни дружества на Хепи ЕАД: Столово хранене ЕООД, Хепи Клъстер ДЗЗД, Арми кейтъринг ЕООД, Консорциум зита АД.
- Дружества, капитала, на които е 50% или повече собственост на Контраст инвест АД: Хенд Бургас ООД, Хенд Пловдив ООД, Саут Парк ЕООД, Контраст инвест София ЕООД, Контраст инвест Галата ЕООД, Контраст инвест Варна ЕООД.
- Дружества, капитала, на които е 50% или повече собственост на членове на управителния съвет на Хепи ЕАД: Прешъс ЕООД, Прешъс пропърти ЕООД, Мистър Попс ЕООД, Изгрев-кристи ЕООД, Харвест 2017 ЕООД, Голяма могила инвестмънт ЕООД.
- Дружества, управлявани от членове на управителния съвет на Хепи ЕАД: Роуел България ООД.
- Дружества, капитала, на които е 50% или повече собственост на роднини по права линия на членове на управителния съвет на Хепи ЕАД: Хепинес ЕООД, Прешъс хоум ЕООД.

Мярка: хил.лв

№ по ред	Наименование на свързаното лице	Стоки, продукция, имоти или др. активи		Услуги		Други в т.ч. лихви		Към края на периода с вкл. ДДС	
		покупки	продажби	покупки	продажби	покупки	продажби	Вземания	Задължения
1	ЕЙЧ БИ ДЖИ АСЕТС МЕНИДЖМЪНТ ЕООД	0	0	61	0	0	0	0	192
2	ХЕПИ ЕАД	0	0	0	26	0	0	90	0
3	ДЖУЛАЙ ЕООД	0	0	0	0	0	0	0	50
4	ПРИВИЛИДЖ ЕООД	0	0	0	24	0	0	115	0
5	ХЕСТИЯ-77 ЕООД	0	0	0	0	0	0	0	90
6	ХБГ ПАРК ЕООД	0	0	0	0	0	0	0	1 320
7	КОНТРАСТ ИНВЕСТ ГАЛАТА ЕООД	0	0	0	0	0	0	0	200
8	ТЕОДОРА ИВАНОВА ПОПОВА	0	0	0	0	0	0	0	26
9	ОРЛИН ИВАНОВ ПОПОВ	0	0	0	0	0	0	0	93
	Общо:	0	0	61	50	0	0	205	1 971

По извършените сделки със свързани лица няма необичайни условия и отклонения от пазарните цени.

Провизии, условни активи и пасиви

През отчетния период няма отчетено провизии.

Разходи

През периода са отчетени следните съществени разходи в хил.лева, както следва:

Разходи за материали в т.ч.:	17
Електроенергия	14
Външни услуги в т.ч.:	121
Счетоводни, одиторски услуги	63
Услуги Почистване, Сметоизвозване, Депаратизация ...	22
Търг. отстъпки, Комисионни, Бонуси	13
Ремонтни услуги	8
Застраховки	6
Юрид. услуги; съдебни, нотариални и ведомствени такси	5
Разходи за данъци в т.ч.:	12
Местни данъци - Данък сгради	6
Местни такси - Такса смет	6
Отрицателни разлики от обезценка на инвестиционни имоти	259

През периода предприятието е начислило суми за независим финансов одит в размер на 2 хил.лв.

Приходи

През периода са отчетени следните приходи от оперативна дейност в хил.лева, както следва:

Вид на прихода	Хил.лева
Приходи от наеми	483
Приходи от продажби на ДА	166
Приходи от услуги по инвест.имоти	37

Фундаментални грешки, промени в счетоводната политика, в приблизителните счетоводни стойности, промени в сравнителни данни

През отчетния период (2018г.) е променена счетоводната политика засягаща предходния период (01.01.2017-31.12.2017). Промяната е извършена заради преминаване към Национални счетоводни стандарти. През 2018г. няма грешки и промени в прилаганата счетоводната политика.

Събития настъпили след датата на годишния финансов отчет

Няма такива.

IV.Ефект от промяна в базата за изготвяне на финансовите отчети като преминаване от МСС/МСФО към НСС

Съгласно измененията в разпоредбите на чл.34, ал.4 от Закона за счетоводството и във връзка с параграф 56 от ПЗР на закона, дружеството е приело да прилага Национални счетоводни стандарти от 01.01.2018г., като датата на преминаване към Националните счетоводни стандарти на предприятието е 01.01.2017г., към която дата е изготвен встъпителен баланс. Във връзка с прехода и прилагането на изискванията на СС 42 не са наложени корекции, които да са били отчетени за сметка на неразпределената печалба. В съответствие с изискванията на СС 1, някои позиции на активите и пасивите са били рекласифицирани във встъпителния баланс към 01.01.2017 г.

Балансова позиция към 01.01.2017г. съгласно финансов отчет по МСФО	Балансова стойност по МСФО към 01.01.2017г.	Ефект от прехода	Ефект от рекласификация	Балансова стойност по НСС към 01.01.2017г.	Балансова позиция към 01.01.2017г. съгласно НСС
Машини и оборудване	3	-	-	1	Машини производствено оборудване и апаратура
				2	Съоръжения и други
Инвестиционни имоти под строителство	10 758	-	-	12 086	Дългосрочни инвестиции
Инвестиционни имоти	1 328	-	-		
Общо за нетекущи активи	12 086			12 086	Общо за раздел Б Нетекущи (дълготрайни) активи
Преоценъчен резерв	5 496	-	-	5 496	Неразпределена печалба от минали години
Общо собствен капитал и пасиви	5 496			5 496	Общо за раздел А Собствен капитал
Търговски и други задължения	1 799	-	-	1 099	Задължения към предприятия от група
		-	-	700	Други задължения
Общо текущи пасиви	1 799			1 799	Общо за раздел В Задължения

21.03.2019г.

Съставител: Иван Любомиров Игнев

Ръководител: Теодора Иванова Попова

Годишният финансов отчет е одобрен и приет за публикуване на 22-03-2019г. с протокол на съвета на директорите

22-03-2019г.



Ръководител: Теодора Иванова Попова