

# **„Фонд Имоти“ АДСИЦ**

## **Годишен финансов отчет**

**към**

**31 декември 2018 г.**

Изготвен на 20.02.2019 г., гр. София  
Отчетът е приет от Съвета на директорите на 20.02.2019 г.

**СЪДЪРЖАНИЕ:**

СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС към 31.12.2018 година.....	3
ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ за 2018 година .....	4
ОТЧЕТ ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ за 2018 година .....	5
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ по прекия метод за 2018 година .....	6
1. Обща информация.....	7
2. Счетоводна политика .....	8
3. Бележки към финансовия отчет .....	21
3.1. Инвестиционни имоти .....	21
3.2. Финансов лизинг .....	23
3.3. Вземания.....	23
3.4. Парични средства.....	24
3.5. Собствен капитал .....	24
3.6. Задължения по банков заеми .....	26
3.7. Търговски и данъчни задължения .....	27
3.8. Други нетекущи задължения .....	27
3.9. Приходи .....	27
3.10. Разходи за материали и външни услуги.....	27
3.11. Персонал и осигурителни институции.....	29
3.12. Други разходи .....	29
3.13. Финансови приходи и разходи.....	29
3.14. Доходи на акция и дивиденди.....	29
3.15. Сделки със свързани лица .....	30
4. Политика на ръководството по отношение управление на риска .....	30
5. Условни активи и условни пасиви .....	33
6. Събития, настъпили след датата на баланса .....	33

**СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС към 31.12.2018 година**

АКТИВ				ПАСИВ			
РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ	Бележка	Сума (хил. лв.)		РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ	Бележка	Сума (хил. лв.)	
		Текуща година	Предходна година			Текуща година	Предходна година
a		1	2	a		1	2
<b>A. Записан, но невнесен капитал</b>		-	-	<b>A. Собствен капитал</b>	<b>7</b>		
<b>Б. Нетекущи (дълготрайни) активи</b>				<b>I. Записан капитал</b>	<b>3.5.1.</b>	<b>23,395</b>	<b>23,395</b>
<b>I. Нематериални активи</b>		-	-	<b>II. Премии от емисии</b>	<b>3.5.2.</b>	<b>2,001</b>	<b>2,001</b>
<b>II. Дълготрайни материални активи</b>		-	-	<b>III. Резерв от последващи оценки</b>		-	-
<b>III. Дългосрочни финансови активи</b>				<b>IV. Резерви</b>			
Инвестиционни имоти	3.1.	4,612	4,932	1. Законови резерви	3.5.3.	2,339	2,339
Вземания по финансов лизинг	3.2.	38,789	42,009	<b>Общо за група IV:</b>		<b>2,339</b>	<b>2,339</b>
<b>Общо за група III:</b>		<b>43,401</b>	<b>46,941</b>	<b>V. Натрупана печалба (загуба) от минали</b>			
<b>IV. Отсрочени данъци</b>		-	-	- непокрита загуба		(26 061)	(25 858)
<b>Общо за раздел Б:</b>		<b>43,401</b>	<b>46,941</b>	<b>Общо за група V:</b>		<b>(26 061)</b>	<b>(25 858)</b>
<b>В. Текущи (краткотрайни) активи</b>				<b>VI. Текуща печалба (загуба)</b>		<b>1 110</b>	<b>( 203)</b>
<b>I. Материални запаси</b>		-	-	<b>Общо за раздел А:</b>		<b>2,784</b>	<b>1,674</b>
<b>II. Вземания</b>				<b>Б. Провизии и сходни задължения</b>		-	-
Вземания от клиенти и доставчици	3.3.	2,214	891	<b>В. Задължения</b>			
Вземания по финансов лизинг - текуща част	3.2.	3,249	3,031	Задължения към финансови предприятия, в	3.6.	36,060	38,163
<b>Общо за група II:</b>		<b>5,463</b>	<b>3,922</b>	до 1 година		2,446	4,315
<b>III. Инвестиции</b>		-	-	над 1 година		33,614	33,848
<b>IV. Парични средства, в т.ч.:</b>				Получени аванси, в т.ч.:	3.7.	530	530
- в безсрочни сметки (депозити)	3.4.	152	5	до 1 година		530	530
<b>Общо за група IV:</b>		<b>152</b>	<b>5</b>	Задължения към доставчици, в т.ч.:	3.7.	3,366	3,442
<b>Общо за раздел В:</b>		<b>5,615</b>	<b>3,927</b>	до 1 година		3,366	3,442
<b>Г. Разходи за бъдещи периоди</b>		<b>1</b>	<b>1</b>	Други задължения, в т.ч.:		3,065	3,058
<b>СУМА НА АКТИВА (А+Б+В+Г)</b>		<b>49,017</b>	<b>50,869</b>	до 1 година		1,815	1,808
				над 1 година	3.8.	1,250	1,250
				- Задължения към персонала, в т.ч.:	13.2	1	1
				до 1 година		1	1
				- Осигурителни задължения, в т.ч.:	13.2	1	1
				до 1 година		1	1
				- Данъчни задължения, в т.ч.:	3.7.	1,796	1,795
				до 1 година		1,796	1,795
				<b>Общо за раздел В, в т.ч.:</b>		<b>43,021</b>	<b>45,193</b>
				до 1 година		8,157	10,095
				над 1 година		34,864	35,098
				<b>Г. Финансирания и приходи за бъдещи периоди, в т.ч.:</b>	3.2.	<b>3,212</b>	<b>4,002</b>
				- приходи за бъдещи периоди		3,212	4,002
				<b>СУМА НА ПАСИВА (А+Б+В+Г)</b>		<b>49,017</b>	<b>50,869</b>

Поясненията към финансовия отчет на стр. от 7 до 33 представляват неразделна част от него.

20.02.2019г.

Ръководител: \_\_\_\_\_

**В. Генчев – Изп. директор**

Изготвил: \_\_\_\_\_

**Хр. Петков – Гл. счетоводител**

Заверил съгласно одиторски доклад  
**08-03-2019**  
 Регистриран одитор:  
**Деян Константинов**

СТРАНИЦА 3 ОТ 33

**0652** Деян Константинов  
 Регистриран одитор

**ФОНД ИМОТИ АДСИЦ**  
 Fund Estates REIT  
 София

## ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ за 2018 година

НАИМЕНОВАНИЕ НА РАЗХОДИТЕ	Бележка	Сума (хил. лв.)		НАИМЕНОВАНИЕ НА ПРИХОДИТЕ	Бележка	Сума (хил. лв.)	
		Текуща година	Предходна година			Текуща година	Предходна година
а		1	2	А		1	2
<b>А. Разходи</b>				<b>Б. Приходи</b>			
Разходи за суровини, материали и външни	3.10.	553	397	Нетни приходи от продажби, в т.ч:		2,126	422
а) суровини и материали		465	343	в) услуги		2,126	422
б) външни услуги		88	54	Други приходи, в т.ч:		6	24
Разходи за персонала, в т.ч.:	3.11.	39	43	Общо приходи от оперативна дейност	3.9.	2,132	446
а) разходи за възнаграждения		32	36	Други лихви и финансови приходи, в т.ч:		820	846
б) разходи за осигуровки, в т.ч.:		7	7	Общо финансови приходи	3.13.	820	846
- осигуровки, свързани с пенсии		5	5	Общо приходи от обичайната дейност		2,952	1,292
Разходи за амортизация и обезценка, в т.ч.:	3.1.	320	1	Загуба от обичайна дейности		-	203
а) разходи за амортизация и обезценка на		320	1	Общо приходи		2,952	1,292
- разходи от обезценка		320	1	Счетоводна загуба (общо приходи - общо разходи)		-	203
Други разходи	3.12.	129	228	Загуба		-	203
Общо разходи за оперативна дейност		1,041	669	Всяко		2,952	1,495
Разходи за лихви и други фин.разходи		801	826				
Общо финансови разходи	3.13.	801	826				
Общо разходи за обичайна дейност		1,842	1,495				
Печалба от обичайна дейност		1,110	0				
Общо разходи		1,842	1,495				
Счетоводна печалба (общо приходи-общо разходи)		1,110	-				
Печалба		1,110	-				
Всяко		2,952	1,495				

Поясненията към финансовия отчет на стр. от 7 до 33 представляват неразделна част от него.

20.02.2019г.

Ръководител: \_\_\_\_\_

В. Генчев – Изп. директор

Изготвил: \_\_\_\_\_

Хр. Петков - Гл. счетоводител

Заверил съгласно одиторски доклад
08-03-2019
Регистриран одитор:
Деян Константинов

СТРАНИЦА 4 ОТ 33

0652 Деян Константинов  
Регистриран одитор

ФОНД ИМОТИ АДСИЦ  
Fund Estates REIT  
София

## ОТЧЕТ ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ за 2018 година

Показатели	Записан капитал	Премии от емисии	Резерв от последващи оценки	РЕЗЕРВИ				Финансов резултат от минали години		Текуща печалба/загуба	Общо собствен капитал
				Законови	Резерв, свързан с изкупени собствени акции	Резерв съгласно учредителен акт	Други резерви	Нераз-пределена печалба	Непокрита загуба		
а	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Салдо в началото на отчетния период	23,395	2,001	-	2,339	-	-	-	-	(25,858)	(203)	1,674
Салдо след промени в счетоводната политика и грешки	23,395	2,001	-	2,339	-	-	-	-	(25,858)	(203)	1,674
Финансов резултат за текущия период	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,110	1,110
Покриване на загуба	-	-	-	-	-	-	-	-	(203)	203	0
Салдо към края на отчетния период	23,395	2,001	-	2,339	-	-	-	-	(26,061)	1,110	2,784
Собствен капитал към края на отчетния период	23,395	2,001	-	2,339	-	-	-	-	(26,061)	1,110	2,784

Поясненията към финансовия отчет на стр. от 7 до 33 представляват неразделна част от него.

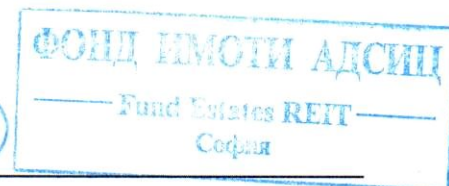
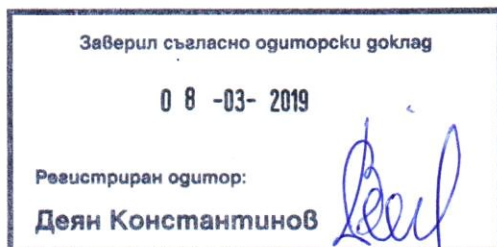
20.02.2019г.

Ръководител: \_\_\_\_\_

В. Генчев – Изп. директор

Изготвил: \_\_\_\_\_

Хр. Петков – Гл. счетоводител



**ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ по прекия метод за 2018 година**

Наименование на паричните потоци	Текущ период			Предходен период		
	постъпления	плащания	нетен поток	постъпления	плащания	нетен поток
а	1	2	3	4	5	6
<b>А. Парични потоци от основна дейност</b>						
Парични потоци, свързани с търговски контрагенти	1128	( 687)	441	403	(1 722)	(1 319)
Парични потоци, свързани с трудови възнаграждения	-	( 39)	( 39)	-	( 44)	( 44)
Парични потоци, свързани с лихви, комисионни, дивиденди и други подобни	823	-	823	846	-	846
Други парични потоци от основна дейност	-	( 829)	( 829)	-	( 393)	( 393)
<b>Всичко парични потоци от основна дейност (А)</b>	<b>1951</b>	<b>(1 555)</b>	<b>396</b>	<b>1249</b>	<b>(2 159)</b>	<b>( 910)</b>
<b>Б. Парични потоци от инвестиционна дейност</b>						
Други парични потоци от инвестиционна дейност	2655	-	2 655	2278	-	2 278
<b>Всичко парични потоци от инвестиционна дейност (Б)</b>	<b>2 655</b>	<b>0</b>	<b>2 655</b>	<b>2 278</b>	<b>0</b>	<b>2 278</b>
<b>В. Парични потоци от финансова дейност</b>						
Парични потоци, свързани с получени или предоставени заеми	-	(2 100)	(2 100)	-	( 540)	( 540)
Парични потоци от лихви, комисионни, дивиденди и други подобни	-	( 803)	( 803)	-	( 826)	( 826)
Други парични потоци от финансова дейност	-	( 1)	( 1)	-	-	-
<b>Всичко парични потоци от финансова дейност (В)</b>	<b>0</b>	<b>(2 904)</b>	<b>(2 904)</b>	<b>0</b>	<b>(1 366)</b>	<b>(1 366)</b>
<b>Г. Изменения на паричните средства през периода (А + Б + В)</b>	<b>4606</b>	<b>(4 459)</b>	<b>147</b>	<b>3527</b>	<b>(3 525)</b>	<b>2</b>
<b>Д. Парични средства в началото на периода</b>			<b>5</b>			<b>3</b>
<b>Е. Парични средства в края на периода</b>			<b>152</b>			<b>5</b>

Поясненията към финансовия отчет на стр. от 7 до 33 представляват неразделна част от него.

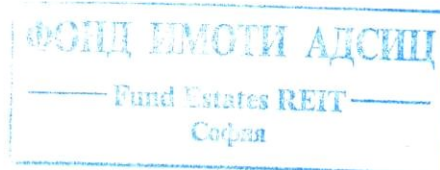
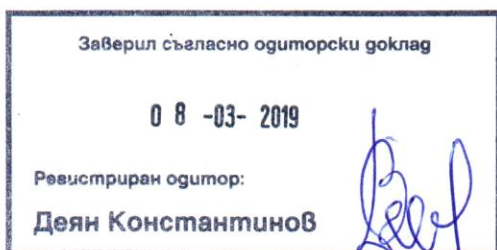
20.02.2019г.

Ръководител: \_\_\_\_\_

В. Генчев – Изп. директор

Изготвил: \_\_\_\_\_

Хр. Петков - Гл. счетоводител



---

**СПРАВКА ЗА ОПОВЕСТЯВАНЕ НА СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА И БЕЛЕЖКИ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ за 2018 година**

---

**1. Обща информация**

„Фонд Имоти“ АДСИЦ е публично акционерно дружество, регистрирано в София, по ф.д. № 8493/2004 г. в СГС. Седалището и адресът на управление на дружество е в Република България, град София, Община „Младост“, бул „Цариградско шосе“ № 159.

Телефони: 02/962-54-05; Факс: 02/962-53-88 ; e-mail: office@fundestates.bg; интернет страница: fundestates.bg

Към датата на съставяне на отчета Дружеството няма открити клонове.

**Предметът на дейност на дружеството обхваща:** набиране на средства чрез издаване на ценни книжа и последващо инвестиране на набраните средства в недвижими имоти, извършване на строежи, подобрения и обзавеждане в последните, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и/или последваща продажба.

Първоначално дружеството е учредено за срок от 7 (седем) години. След проведено ОСА на 26.05.2006 г. е решено срокът на учредяване на дружеството да се промени за неопределено време.

Представителството на Дружеството се осъществява от изпълнителния/ните член/ове поотделно или от всеки други двама члена на Съвета на директорите заедно; в случай че бъде избран прокурист на Дружеството, представителството на Дружеството ще се осъществява от всеки член на Съвета на директорите заедно с прокуриста.

Дружеството се представлява от Веселин Димитров Генчев – изпълнителен директор - самостоятелно, или заедно от другите двама членове на Съвета на директорите – „В и В Интернешънъл“ ООД – представлявано от Христо Петков, и Добромир Стефанов Андонов, вписан като независим член на Съвета на директорите на 12.07.2013 г., въз основа на решение на общото събрание на акционерите, проведено на 01.07.2013г.

Дружеството е с едностепенна структура на управление – Съвет на директорите. Към датата на съставяне на отчета членове на СД са следните лица:

- ▶ „В и В Интернешънъл“ ООД – представлявано в Съвета на директорите от Христо Петков;
- ▶ Добромир Стефанов Андонов;
- ▶ Веселин Димитров Генчев – изпълнителен директор.

Срокът, за който се избират членовете на Съвета на директорите, е определен в Устава на дружеството, както следва:

А) единият от членовете на Съвета на директорите, посочен от Общото събрание – за срок от 3 години;

Б) вторият член на Съвета на директорите, посочен от Общото събрание – за срок от 4 години;

В) третият член на Съвета на директорите, посочен от Общото събрание – за срок от 5 години.

Капиталът на дружеството е в размер на 23 394 706 (двадесет и три милиона триста деветдесет и четири хиляди седемстотин и шест) лева, разпределен в 23 394 706 (двадесет и три милиона триста деветдесет и четири хиляди седемстотин и шест) броя обикновени, поименни, безналични акции, всяка една с номинална стойност 1 (един) лев.

Финансовият отчет на Дружеството е изготвен съгласно изискванията на Националните стандарти за финансови отчети на малки и средни предприятия, приети с Постановление на Министерски съвет 46 от 21.03.2005 г., обнародвани в ДВ, бр. 30 от 7.04.2005 г., в сила от 01.01.2005 г.

С Постановление 251 на Министерския съвет от 17.10.2007 г. за изменение и допълнение на НСФОМСП се въвеждат разпоредбите на Четвърта Директива на Съвета от 25.07.1978 г., приета на основание член 54, параграф 3, буква „ж“ от Договора относно годишните счетоводни отчети на някои видове дружества (78/660/ЕИО), и на Седма Директива на Съвета от 13.06.1983 г., приета на основание член 54, параграф 3, буква „ж“ от Договора относно консолидираните счетоводни отчети (83/349/ЕИО). Постановлението е в сила от 01.01.2008 година.

С Постановление 394 на Министерски съвет от 30.12.2015 г. е извършено изменение и допълнение на стандартите, в сила от 01.01.2016 г., като наименованието им е променено на Национални счетоводни стандарти.

Годишният финансов отчет е съставен в националната валута на Република България - български лев.

От 1 януари 1999 година българският лев е с фиксиран курс към еврото: 1.95583 лева за 1 евро. Финансовият отчет е изготвен на принципа на действащо предприятие, което предполага, че Дружеството ще продължи дейността си в обозримо бъдеще.

## **2. Счетоводна политика**

### **2.1. База за изготвяне на финансовите отчети**

Предприятието води своето текущо счетоводство и изготвя финансовите си отчети в съответствие с Национални счетоводни стандарти, приети с Постановление на Министерски съвет 46 от 21.03.2005 г., в сила от 01.01.2005 г. и измененията и допълненията към тях, приети с Постановление 251 на Министерския съвет от 17.10.2007 г. в сила от 01.01.2008 г. и Постановление 394 на Министерски съвет от 30.12.2015 г. в сила от 01.01.2016 г.

### **2.2 Прилагане за първи път на Националните счетоводни стандарти**

Настоящият отчет е първият финансов отчет на Дружеството по НСС. На основание чл.34, ал.4 от Закона за счетоводството (ДВ обн.27.11.2018г.) Дружеството е избрало да премине от МСФО към НСС, като база за съставяне на финансовите си отчети.

*Оповестяване във връзка с прилагането за първи път на Националните счетоводни стандарти*

Датата на преминаване към НСС е 01.01.2017г. Дружеството е представяло финансовите си отчети по Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО) преди преминаването по НСС. Последният отчет по МСФО е с дата 31.12.2017г.

В съответствие с изискванията на НСС датата на преминаване е 1 януари 2017г.

Счетоводен баланс към 1 януари 2017г.(встъпителен баланс):



АКТИВ		ПАСИВ	
РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ	Текуща година	РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ	Текуща година
а	2	а	2
<b>А. Записан, но невнесен капитал</b>	-	<b>А. Собствен капитал</b>	
<b>Б. Нетекущи (дълготрайни) активи</b>		<b>I. Записан капитал</b>	<b>23,395</b>
<b>1. Нематериални активи</b>	-	<b>II. Премии от емисии</b>	<b>2,001</b>
<b>II. Дълготрайни материални активи</b>	-	<b>III. Резерв от последващи оценки</b>	
<b>III. Дългосрочни финансови активи</b>		<b>IV. Резерви</b>	
4. Инвестиционни имоти	4,909	1. Законови резерви	2,339
5. Вземания по финансов лизинг	45,040	<b>Общо за група IV:</b>	<b>2,339</b>
<b>Общо за група III:</b>	<b>49,949</b>	<b>V. Натрупана печалба (загуба) от минали</b>	
<b>IV. Отсрочени данъци</b>	-	- непокрита загуба	(24 578)
<b>Общо за раздел Б:</b>	<b>49,949</b>	<b>Общо за група V:</b>	<b>(24 578)</b>
<b>В. Текущи (краткотрайни) активи</b>		<b>VI. Текуща печалба (загуба)</b>	<b>(1 280)</b>
<b>I. Материални запаси</b>	-	<b>Общо за раздел А:</b>	<b>1,877</b>
<b>II. Вземания</b>		<b>Б. Провизии и сходни задължения</b>	-
1. Вземания от клиенти и доставчици, в т.ч.:	707	<b>В. Задължения</b>	
2. Вземания по финансов лизинг - текуща част	2,736	2. Задължения към финансови предприятия, в	38,703
<b>Общо за група II:</b>	<b>3,443</b>	до 1 година	3,390
<b>III. Инвестиции</b>		над 1 година	35,313
<b>IV. Парични средства, в т.ч.:</b>		3. Получени аванси, в т.ч.:	530
- в безсрочни сметки (депозити)	3	до 1 година	530
<b>Общо за група IV:</b>	<b>3</b>	4. Задължения към доставчици, в т.ч.:	4,594
<b>Общо за раздел В:</b>	<b>3,446</b>	до 1 година	4,594
<b>Г. Разходи за бъдещи периоди</b>	<b>4</b>	8. Други задължения, в т.ч.:	2,848
<b>СУМА НА АКТИВА (А+Б+В+Г)</b>	<b>53,399</b>	до 1 година	1,598
		над 1 година	1,250
		- Задължения към персонала, в т.ч.:	5
		до 1 година	5
		- Осигурителни задължения, в т.ч.:	1
		до 1 година	1
		- Данъчни задължения, в т.ч.:	1,590
		до 1 година	1,590
		<b>Общо за раздел В, в т.ч.:</b>	<b>46,675</b>
		до 1 година	10,112
		над 1 година	36,563
		<b>периоди, в т.ч.:</b>	<b>4,847</b>
		- приходи за бъдещи периоди	4,847
		<b>СУМА НА ПАСИВА (А+Б+В+Г)</b>	<b>53,399</b>

## Отчет за приходите и разходите към 31 декември 2017г.:

НАИМЕНОВАНИЕ НА РАЗХОДИТЕ	Текуща година	НАИМЕНОВАНИЕ НА ПРИХОДИТЕ	Текуща година
	а		2
<b>А. Разходи</b>		<b>Б. Приходи</b>	
<b>Разходи за суровини, материали и външни услуги, в т.ч.:</b>	<b>397</b>	<b>Нетни приходи от продажби, в т.ч:</b>	<b>422</b>
а) суровини и материали	343	в) услуги	422
б) външни услуги	54	<b>Други приходи, в т.ч:</b>	<b>24</b>
<b>Разходи за персонала, в т.ч.:</b>	<b>43</b>	<b>Общо приходи от оперативна дейност</b>	<b>446</b>
а) разходи за възнаграждения	36	<b>Други лихви и финансови приходи, в т.ч:</b>	<b>846</b>
б) разходи за осигуровки, в т.ч.:	7	<b>Общо финансови приходи</b>	<b>846</b>
- осигуровки, свързани с пенсии	5	<b>Общо приходи от обичайната дейност</b>	<b>1,292</b>
<b>Разходи за амортизация и обезценка, в т.ч.:</b>	<b>1</b>	<b>Загуба от обичайна дейности</b>	<b>203</b>
а) разходи за амортизация и обезценка на дълготрайни материални и нематериални активи, в т.ч.:	1	<b>Общо приходи</b>	<b>1,292</b>
- разходи от обезценка	1	<b>Счетоводна загуба (общо приходи - общо разходи)</b>	<b>203</b>
<b>Други разходи, в т.ч.:</b>	<b>228</b>	<b>Загуба</b>	<b>203</b>
<b>Общо разходи за оперативна дейност</b>	<b>669</b>	<b>Всичко</b>	<b>1,495</b>
<b>Разходи за лихви и други финансови разходи</b>	<b>826</b>		
<b>Общо финансови разходи</b>	<b>826</b>		
<b>Общо разходи за обичайна дейност</b>	<b>1,495</b>		
<b>Общо разходи</b>	<b>1,495</b>		
<b>Всичко</b>	<b>1,495</b>		

Във връзка с промяната на прилаганата счетоводна база, ръководството на Дружеството е извършило преглед на позициите в годишните финансови отчети към 31 декември 2016г. и 31 декември 2017г., в резултат на което са направени промени в представянето в съответствие с дейността на Дружеството и НСС.

Счетоводните политики, които са използвани във встъпителния баланс, са в съответствие със счетоводните политики, които са заложили в НСС и са в сила към датата на съставяне на първия финансов отчет.

Всички възникнали корекции от преизчисления, признаване и други са отнасяни в неразпределена печалба.

Съгласно изискванията на СС 42 при прилагането за първи път на НСС не са променяни ретроспективно счетоводното отчитане, отнасящо се до:

- отписване на финансови активи и финансови пасиви;
- счетоводното отчитане на хеджирането;

- приблизителните оценки;
- неконтролиращите участия; и
- преустановени дейности и преквалифицирането на активи, като държани за продажба, съгласно МСФО 5 Нетекущи активи, държани за продажба и преустановени дейности.

При изготвяне на встъпителният баланс, Дружеството е използвало възможността и е направило следните доброволни изключения:

- справедлива стойност и преоценка като приета стойност;

Във встъпителния баланс са признати всички активи и пасиви, чието признаване се изисква от НСС. Извършени са прекласифициции на тези позиции, които съгласно МСФО са били класифицирани като един вид актив, пасив или компонент на собствения капитал, но които представляват различен вид съгласно НСС. При оценяването на всички признати активи и пасиви са приложени правилата на НСС.

В резултат на промяната в счетоводната база няма настъпили промени в капитала, приходите и разходите и в резултатите от дейността на Дружеството.

При изготвянето на първият финансов отчет са направен 1(една) корекция, свързана с отчитането на дължимите лихви по лизингов договор:

РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ	Корекции	Встъпителен баланс			Баланс предходен период		
		Сума (хил. лв.)			Сума (хил. лв.)		
		31/12/2016	Корекция	01/01/2017	31/12/2017	Корекция	31/12/2017
		1		2	1		2
<b>АКТИВ</b>							
<b>А. Записан, но невнесен капитал</b>		-	-	-	-	-	-
<b>Б. Нетекущи (дълготрайни) активи</b>							
<i>I. Нематериални активи</i>		-	-	-	-	-	-
<i>II. Дълготрайни материални активи</i>		-	-	-	-	-	-
<i>III. Дългосрочни финансови активи</i>							
4. Инвестиционни имоти		4,909		4,909	4,932		4,932
5. Вземания по финансов лизинг	1	41,038	4,002	45,040	38,826	3,183	42,009
<b>Общо за група III:</b>		<b>45,947</b>	<b>4,002</b>	<b>49,949</b>	<b>43,758</b>	<b>3,183</b>	<b>46,941</b>
<i>IV. Отсрочени данъци</i>		-	-	-	-	-	-
<b>Общо за раздел Б:</b>		<b>45,947</b>	<b>4,002</b>	<b>49,949</b>	<b>43,758</b>	<b>3,183</b>	<b>46,941</b>
<b>В. Текущи (краткотрайни) активи</b>							
<i>I. Материални запаси</i>		-	-	-	-	-	-
<i>II. Вземания</i>							
1. Вземания от клиенти и доставчици		707		707	891		891
2. Вземания по финансов лизинг - текуща част	1	1,891	845	2,736	2,212	819	3,031
<b>Общо за група II:</b>		<b>2,598</b>	<b>845</b>	<b>3,443</b>	<b>3,103</b>	<b>819</b>	<b>3,922</b>
<i>III. Инвестиции</i>		-	-	-	-	-	-
<i>IV. Парични средства, в т.ч.:</i>							
- в безсрочни сметки (депозити)		3	-	3	5	-	5
<b>Общо за група IV:</b>		<b>3</b>	<b>-</b>	<b>3</b>	<b>5</b>	<b>-</b>	<b>5</b>
<b>Общо за раздел В:</b>		<b>2,601</b>	<b>845</b>	<b>3,446</b>	<b>3,108</b>	<b>819</b>	<b>3,927</b>
<b>Г. Разходи за бъдещи периоди</b>		<b>4</b>	<b>-</b>	<b>4</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>1</b>
<b>СУМА НА АКТИВА (А+Б+В+Г)</b>		<b>48,552</b>	<b>4,847</b>	<b>53,399</b>	<b>46,867</b>	<b>4,002</b>	<b>50,869</b>

<b>ПАСИВ</b>							
<b>A. Собствен капитал</b>							
<b>I. Записан капитал</b>		<b>23,395</b>	-	<b>23,395</b>	<b>23,395</b>	-	<b>23,395</b>
<b>II. Премии от емисии</b>		<b>2,001</b>	-	<b>2,001</b>	<b>2,001</b>	-	<b>2,001</b>
<b>III. Резерв от последващи оценки</b>		-	-	-	-	-	-
<b>IV. Резерви</b>							
1. Законови резерви		2,339		2,339	2,339		2,339
<b>Общо за група IV:</b>		<b>2,339</b>		<b>2,339</b>	<b>2,339</b>		<b>2,339</b>
<b>V. Натрупана печалба (загуба) от минали години, в т.ч.:</b>							
- непокрита загуба		(24 578)		(24 578)	(25 858)		(25 858)
<b>Общо за група V:</b>		<b>(24 578)</b>	-	<b>(24 578)</b>	<b>(25 858)</b>	-	<b>(25 858)</b>
<b>VI. Текуща печалба (загуба)</b>		<b>(1 280)</b>	-	<b>(1 280)</b>	<b>( 203)</b>	-	<b>( 203)</b>
<b>Общо за раздел A:</b>		<b>1,877</b>	-	<b>1,877</b>	<b>1,674</b>	-	<b>1,674</b>
<b>Б. Провизии и сходни задължения</b>							
<b>В. Задължения</b>							
2. Задължения към финансови предприятия, в т.ч.:		38,703	-	38,703	38,163	-	38,163
до 1 година		3,390	-	3,390	4,315	-	4,315
над 1 година		35,313	-	35,313	33,848	-	33,848
3. Получени аванси, в т.ч.:		530	-	530	530	-	530
до 1 година		530	-	530	530	-	530
4. Задължения към доставчици, в т.ч.:		4,594	-	4,594	3,442	-	3,442
до 1 година		4,594	-	4,594	3,442	-	3,442
8. Други задължения, в т.ч.:		2,848	-	2,848	3,058	-	3,058
до 1 година		1,598	-	1,598	1,808	-	1,808
над 1 година		1,250	-	1,250	1,250	-	1,250
- Задължения към персонала, в т.ч.:		5	-	1	1	-	1
до 1 година		5	-	1	1	-	1
- Осигурителни задължения, в т.ч.:		1	-	1	1	-	1
до 1 година		1	-	1	1	-	1
- Данъчни задължения, в т.ч.:		1,590	-	1,590	1,795	-	1,795
до 1 година		1,590	-	1,590	1,795	-	1,795
<b>Общо за раздел B, в т.ч.:</b>		<b>46,675</b>	-	<b>46,675</b>	<b>45,193</b>	-	<b>45,193</b>
до 1 година		10,112	-	10,112	10,095	-	10,095
над 1 година		36,563	-	36,563	35,098	-	35,098
<b>Г. Финансирания и приходи за бъдещи периоди, в т.ч.:</b>		<b>0</b>	<b>4,847</b>	<b>4,847</b>		<b>4,002</b>	<b>4,002</b>
- приходи за бъдещи периоди	1	-	4,847	4,847	-	4,002	4,002
<b>СУМА НА ПАСИВА (А+Б+В+Г)</b>		<b>48,552</b>	<b>4,847</b>	<b>53,399</b>	<b>46,867</b>	<b>4,002</b>	<b>50,869</b>

### 2.3 Общи положения на счетоводната политика

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

Финансовият отчет е изготвен на принципа на действащо предприятие, което предполага, че Дружеството ще продължи дейността си в обозримо бъдеще.

В същото време към края на 2018 г. Дружеството отчита печалба за периода в размер на 1 110 хил. лева. Текущите пасиви надвишават текущите активи с 2 542 хил. лева, а собствения капитал е с 20 611 хил. лева по-малко от регистрирания акционерен капитал.

Чистата стойност на имуществото на „Фонд имоти“ АДСИЦ по смисъла на 247а, ал. 2 от Търговския закон (ТЗ) е по-ниска от размера на вписания капитал.

Тези обстоятелства показват наличието на значителна несигурност, която може да породи съществено съмнение относно възможността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие без предприемането на своевременни и адекватни действия от страна на акционерите на Дружеството.

Към датата на изготвяне на настоящия финансов отчет ръководството е направило преценка на способността на Дружеството да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимо бъдеще. След извършения преглед на дейността на Дружеството, Съвета на директорите очаква, че Дружеството има достатъчно финансови ресурси, за да продължи оперативната си дейност и обслужването на банковите и другите задължения в близко бъдеще и продължава да прилага принципа за действащо предприятие при изготвянето на финансовия отчет.

Финансовият отчет е изготвен при спазване на принципа на историческата цена, модифициран в определени случаи с преоценката на някои активи и пасиви. Базите за оценката са оповестени подробно в счетоводната политика към финансовия отчет.

### **Инвестиционни имоти**

Инвестиционен имот - имот (земя или сграда, или част от сграда, или и двете), по-скоро за получаване на приходи от наем или за увеличаване на стойността на капитала.

Инвестиционни имоти - отчитат се като дългосрочни финансови активи, с изключение на:

- √ изгражданите имоти, които се отчитат по начин, идентичен на начина за ползването в дейността имоти, независимо от това, че предполагаемото им предназначение може да бъде като инвестиционни имоти;
- √ разработваните имоти (без разработваните инвестиционни имоти), които се отчитат по начин, идентичен на начина за ползването в дейността имоти, независимо от това, че разработването може да е с цел да станат инвестиционни имоти.

Първоначалното оценяване на инвестиционен имот се извършва по неговата цена на придобиване определена съгласно СС40. Разходите по сделката се включват в първоначалната оценка.

Последващи разходи, свързани с инвестиционен имот, които могат надеждно да бъдат измерени и съотнесени към инвестиционния имот, се отразяват като увеличение на балансовата му стойност, когато водят до увеличаване на очакваните икономически изгоди спрямо първоначално предвидените.

Такива са разходите, които водят до:

- √ увеличаване на полезния срок на годност на инвестиционния имот;
- √ увеличаване използваемостта на инвестиционния имот;
- √ подобряване качеството на инвестиционния имот;
- √ разширяване на възможностите за ползване на инвестиционния имот;
- √ съкращаване на разходите, свързани с инвестиционния имот.

Всички други последващи разходи се признават като текущи разходи за периода, през който са понесени.

Дружеството е избрало модела на справедливата стойност като своя счетоводна политика, която се прилага към всеки от инвестиционните имоти при последващото оценяване на инвестиционните имоти.

Справедливата стойност на инвестиционен имот е неговата пазарна стойност, която се определя, като най-вероятната настояща цена, която нормално може да се получи на активен пазар за конкретния вид инвестиционен имот, като се вземат под внимание всички фактори, оказващи

влияние върху цената (местонахождение, състояние, перспективи, договорни условия, представяне на адекватен брой потенциални купувачи и т.н.)

След първоначалното признаване предприятието, което избира модела на справедливата стойност, трябва да измерва всички свои инвестиционни имоти по тяхната справедлива стойност. Печалбата или загубата, възникваща от промяна в справедливата стойност на инвестиционния имот, трябва да бъде включена в текущите приходи или разходи за периода, през който възниква.

При невъзможност за достоверно измерване на непрекъсната основа на справедливата стойност на инвестиционен имот той се оценява по модела на цената на придобиване съгласно СС 16. Предприятието следва да продължи прилагането на СС 16, до освобождаването от инвестиционния имот.

### **Дълготрайни материални активи**

Като дълготрайни материални активи се отчитат активи които отговарят на критериите на СС 16 и имат стойност при придобиването равна или по-висока от 700 лв. Активите, които имат стойност по-ниска от посочената се отчитат като текущи разходи за периода на придобиване в съответствие с одобрената счетоводна политика. Всеки дълготраен материален актив се оценява при придобиването му по цена на придобиване определена в съответствие с изискванията на СС 16.

След първоначалното признаване като актив всеки отделен дълготраен материален актив се отчита по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в отчета за приходи и разходи за съответния период.

Последващи разходи свързани с отделен дълготраен материален актив се отчитат в увеличение на балансовата стойност на актива, когато е вероятно предприятието да придобие икономически изгоди над първоначално оценената стандартна ефективност. Във всички останали случаи последващите разходи се признават за разход да периода, в който са направени.

Амортизация на дълготрайни материални активи съгласно СС 4:

Дълготрайните материални активи се амортизират по линейния метод за периода на очаквания полезен живот.

### **Финансови активи**

Финансов актив е всеки актив, който представлява:

- √ парична сума;
- √ договорно право за:
  - получаване на парични суми или друг финансов актив от друго предприятие;
  - размяна на финансов инструмент с друго предприятие при потенциално благоприятни условия;
- √ инструмент на собствения капитал на друго предприятие;
- √ компенсаторен инструмент по смисъла на чл.2 от Закона за сделките с компенсаторни инструменти

Класификация на финансовите активи в съответствие със СС32:

- √ Финансови активи, държани за търгуване;
- √ Финансови активи, държани до настъпване на падеж;

- √ Кредити и вземания, възникнали първоначално в предприятието;
- √ Обявени за продажба;

Предприятието признава финансовия актив или финансовия пасив в своя счетоводен баланс единствено когато стане страна в договорните условия на инструмента.

Финансовите инструменти се оценяват при първоначалното придобиване по цена на придобиване, която включва:

а) справедливата стойност на даденото (при финансов актив) или полученото (при финансов пасив) за него вложение;

б) разходите по извършване на сделка с финансови инструменти, като:

- хонорари, комисионни и други възнаграждения, изплатени на агенти, брокери, консултанти, дилъри и други, пряко ангажирани със сделката лица;

- данъци, такси, разрешения и други, изплатени на борси и на регулационни органи;

- трансферни данъци и мита и други.

В първоначалната оценка на финансовите инструменти не се включват получените премии и отбивки, финансираните и разпределения на административни и други общи разходи.

След първоначалното признаване предприятието оценява по справедлива стойност, която не се коригира с очакваните разходи по продажбата или друг вид освобождавания на финансовите активи, класифицирани като:

а) финансови активи, държани за търгуване;

б) финансови активи, обявени за продажба.

Когато справедливата стойност не може да се определи надеждно, финансовият инструмент се оценява по цена на придобиване.

След първоначалното признаване предприятието оценява по амортизируема стойност с помощта на метода на ефективната лихва финансовите активи, класифицирани като:

а) инвестиции, държани до настъпване на падеж, и

б) заеми и вземания, предоставени от предприятието и недържани за търгуване, които имат фиксиран падеж.

Заеми и вземания, предоставени от предприятието, които нямат фиксиран падеж, се отчитат по себестойност.

Всички финансови активи подлежат на проверка за обезценка.

### **Вземания**

Като кредити и вземания възникнали първоначално в предприятието се класифицират вземания възникнали от директно предоставяне на стоки, услуги, пари или парични еквиваленти на дебитори.

Когато предоставянето на пари, стоки или услуги на дадени дебитори е с намерение получените финансови активи да бъдат продадени незабавно или в близко бъдеще, те се класифицират като финансови активи, държани за търгуване.

Първоначално тези вземания и кредити се оценяват по цена на придобиване.

След първоначалното признаване кредитите и вземанията от клиенти и доставчици, които са без фиксиран падеж се отчитат по себестойност.

Кредитите и вземанията от клиенти и доставчици, които са с фиксиран падеж се отчитат по амортизираната им стойност. Ефективният лихвен процент е оригиналният процент пределян с договора.

Към датата на финансовия отчет се прави преглед за определяне на обезценка от несъбираемост. Определянето на обезценката се извършва на база на индивидуален подход за всяко вземане по решение на ръководството.

Данъците за възстановяване се представят по оригиналния размер на сумата на вземането.

Другите вземания се представят по себестойност.

Като краткосрочни се класифицират вземания, които са:

без фиксиран падеж;

с фиксиран падеж и остатъчен срок до падежа до една година от датата на финансовия отчет;

Като дългосрочни се класифицират вземания, които са с фиксиран падеж и остатъчен срок до падежа над една година от датата на съставяне на годишния финансов отчет.

Обезценката на вземанията е отчетена в съответствие с СС 32 "Финансови инструменти" като разлика между балансовата стойност на вземането от клиента и неговата възстановима стойност към 31 декември 2018 и 31 декември 2017.

### **Лизинг**

Класификацията на лизинговите договори се осъществява в началото на лизинга на базата на критерии. При промяна на условията на лизинговия договор, които водят до промяна на критериите, се извършва нова класификация на лизинговите договори.

Разграничаването между финансов лизинг и експлоатационен лизинг при тяхното текущо отразяване и периодично представяне във финансовите отчети се извършва в съответствие с принципа "предимство на съдържанието пред формата".

Лизингов договор се класифицира като финансов лизинг, когато наемодателят прехвърля на наемателя всички рискове и изгоди, свързани със собствеността върху актива. Лизинговият договор по принцип се класифицира като финансов лизинг, когато:

а) наемодателят прехвърля на наемателя собствеността върху актива към края на срока на лизинговия договор;

б) наемателят притежава опция за закупуване на актива на цена, която се очаква да бъде значително по-ниска от справедливата стойност към датата, на която опцията става изпълнима, като в началото на лизинговия договор в голяма степен е сигурно, че опцията ще бъде упражнена;

в) срокът на лизинговия договор покрива по-голямата част от икономическия живот на актива, дори ако правото на собственост не е прехвърлено;

г) в началото на лизинговия договор сегашната стойност на минималните лизингови плащания се равнява на справедливата стойност на наетия актив, и

д) наетите активи имат специфичен характер, като само наемателят може да ги експлоатира без извършването на съществени модификации.

Следните ситуации, индивидуално или в комбинация, също биха могли да доведат до класифицирането на лизингов договор като финансов лизинг:

- ✓ ако наемателят може да анулира лизинговия договор, свързаните с това загуби, които се понасят от наемодателя, се покриват от наемателя;
- ✓ колебанията в справедливата стойност на остатъчната стойност на актива, които водят до реализирането на печалби или загуби, остават за сметка на наемателя;
- ✓ наемателят има възможност да продължи лизинговия договор за нов срок за наем, който е значително по-нисък от пазарния наем.

Когато предприятието е наемател по финансов лизингов договор:

- ✓ отчита като задължение определената в договора обща сума на наемните плащания;
- ✓ записва наетия актив по справедлива стойност или със стойността на минималните лизингови плащания, ако те са по-ниски;
- ✓ отчита като финансов разход за бъдещи периоди разликата между определената стойност на наетия актив и общата сума на договорените наемни плащания;



- √ признава като текущ финансов разход за периода част от финансовия разход за бъдещи периоди пропорционално на относителния дял на дължимите минимални лизингови плащания по договора за периода в общата сума на договорените наемни плащания;
- √ начислява амортизация на амортизируемите наети активи - в съответствие с възприетата амортизационна политика за подобни амортизируеми собствени активи;
- √ намалява задължението си с изплатените през срока на договора суми.

Когато предприятието е наемател по експлоатационен лизингов договор отчита:

- √ като разходи за външни услуги начислените наемни вноски;
- √ чрез задбалансови сметки наетите активи по справедливата им цена.

Когато предприятието е наемодател по финансови лизингови договори:

- √ отчита като вземане определените в договора наемни плащания; в сумата им се включват: справедливата (продажната) цена на отдадения актив; разликата между общата сума на договорените наемни плащания и справедливата цена на отдадения актив, която се отразява като финансови приходи за бъдещи периоди;
- √ отписва отдадения актив по неговата балансова стойност;
- √ отчита в текущия период финансовите приходи за бъдещи периоди пропорционално на относителния дял на подлежащите на получаване суми по договора за периода в общата сума на договорените наемни плащания;
- √ отчита в намаление на вземането по договора получените през срока на договора плащания.

Когато предприятието е наемодател по експлоатационен лизингов договор:

- √ отчита предоставените активи в своя счетоводен баланс и им начислява амортизация (когато те са амортизируеми);
- √ отразява начислените в негова полза наемни вноски като постъпления от продажби в текущия период;
- √ начислените разходи за амортизации се отразяват за сметка на постъпленията от наема по съответния експлоатационен лизингов договор.

Извършените от наемодателя или от наемателя разходи, свързани с подготовката и сключването на лизинговия договор (комисионни, такси и др.) се отчитат като разходи за дейността за текущия период.

### **Парични средства**

Паричните средства и парични еквиваленти включват парични средства в брой и в банки, съответно в лева и във валута.

Паричните еквиваленти са краткосрочни, лесно обратими високоликвидни вложения, които съдържат незначителен риск от промяна в стойността им:

- вземания от подотчетни лица;
- краткосрочни депозити;

Паричните средства във валута са представени по заключителния курс на БНБ към 31.12 на съответната година.

### **Разходи за бъдещи периоди**

Като разходи за бъдещи периоди се представят предплатените разходи, които касаят следващи отчетни периоди и извършени разходи за получаването на приходи, за които приходите не могат да бъдат надеждно определени към датата на финансовия отчет.

### **Печалба, загуба за отчетния период**

Признатите за отчетния период приходи и разходи се включват в отчета за приходите и разходите при определяне на печалбата или загубата за отчетния период, освен ако счетоводен стандарт изисква или позволява друго.

Печалбата или загубата за отчетния период включва:

- печалбата или загубата от обичайната дейност;

Когато естеството на приходните или разходните статии при определянето на печалбата или загубата от обичайната дейност е важно за обясняване на резултатите от дейността, естеството и размерът на такива статии се отразява отделно.

### **Приходи и разходи**

Дружеството отчита текущо приходите от обичайната дейност по видове.

Признаването на приходите се извършва при спазване на приетата счетоводна политика за следните видове приходи:

- Приходи от продажба на стоки, продукция и други активи – при прехвърляне собствеността и предаване на съответните активи на купувачите;
- При извършване на краткосрочни услуги – при завършване на съответната услуга и приемане на работата от клиента;
- При дългосрочни услуги на базата на етап на завършен договор;
- Приходите от наеми се признават на времева база за срока на договора;

Към приходите от обичайна дейност за дружеството се отнасят и финансовите приходи.

Дружеството е приело счетоводна политика да отчита като извънредни приходи само такива приходи, които са ясно отграничени от обичайната дейност и поради това не следва да се повтарят често.

Приходите се отчитат на принципа на текущо начисляване. Оценяват се по справедливата стойност на полученото или подлежащо на получаване.

Признатите за отчетния период приходи и разходи се включват в отчета за приходите и разходите при определяне на печалбата или загубата за отчетния период, освен ако друг стандарт изисква или позволява друго.

Дружеството отчита текущо разходите за дейността по икономически елементи и след това същите се отнасят по функционално предназначение с цел формиране размера на разходите по направления и дейности. Признаването на разходите за разход за текущия период се извършва при начисляване на съответстващите им приходи.

Към разходите за дейността се отнасят и финансови разходи, които Дружеството отчита и са свързани с обичайната дейност.

Дружеството е приело счетоводна политика да отчита като извънредни разходи само такива разходи, които са ясно отграничени от обичайната дейност и поради което не се очаква да се повтарят често.

Разходите се отчитат на принципа на текущо начисляване. Оценяват се по справедливата стойност на платеното или предстоящо за плащане.

### **Сделки в чуждестранна валута**

Финансовите отчети на Дружеството са изготвени в български лева (лв.) и това е функционалната валута на Дружеството.

Сделките в чуждестранна валута се отчитат при първоначалното им признаване във функционалната валута на Дружеството по официалния обменен курс за деня на сделката, (обявеният фиксинг на Българска народна банка). Приходите и разходите от курсови разлики,

които възникват при уреждането на тези сделки и преоценяването на паричните позиции в чуждестранна валута в края на периода, са отразени в Отчета за приходите и разходите на реда "други финансови приходи и разходи".

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

Паричните позиции в чуждестранна валута се преизчисляват, използвайки заключителния курс. Непаричните позиции, които се водят по историческа цена в чуждестранна валута се преизчисляват, използвайки обменния курс към датата на сделката. Непаричните позиции, които се оценяват по справедлива стойност във валута, се преизчисляват посредством обменните курсове към датата на оценка на справедливата стойност.

### Капитал

Акционерният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните акции.

Премийният резерв включва получената премия по емитирани акции. Разходите по емитирането не са включени в стойността на допълнителния капитал.

Преоценъчният резерв се състои от печалби и загуби, свързани с преценка на определени категории финансови активи, имоти, сгради, машини и съоръжения.

Финансовият резултат включва текущия за периода финансов резултат и натрупаните печалби и непокрити загуби, определени от Отчет за приходите и разходите.

### Финансови пасиви

Финансов пасив е всеки пасив, който представлява договорно задължение за:

- √ предоставяне на парични суми или финансов актив на друго предприятие;
- √ размяна на финансови инструменти с друго предприятие при потенциално неблагоприятни условия;

Класификация на финансовите пасиви според СС 32:

- √ Държани за търгуване;
- √ Държани до настъпване на падеж;
- √ Възникнали първоначално в предприятието финансови пасиви;

Финансовите пасиви се класифицират съобразно целта при поемането им, а когато са част от портфейл, се класифицират в зависимост от целта, която предприятието си е поставило за постигане с портфейла.

Предприятието признава финансовия пасив в своя счетоводен баланс единствено когато стане страна в договорните условия на инструмента.

След първоначалното признаване предприятието оценява финансовите пасиви по:

а) амортизируема стойност - финансовите пасиви, класифицирани като държани до настъпване на падеж и финансовите пасиви, класифицирани като възникнали първоначално в предприятието, и

б) справедлива стойност - финансовите пасиви, класифицирани като държани за търгуване

### Задължения

Класифициране на задълженията:

- Като финансови пасиви възникнали първоначално в предприятието се класифицират задължения възникнали от директно предоставяне на стоки, услуги, пари или парични еквиваленти от кредитори.

Първоначално тези задължения и кредити се оценяват по себестойност.

След първоначалното признаване финансовите пасиви към клиенти и доставчици, които са без фиксиран падеж се отчитат по себестойност.

Финансовите пасиви, които са с фиксиран падеж се отчитат по амортизираната им стойност. Ефективният лихвен процент е оригиналният процент определен с договора.

- Задължения към персонал и осигурителни организации се класифицират задължения на предприятието по повод на минал труд положен от наетия персонал и съответните осигурителни вноски, които се изискват от законодателството. Съгласно изискванията на СС 19 се включват и начислените краткосрочни доходи на персонала с произход неползвани отпуски на персонала и начислените на база на действащите ставки за осигуряване, осигурителни вноски върху тези доходи.

Дружеството няма приета политика да начислява дългосрочни доходи на персонала.

- Текущи данъчни задължения са задължения на предприятието във връзка с прилагането на данъчното законодателство. Представени са по стойности в съответствие с правилата на съответния данъчен закон за определяне на стойността на всеки вид данък. За просрочените задължения по данъци са начислени дължимите лихви за забава. /Данъчните задължения са текущи./
- Провизии се начисляват по най-добрата приблизителна оценка на ръководството на предприятието по повод на конструктивни и правни задължения възникнали в резултат на минали събития. /Ако има начислени провизии се описват по вид, ако предприятието не е начислило се оповестява причината./

Като краткосрочни се класифицират задължения, които са:

- ✓ без фиксиран падеж;
- ✓ с фиксиран падеж и остатъчен срок до падежа до една година от датата на финансовия отчет;

Като дългосрочни се класифицират задължения, които са с фиксиран падеж и остатъчен срок до падежа над една година от датата на съставяне на финансовия отчет.

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

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

Дружеството отчита краткосрочни задължения по компенсируеми отпуски, възникнали на база неизползван платен годишен отпуск в случаите, в които се очаква отпуските да възникват в рамките на 12 месеца след датата на отчетния период, през който наетите лица са положили труда, свързан с тези отпуски. Краткосрочните задължения към персонала включват надници, заплати и социални осигуровки.

### **Обезценки на активи**

Обезценки на активи се извършват съгласно изискванията на СС32 и СС36 регламентиращи отчитането на обезценка на различните видове активи.

Съгласно СС 36, когато възстановимата стойност на актива спадне под балансовата (преносната) стойност на актива, предприятието отразява намаление на балансовата стойност до размера на възстановимата му стойност. Намалението се третира като загуба от обезценка. Загубата от обезценка на актив се признава веднага като текущ разход за дейността. Ако след извършена

обезценка на актив неговата възстановима стойност превиши балансовата му стойност, се отразява възстановяване на загубата от обезценка - като текущ приход от дейността - до размера на предходната обезценка, която е била отразена като текущ разход за дейността.

Когато е невъзможно да се определи възстановимата стойност на отделен актив, предприятието определя възстановимата стойност на генериращия парични постъпления обект, към който принадлежи и оценяваният актив.

При обезценка на дълготраен материален или нематериален актив, за който е създаден резерв от последваща оценка, загубата от обезценка се отразява в намаление на този резерв, което се оповестява в приложението. Ако загубата от обезценка е по-голяма от създадения резерв, превишението се отразява като текущ разход за дейността. Възстановяване на загуба от обезценка за активите по първо изречение не се допуска, когато загубата от обезценка през предходни периоди е отразена в намаление на резерва от последваща оценка. Възстановяване на загуба от обезценка се допуска само когато загубата от обезценка през предходни периоди е била отчетена като текущ разход и до размера на този разход.

Според разпоредбите на СС 32 финансовият актив е обезценен, ако балансовата му стойност е по-голяма от очакваната му възстановима стойност. В края на всеки отчетен период предприятието определя дали съществува някакво обективно обстоятелство за обезценяване на дадения финансов актив или група финансови активи. Ако съществува такова обстоятелство, предприятието определя възстановимата стойност на финансовите активи и представя намалението или като текущ финансов разход, или като намаление на резерва от преоценка, ако той е положителна величина. Сумата, превишаваща създадения резерв, се отчита като текущ финансов разход. Когато за финансовия актив е създаден резерв от преоценка, който е отрицателна величина, обезценката се отчита като текущ финансов разход и като намаление на този резерв.

### 3. Бележки към финансовия отчет

#### 3.1. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти на Дружеството включват имоти, които се държат по-скоро за получаване на приходи от наем или за увеличаване на стойността на капитала.

	Инвестиционни имоти
	'000 лв
<b>Начално салдо към 1 Януари 2018 г.</b>	<b>4 932</b>
<b>Оценки на инвестиционни имоти през периода</b>	<b>(320)</b>
<b>Инвестиционни имоти към 31.12.2018 г., в т.ч.:</b>	<b>4 612</b>
Земи (инвестиционни имоти)	2 183
Инвестиционни проекти в процес на изграждане*	2 429
<b>Към 31.12.2018г.</b>	<b>4 612</b>

\*Инвестиционните проекти в процес на изграждане са представени подробно по-долу.

Структура на инвестиционните имоти по местоположение:

ОБЕКТ	МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ
39.2349 % ид. части от УПИ II-26, квартал № 23 по плана на гр. Пловдив, целият с площ от 13,873 кв. м., върху който е упражнено право на строеж и е изграден Търговски център – Пловдив	Град Пловдив, р-н Гладно поле
Боровец	К.к. Боровец

Площ на обектите			Кв.м.
39.2349 % ид. части от УПИ II–26, квартал № 23 по плана на гр. Пловдив, целият с площ от 13,873 кв. м., върху който е упражнено право на строеж и е изграден Търговски център – Пловдив			5443
Боровец			9002
ЗАСТРОЕНОСТ НА ОБЕКТИТЕ	ЗАСТРОЕНА ПЛОЩ В Кв.м.	застроена площ в % от площта на обекта	ОБЩА РАЗГЪРНАТА ЗАСТРОЕНА ПЛОЩ В Кв.м.
Боровец	1 928.58	21.42%	20 164

Инвестиционни проекти в процес на изграждане в хиляди лева:

ПРОЕКТ	ЕТАП НА ПРОЕКТА	РАЗМЕР НА ПРОЕКТА	Стойност към 01.01.2018	Оценка през 2018 г.	Стойност към 31.12.2018
проект к.к. Боровец - х-л Ексклузив	завършен груб строеж на Акт 14	19 117	2 610	(181)	2 429
<b>Общо за всички проекти</b>		<b>19 117</b>	<b>2 610</b>	<b>(181)</b>	<b>2 429</b>

Инвестиционните имоти са представени във финансовия отчет на Дружеството като е използван модела на справедливата стойност.

Съгласно изискванията на чл. 20 от ЗДСИЦ, и във връзка с изготвянето на настоящия отчет, Дружеството е възложило на външен оценител извършването на оценка на притежаваните инвестиционни имоти в края на финансова 2018 г.

При оценката на активите по справедлива стойност са използвани данни произтичащи от активни пазари, които са преценени като входящи данни от йерархично ниво 2 – значително наблюдавани входящи данни.

За оценката се използва комбинация от два базисни подхода (в т.ч. Пазарен подход и Разходен подход) към стойността на оценявания обект, основани на икономическите принципи на равновесие на цените, очаквани ползи или заместване, като в конкретика е приложена методика за остойностяване на настояща стойност, отразяваща изискванията на МСО 105 «Подходи и методи за оценяване» и МСО 400 «Права върху недвижими имоти», съответстващи на Подход на пазарните сравнения по т.Б5 на Приложение Б към МСФО 13 и Подход на базата на разходите по т.Б8 на Приложение Б към МСФО 13.

Значимите наблюдаеми входящи данни, използвани в оценката, са както следва:

*А) Ексклузив Ски и Спа резорт, к.к. Боровец:* Срок за реализация на строителство 24м., срок за осъществяване на сделка с пазарни аналози за УПИ 18м., срок за осъществяване на сделка с пазарни аналози за сгради 12м., тежест на единична пазарна стойност при сравнение с аналози 75%, тежест на единична пазарна стойност при инвестиционна разработка 25%, обичаен срок за нормална експлоатация на застрояването 80г.;

*Б) 39.2349% ИД. Части от УПИ II-26:* Срок за реализация на строителство 24м., срок за осъществяване на сделка с пазарни аналози за УПИ 12м., срок за осъществяване на сделка с пазарни аналози за сгради 9м., тежест на единична пазарна стойност при сравнение с аналози 25%, тежест на единична пазарна стойност при инвестиционна разработка 75%, редукия за ограничения при свободна продаваемост на имота вследствие режим на съсобственост 0,0205.

Към 31.12.2018 г. справедливата стойност на инвестиционните имоти е определена в размер на 4 612 хил.лв.

Извършената оценка на инвестиционните имоти по справедлива стойност в хиляди лева към 31.12.2018 г. по обекти е както следва:

Инвестиционен обект	Стойност преди оценка	Извършена оценка	Стойност след оценка
39.2349% ИД. Части от УПИ II-26, квартал №23 по плана на гр. Пловдив, целият с площ от 13,873кв.м., върху който е упражнено право на строеж и е изграден Търговски център – Пловдив	51	-	51
Ексклузив Ски и Спа резорт, к.к. Боровец - УПИ	2 271	(139)	2 132
Ексклузив Ски и Спа резорт, к.к. Боровец – сграда - завършен груб строеж на Акт 14	2 610	(181)	2 429
<b>Общо оценки</b>	<b>4 932</b>	<b>(320)</b>	<b>4 612</b>

### 3.2. Финансов лизинг

На 24.11.2014 г. при осъществяване на обичайната си търговска дейност, Дружеството сключи Договор за лизинг за собствения си недвижим имот, находящ се в гр. София, бул. „Цариградско шосе“ № 159 и представляващ Търговска и офис сграда с подземни гаражи „БенчМарк Бизнес Център“ и договори за преотдаване под наем на обекти от посочения имот. Насрещна страна по лизинговия договор (Лизингополучател) е „ЮНИК ПРОПЪРТИС“ АД, ЕИК 203009202. Договорът за лизинг е сключен след предварителното писмено одобрение на „ОБЕДИНЕНА БЪЛГАРСКА БАНКА“ АД, като кредитор и агент на кредитора НАЦИОНАЛНА БАНКА НА ГЪРЦИЯ (NATIONAL BANK OF GREECE), клон Лондон. Договорът за лизинг е за срок от 10 /десет/ години. Цената за придобиване собствеността върху Имота е в размер на 23 000 000 /двадесет и три милиона/ Евро, без ДДС. Лизингополучателят „ЮНИК ПРОПЪРТИС“ АД има правото да придобие собствеността върху Имота по всяко време от действието на Договора, след заплащане на всички дължими по договора суми. Лихвата по Договора е в размер на тримесечния EURIBOR по Ройтерс, плюс надбавка в размер на 2.5 /две цяло и пет десети/ пункта годишно. Тримесечният EURIBOR се определя на база официално публикувания на страниците на Ройтерс в 11:00 часа Greenwich Mean Time на последния работен ден на всеки месец и важи за целия следващ месец. Лизинговите вноски се заплащат ежемесечно, считано от датата на която Лизингополучателят получи първата наемна цена по сключен от него договор за преотдаване под наем на Имота или части от него.

Сроковете, както и сегашната стойност на минималните лизингови вноски са представени по-долу както следва:

	31.12.2018
<b>Лизингови вноски по периоди:</b>	<b>`000 лв</b>
До 1 година	3 249
От 2 до 5 години	21 339
От 6 до 10 години	17 450
<b>Обща брутна стойност на лизинговите вноски</b>	<b>42 038</b>
<b>Очаквана сума на лихвата</b>	<b>3 212</b>
<b>Сегашна стойност на минималните лизингови вноски</b>	<b>38 826</b>
От тях :	
- Текущи	2 472
- Нетекущи	36 354

### 3.3. Вземания

	31.12.2018	31.12.2017
<b>Вземания от клиенти</b>	<b>`000 лв</b>	<b>`000 лв</b>
Вземания от клиенти и доставчици	2 214	891
<b>Общо вземания:</b>	<b>2 214</b>	<b>891</b>

Към датата на изготвяне на отчета няма промяна в справедливата стойност на вземанията на дружеството.

### 3.4. Парични средства

	31.12.2018 '000 лв	31.12.2017 '000 лв
Парични средства в банки	152	5
<b>Общо парични средства</b>	<b>152</b>	<b>5</b>

### 3.5. Собствен капитал

#### 3.5.1. Акционерен капитал

Акционерният капитал на Дружеството се състои от обикновени акции с номинална стойност в размер на 1 (един) лев. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от Общото събрание на акционерите на Дружеството. Всички акции, в размер на 23 394 706 бр., са напълно платени. Акционерният капитал е разпределен както следва:

Име	31.12.2018	
	Брой акции	%
ДИМИТЪР ПЕНЧЕВ ДИМИТРОВ	2 167 139	9.26%
ВЕСЕЛИН ДИМИТРОВ ГЕНЧЕВ	1 609 135	6.88%
ЛЮБОМИР НИКОЛАЕВ БОЯДЖИЕВ	1 249 586	5.34%
СВЕТЛАНА НИКОЛАЕВНА ФЕДЯЕВА	996 000	4.26%
ДМИТРИЙ СЕРГЕЕВИЧ КРЕЙС	948 788	4.06%
РУМЕН ПЕТКОВ ПЕЛОВСКИ	598 443	2.56%
ИВАН СЛАВОВ СЛАВОВ	507 151	2.17%
ПЛАМЕН СРЕБРОВ ДИЛЬОВСКИ	441 189	1.89%
ИЛИЙЧО ЙОРДАНОВ КАМБУРОВ	400 000	1.71%
ВИКТОР КОНСТАНТИНОВИЧ ГРИЛИХЕС	399 999	1.71%
СТОЯН ИВАНОВ ИВАНОВ	385 950	1.65%
ДИАН НИКОЛАЕВ ИВАНОВ	365 600	1.56%
РАДОСТ ВЕСЕЛИНОВА ГЕНОВА	307 100	1.31%
ВЕНЧО СТОИЛКОВ БАЧЕВ	296 940	1.27%
СТЕФАН ИЛИЕВ ЧАНКОВ	283 280	1.21%
СТАНИСЛАВ ВЕНЧОВ БАЧЕВ	269 000	1.15%
Местни юридически лица	3 571 989	15.27%
Чуждестранни юридически лица	1 464 002	6.26%
Институционални инвеститори	655 220	2.80%
Други миноритарни акционери - физически лица	6 478 195	27.69%
<b>Общо капитал</b>	<b>23 394 706</b>	<b>100.00%</b>
<b>Общ брой акционери физически лица</b>	<b>423</b>	
<b>Общ брой акции на физически лица</b>	<b>17 703 495</b>	<b>75.67%</b>
<b>Общ брой акционери юридически лица</b>	<b>34</b>	
<b>Общ брой акции на юридически лица</b>	<b>5 691 211</b>	<b>24.33%</b>
<b>Институционални инвеститори</b>	<b>Брой акции</b>	<b>%</b>
ДФ КОНКОРД ФОНД-3 НЕДВИЖИМИ ИМОТИ	563 231	2.41%
ДФ "АЛФА ИНДЕКС ИМОТИ"	56 900	0.24%
ДФ АЛАРИК - ГЛОБАЛНИ СУРОВИНИ	21 089	0.09%
ДФ КУЕСТ ВИЖЪН	7 000	0.03%
ДФ ПРАЙМ АСЕТС	7 000	0.03%
<b>Общо:</b>	<b>655 220</b>	<b>2.80%</b>



Чуждестранни юридически лица	Брой акции	%
ZIP CARS GMBH	1 167 712	4.99%
IMMOBIL 2000 LTD	193 000	0.82%
WENLER INTERNATIONAL INC.	65 000	0.28%
ADVANSYS HOLDINGS S.A.	32 500	0.14%
EUROBANK ERGASIAS CLIENTS ACC	3 000	0.01%
BNYM SANV AS AGENT/CLIENTS 1	2 520	0.01%
AB SEB BANKAS CLIENTS	270	0.00%
<b>Общо</b>	<b>1 464 002</b>	<b>6.26%</b>

Информацията е актуална към 31.12.2018 г. по издадена от Централен депозитар книга на акционерите.

### 3.5.2. Премийен резерв

Премийният резерв е формиран като разлика между емисионна и номинална стойност на акциите от последното увеличение на капитала на „Фонд Имоти“ АДСИЦ.

новоемитирани акции – бр.	номинална стойност	емисионна стойност	Формиран резерв в лева
15 594 706	1	1.5	7 797 353

По решение на ОСА от 17.06.2010 г. със средства от премийния резерв е покрита загубата за 2008 г. и 2009 г. По решение на ОСА от 01.07.2013 г. със средства от премийния резерв е покрита загубата за 2010 г.

Общо формиран премийен резерв към 01.01.2010 в хил. лева	Покриване на загуба от 2008 г. в хил. лева	Резерв след покриване на загуба за 2008 г. в хил. лева
7 797	(2 476)	5 321
Премийен Резерв след покриване на загуба за 2008 г. в хил. лева	Покриване на загуба от 2009 г. в хил. лева	Премийен Резерв след покриване на загуба за 2009 г. в хил. лева
5 321	(2 268)	3 053
Премийен Резерв след покриване на загуба за 2009 г. в хил. лева	Покриване на загуба от 2010 г. в хил. лева	Премийен Резерв след покриване на загуба за 2010 г. в хил. лева
3 053	(1 052)	2 001

### 3.5.3. Общи резерви

Общите резерви са формираны по решение на ОСА на акционерите от 24.04.2007 г. от печалбата на дружеството за 2006 г., по решение на ОСА на акционерите от 07.05.2008 г. от печалбата на дружеството за 2007 г., както и неразпределената такава от 2005 г.

Финансов резултат за 2006г. в хил. лева	Разпределен дивидент в хил. лева	Формирани резерви в хил. лева
1 166	315	851
Финансов резултат за 2007 г. в хил. лева	Разпределен дивидент в хил. лева	Формирани резерви в хил. лева
13 884	9 417	4 467

Финансов резултат за 2005 г. в хил. лева	Покриване на загуба от минали години в хил. лева	Формирани резерви в хил. лева
494	10	484
Общо формиран резерв към 01.01.2009 в хил. лева	Покриване на загуба от 2008 г. в хил. лева	Резерв след покриване на загуба в хил. лева
5 802	(3 463)	2 339

### 3.6. Задължения по банкови заеми

Банкови заеми	Общ размер '000 лв.	до 1г. '000 лв.	над 1 г. '000 лв.
Задължение към NBG Лондон, цедирано към ОББ АД, в т.ч.	33 324	2 261	31 063
Главница – 17 016 хил. евро	33 281	2 218	31 063
лихва	43	43	
Задължение към ОББ АД, в т.ч.	2 736	185	2 551
Главница – 1 398 хил. евро	2 733	182	2 551
лихва	3	3	
<b>Общо:</b>	<b>36 060</b>	<b>2446</b>	<b>33 614</b>

На 08.07.2008 г. Фонд Имоти АДСИЦ получи одобрение за финансиране на проектите си. Финансирането се извърши по следната схема:

- ▶ за проект търговска и офис сграда с подземни гаражи, намиращ се на бул. „Цариградско шосе“ в гр. София – 67,5% от стойността на проекта или общо в размер до 16 278 000 евро;
- ▶ за проект Апартаментен хотел – четири звезди, намиращ се в курортен комплекс Боровец – 65% от стойността на проекта или общо в размер до 6 572 000 евро;
- ▶ за проект офис сграда с магазин и подземни гаражи, намираща се на ул. „Г.С.Раковски“ в гр. София – 65% от стойността на проекта или общо в размер до 2 150 000 евро.

Обезпеченията по заема са самите инвестиционни проекти. Лихвата по заема е в размер на 3 месечен EURIBOR плюс надбавка от 2,5% пункта.

На 19.12.2014 г. в Дружеството бе получено уведомление, че съгласно Договор за цесия от 17.12.2014 г. Националната банка на Гърция, клон Лондон е прехвърлила в полза на ОББ АД всички свои вземания и права по Договора за кредит от 08.07.2008 г.

Към 31.12.2018 г. срокът за погасяване на заема е до 31.10.2024 г., като същият следва да се издължи чрез ежемесечни погасителни вноски, считано от месец януари 2018 г. до месец октомври 2024 г.

Заемът с ОББ АД е с цел финансиране на плащанията по проектите във връзка с ДДС. Заемът е в размер на 1 500 000 евро. Обезпечение по заема са бъдещи вземания на дружеството от продажби на инвестиционните проекти.

Дължимата лихва по Договора е в размер на 3 месечен EURIBOR плюс надбавка от 2,2% пункта. Към 31.12.2018 г. срокът за погасяване на заема е до 31.10.2024 г., като същият следва да се издължи чрез ежемесечни погасителни вноски, считано от месец януари 2018 г. до месец октомври 2024 г.

**3.7. Търговски и данъчни задължения**

<b>Търговски задължения</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
	<b>`000 лв.</b>	<b>`000 лв.</b>
Задължения към доставчици и клиенти	3 366	3 442
Аванси на клиенти по предварителни договори	530	530
<b>Общо</b>	<b>3 896</b>	<b>3 972</b>

<b>Данъчни задължения</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
	<b>`000 лв.</b>	<b>`000 лв.</b>
Задължения към бюджета за данък при източника	33	33
Задължения за местни данъци и такси	1 722	1 737
ДДС за внасяне	41	25
<b>Общо</b>	<b>1 796</b>	<b>1 795</b>

Не са представени справедливи стойности на търговските и други задължения, тъй като поради краткосрочния им характер, ръководството на Дружеството счита, че стойностите, по които те са представени в баланса, отразяват тяхната справедлива стойност.

**3.8. Други нетекущи задължения**

Като Други нетекущи пасиви Дружеството отчита депозирана гаранционна сума от Лизингополучателя, обезпечаваша изпълнението на задълженията му по Договора за лизинг.

**3.9. Приходи**

	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
	<b>`000 лв.</b>	<b>`000 лв.</b>
Приходи от префактурирани разходи-консумативи	2 126	422
Други приходи	6	24
	<b>2 132</b>	<b>446</b>

**3.10. Разходи за материали и външни услуги**

<b>Разходи за материали</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
	<b>`000 лв.</b>	<b>`000 лв.</b>
Ел. енергия	442	328
Вода	23	15
	<b>465</b>	<b>343</b>

<b>Разходи за външни услуги</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
	<b>`000 лв.</b>	<b>`000 лв.</b>
Одит	3	4
Наем на офис	6	6
Застраховки на обекти	4	14
Охрана	20	17
Други такси	50	-
Други	5	13
	<b>88</b>	<b>54</b>

Възнаграждението за одит на финансовия отчет на Дружеството за 2018 г. е в размер на 2 500 лв. През месец февруари 2015 г., след получено одобрение с решение № 125–ДСИЦ от 25.02.2015 г. на КФН, Дружеството сключи Договор за възлагане на функциите по обслужване дейността на

ФОНД ИМОТИ АДСИЦ на Обслужващото дружество ДЖИ АЙ ЕНТЪРПРАЙС ООД, ЕИК 148116325. По силата на договора на Обслужващото дружество са възложени следните дейности:

а) проучване на статута на набелязаните недвижими имоти, на липсата или наличието на тежести, на правните ограничения, на които се подчинява съответният имот, собственици, събиране на необходими документи с оглед получаване на възможно най-пълна информация за имота и евентуално подготовка на прехвърлителна сделка, включително предлагане на Дружеството сключването на договори в изискуемата от закона форма за разпоредителни сделки с недвижими имоти;

б) набавяне, издаване и получаване на всички документи, необходими за извършване на разрушителни дейности (на стари сгради в парцели – собственост на Дружеството), започване, провеждане и приключване на строежа на нови сгради, получаване на разрешение за ползване и извършване на всички строителни дейности;

в) само след изрично възлагане да организира въвеждането на имотите – собственост на Дружеството в експлоатация, извършването на довършителни работи и подготовката им за отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажба.

г) само след изрично възлагане да организира сключване на договори за наем, лизинг, аренда и/или продажба на недвижими имоти – собственост на Дружеството, контрол върху изпълнението на тези договори, събиране на дължимите по тях възнаграждения, поддържане на недвижимите имоти – обект на сключените договори, прекратяване на договорите и реализиране на отговорността по тях в случай на неизпълнение, включително дейността по принудително събиране на вземания, произтичащи от договорите.

д) само след изрично възлагане да извършва управление и ремонт на недвижими имоти – собственост на Дружеството.

е) всички други действия, възложени му от Дружеството съгласно подписания между тях договор в рамките на предмета на дейност на Дружеството.

Договорът се сключи за срок от 1 (една) година, като при липса на тримесечно предизвестие за прекратяване, договорът се счита за автоматично продължен.

На Обслужващото дружество се дължи ежемесечно възнаграждение в размер на 200 (двеста) лева. При изрично възлагане на дейности по букви "в", "г" и "д" по-горе, на Обслужващото дружество се дължи допълнително възнаграждение в размер до 3 000 (три хиляди) лева месечно, като общото месечно възнаграждение на Обслужващото дружество не може да надвишава 3 200 (три хиляди и двеста) лева, независимо от вида и броя на дейностите, възложени за изпълнение. Възнагражденията, изплатени на Обслужващото дружество в рамките на една година следва да бъдат съобразени с ограничението по чл. 51, ал. 4 от Устава на ФОНД ИМОТИ АДСИЦ, а именно - възнаграждението на всички обслужващи дружества не може да надхвърля 7% (седем процента) от стойността на активите по баланса, включен в годишния финансов отчет на Клиента за годината на начисляването на разходите. Това ограничение не се отнася за годините, когато е реализирана продажба на актив.

#### Сделки с обслужващо дружество в хил. лева

	31.12.2018	31.12.2017
<b>Обем на сделки</b>		
по договор с обслужващо дружество	-	-
<b>Салдо към 31.12.2018</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
по договор с обслужващо дружество	3	3

**3.11. Персонал и осигурителни институции****3.11.1. Разходи за персонала**

	31.12.2018	31.12.2017
	'000 лв	'000 лв
Разходи за заплати	32	36
Разходи за социални осигуровки	7	7
<b>Общо</b>	<b>39</b>	<b>43</b>

**3.11.2 Задължения към персонала и осигурителни институции**

	31.12.2018	31.12.2017
	'000 лв	'000 лв
Задължения за заплати към персонала	1	1
Задължения за социални осигуровки	1	1
<b>Общо</b>	<b>2</b>	<b>2</b>

Задълженията към персонала представляват текущи върнаграждения, както и неизползвани компенсирани отпуски и осигуровки върху тях.

**3.12. Други разходи**

	31.12.2018	31.12.2017
	'000 лв.	'000 лв.
Неустойки и лихви по просрочени задължения	-	112
Местни данъци и такси	14	19
Лихви по задължения за местни данъци и такси	115	97
<b>Общо</b>	<b>129</b>	<b>228</b>

**3.13. Финансови приходи и разходи**

	31.12.2018	31.12.2017
	'000 лв.	'000 лв.
Приходи от лихви	820	845
Разходи за лихви	(800)	(825)
Други финансови приходи	-	1
Други финансови разходи	(1)	(1)
<b>Общо</b>	<b>19</b>	<b>20</b>

**3.14. Доходи на акция и дивиденди**

Основният доход на акция и доходът на акция с намалена стойност са изчислени като за числител е използвана величината нетна печалба, подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции.

Среднопретегленият брой акции, използван за изчисляването на основния доход на акция, както и нетната печалба подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции, е както следва:

<b>Определяне на нетната печалба за разпределение</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Нетен резултат по Отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	<b>1 110</b>	<b>(203)</b>
Корекции по чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ	<b>320</b>	<b>(23)</b>
- намаление с приходите от последващи оценки на недвижими имоти	-	(24)
- увеличен с разходите от последващи оценки на недвижими имоти	320	1
<b>Нетна печалба, подлежаща на разпределение</b>	<b>1 430</b>	<b>(226)</b>
Среднопретеглен брой акции	23 395	23 395
<b>Основен доход на акция (лева за акция)</b>	<b>0.06112</b>	<b>(0.0097)</b>
<b>Нетна стойност на активите на една акция</b>	<b>0.1190</b>	<b>0.072</b>

### 3.15. Сделки със свързани лица

Свързани с Дружеството лица са членовете на Съвета на Директорите. Транзакциите със свързани лица през годината не са извършвани при специални условия.

#### Сделки с ключов управленски персонал

	31.12.2018 '000 лв.	31.12.2017 '000 лв.
Краткосрочни възнаграждения		
- заплати	7	7
- разходи за социални осигуровки	2	2
<b>Общо</b>	<b>9</b>	<b>9</b>

Към края на 2018 г., респ. на 2017 г. Дружеството няма непогасени разчети с ключовия управленски персонал.

### 4. Политика на ръководството по отношение управление на риска

В хода на обичайната си дейност дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове, най-важните от които са: пазарен риск (включващ валутен риск, риск от промяна на справедливата стойност и ценови риск), кредитен риск, ликвиден риск и риск на лихвено-обвързани парични потоци. Общото управление на риска е фокусирано върху трудностите на прогнозиране на финансовите пазари и за постигане минимизиране на потенциалните отрицателни ефекти, които могат да се отразят върху финансовите резултати и състояние на дружеството. Текущо финансовите рискове се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, въведени, за да се определят адекватни цени на продуктите на дружеството и на привлечения от него заеман капитал, както и да се оценят адекватно пазарните обстоятелства на правените от него инвестиции и формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

Управлението на риска се осъществява текущо под прякото ръководство на изпълнителния директор и финансовите експерти в обслужващото дружество.

#### **Валутен риск**

Дружеството не е изложено на значителен валутен риск, защото всички негови операции и сделки са деноминирани в български лева и/или евро, доколкото последното е с фиксиран курс спрямо лева по закон.

#### **Ценови риск**

Дружеството е изложено на риск от промени в пазарните цени на инвестиционни имоти и на цените на наемите. Дружеството периодично прави преглед на пазарните цени, по които предлага услугите си, спрямо общите ценови равнища в страната, за да може при необходимост да се извършат плавно и постепенно корекции на тези цени. При отдаването под наем на имотите се стреми да сключва дългосрочни договори с благоприятни за бизнеса на дружеството клаузи. Дружеството не е изложено на пазарен риск, произтичащ от операции с финансови инструменти.

#### **Кредитен риск**

При осъществяване на своята дейност дружеството е изложено на кредитен риск, който е свързан с риска някой от контрагентите му да не бъде в състояние да изпълни изцяло и в обичайно предвидените срокове задълженията си към него.

Финансовите активи на дружеството са концентрирани в две групи: парични средства (депозити) и вземания от клиенти.

Паричните средства в дружеството се влагат в първокласна банка, с висока репутация и стабилна ликвидност, което значително ограничава риска.

По отношение на клиентите, политиката на дружеството е да извършва продажбите си при условията на строго лимитирани срокове на плащане. Събираемостта и концентрацията на вземанията се контролират текущо, съгласно установената политика на дружеството и при индикатори за проблем – се прави контакт със съответния клиент за определяне на мерки за лимитиране на риска от загуби.

### **Ликвиден риск**

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. То провежда консервативна политика по управление на ликвидността, чрез която постоянно поддържа оптимален ликвиден запас парични средства, добра способност на финансиране на обичайната си дейност, включително чрез осигуряване на адекватни кредитни ресурси и улеснения, постоянно контролно наблюдение на фактическите и прогнозни парични потоци по периоди напред и поддържане на равновесие между матуритетните граници на активите и пасивите на дружеството.

Дружеството управлява ликвидността на активите и пасивите си чрез текущ анализ и наблюдение на структурата и динамиката на измененията им, и чрез прогнозиране на бъдещите входящи и изходящи парични потоци и факторите за негативни ефекти върху тях.

### **Матуритетен анализ**

По-долу са представени финансовите активи и пасиви на дружеството към датата на финансовия отчет, групирани по остатъчен матуритет, определен спрямо договорения матуритет и парични потоци. Таблицата е изготвена на база недисконтирани парични потоци и най-ранна дата, на която вземането, респ. задължението е станало изискуемо. Сумите включват главници и лихви.

<b>31 декември 2018</b>	<b>на виждане BGN'000</b>	<b>до 1 г. BGN'000</b>	<b>1 - 3 г. BGN'000</b>	<b>над 3 г. BGN'000</b>	<b>Общо BGN'000</b>
<b>Финансови активи</b>					
Вземания по лизингов договор		3 249	10 613	28 176	<b>42 038</b>
Търговски вземания		2 214			<b>2 214</b>
Парични средства и парични еквиваленти	152				<b>152</b>
<b>Общо</b>	<b>152</b>	<b>5 463</b>	<b>10 613</b>	<b>28 176</b>	<b>44 404</b>
<b>Финансови пасиви</b>					
Банкови заеми		2 446	9 161	24 453	<b>36 060</b>
Търговски, данъчни и други задължения	100	5 611		1 250	<b>6 961</b>
<b>Общо</b>	<b>100</b>	<b>8 057</b>	<b>9 161</b>	<b>25 703</b>	<b>43 021</b>

На реда банкови заеми в матуритетния анализ на финансовите пасиви към 31 декември 2018г., задълженията са посочени на база съществуващата структура на пасивите (главница и лихва) към датата на отчета.

### **Риск на лихвено-обвързаните паричните потоци**

Като цяло, освен вземането си по сключения на 24.11.2014 г. Договор за лизинг, дружеството няма друга значима част лихвоносни активи. Приходите и оперативните парични потоци са зависими от промените в пазарните лихвени равнища, доколкото вземането по Договора за лизинг се олихвява с променлив лихвен процент (тримесечен EURIBOR по Ройтерс, плюс надбавка в размер на 2.5 %/две цяло и пет десети/ пункта годишно).

Същевременно дружеството е изложено на лихвен риск от своите дългосрочни и краткосрочни банкови заеми. Те са с променлив лихвен процент (съответно тримесечен EURIBOR по Ройтерс, плюс надбавка в размер на 2.5 %/две цяло и пет десети/ пункта годишно и тримесечен EURIBOR по Ройтерс, плюс надбавка в размер на 2.2 %/две цяло и две десети/ пункта годишно), който поставя в зависимост от лихвен риск паричните му потоци. Ръководството следи лихвените нива по олихвяемите му активи да съответстват на лихвените нива по олихвяемите му пасиви. Ръководството наблюдава текущо тенденциите в промените на лихвените равнища, за да може навреме да предприеме адекватни стъпки за промяна на договореностите с банката-кредитор. Дружеството не е изложено на лихвен риск от своите краткосрочни задължения, защото те са обичайно търговски и безлихвени.

<i>31 декември 2018</i>	<i>безлихвени хил.лв.</i>	<i>с фиксиран лихвен % хил.лв.</i>	<i>с плаващ лихвен % хил.лв.</i>	<i>Общо хил.лв.</i>
<b>Финансови активи</b>				
Вземания по лизингов договор			42 038	<b>42 038</b>
Търговски вземания	122		2 092	<b>2 214</b>
Парични средства и еквиваленти	152			<b>152</b>
<b>Общо</b>	<b>274</b>	<b>-</b>	<b>44 130</b>	<b>44 404</b>
<b>Финансови пасиви</b>				
Банкови заеми	46		36 014	<b>36 060</b>
Търговски, данъчни и други задължения	5 891		1 070	<b>6 961</b>
<b>Общо</b>	<b>5 891</b>	<b>-</b>	<b>37 084</b>	<b>43 021</b>

Ръководството на дружеството текущо наблюдава промените в лихвените равнища на банковия пазар, анализира неговата експозиция спрямо промените в лихвените равнища, оценява лихвения риск и търси съвременни мерки за неговото балансиране. Симулират се различни сценарии на рефинансиране, подновяване на съществуващи позиции, алтернативно финансиране и хеджиращи инструменти. На база тези сценарии се измерва и ефектът върху финансовия резултат и собствения капитал при промяна с определени пунктове или % на лихвения процент. Изчисленията се правят за значителните лихвоносни позиции. Всички заеми на дружеството са в евро, което е стабилна и надеждна валута, спрямо която българският лев е фиксиран (Закон за БНБ).

#### **Управление на капиталовия риск**

С управлението на капитала дружеството цели да създава и поддържа възможности то да продължи да функционира като действащо предприятие и да осигурява съответната възвръщаемост на инвестираните средства на акционерите, стопански ползи на другите заинтересовани лица и участници в неговия бизнес, както и да поддържа оптимална капиталова структура, за да се редуцират разходите по поддържане на капитала.

Дружеството текущо наблюдава осигуреността и структурата на капитала на база съотношението на задлъжнялост. Това съотношение се изчислява между нетния дългов капитал към общата сума на ангажирания капитал. Нетният дългов капитал се определя като разлика между всички привлечени заемни средства (краткосрочни и дългосрочни), така както са посочени в отчета за финансово състояние, и паричните средства и парични еквиваленти. Общата сума на ангажирания капитал е равна на собствения капитал и нетния дългов капитал.

В таблицата по-долу са представени съотношенията на задлъжнялост на база структурата на капитала към края на отчетния период:



	31.12.2018	31.12.2017
Общо дългов капитал, т.ч.:	<b>43 021</b>	<b>45 193</b>
<i>Банкови заеми</i>	36 060	38 163
Намален с паричните средства и парични еквиваленти	(152)	(5)
<b>Нетен дългов капитал</b>	<b>42 869</b>	<b>45 188</b>
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>2 784</b>	<b>1 674</b>
<b>Общо капитал</b>	<b>45 653</b>	<b>46 862</b>
<b>Съотношение на задлъжнялост</b>	<b>93.90%</b>	<b>96.43%</b>

### **Справедливи стойности**

Справедливата стойност най-общо представлява сумата, за която един актив може да бъде разменен или едно задължение да бъде изплатено при нормални условия на сделката между независими, желаещи и информирани контрагенти. Политиката на дружеството е да оповестява във финансовите си отчети справедливата стойност на финансовите активи и пасиви, най-вече за които съществуват котировки на пазарни цени.

Справедливата стойност на финансовите инструменти, които не се търгуват на активни пазари се определя чрез оценъчни методи, които се базират на различни оценъчни техники и предположения на ръководството, направени на база пазарните условия към датата на отчета за финансово състояние.

Концепцията за справедливата стойност предполага реализиране на финансови инструменти чрез продажба. В повечето случаи, обаче, особено по отношение на търговските вземания и задължения, както и банковите депозити, дружеството очаква да реализира тези финансови активи/пасиви и чрез тяхното цялостно обратно изплащане или респ. погасяване във времето.

Също така финансовите активи и част от пасивите са краткосрочни по своята същност и тяхната балансова стойност се приема, че е близка до справедливата им стойност на датата на отчета за финансово състояние.

Все още не съществува достатъчно разработен пазар, със стабилност и ликвидност за покупки и продажби на някои финансови активи и пасиви, поради което за тях няма достатъчно и надеждни котировки на пазарни цени.

Ръководството на дружеството счита, че при съществуващите обстоятелства представените в отчета за финансово състояние оценки на финансовите активи и пасиви са възможно най-надеждни, адекватни и достоверни за целите на финансовата отчетност.

### **5. Условни активи и условни пасиви**

Като условни пасиви в Дружеството могат да бъдат разграничени опростените под условие лихви за просрочие по заемите към ОББ АД и Националната банка на Гърция, клон Лондон, общо в размер на 973 хил. евро. Същите ще се считат за погасени само след пълното погасяване на всички задължения по Договорите за кредит.

### **6. Събития, настъпили след датата на баланса**

За периода след датата, към която е съставен финансовият отчет, до датата на изготвянето му не са настъпили важни и значими събития, които да оказват съществено влияние върху финансовото състояние на дружеството и на резултатите от дейността му.

  
Хр. Петков

Главен счетоводител

  
В. Генчев

Изпълнителен директор

20.02.2019 г.