

1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

“Турин Имоти” АДСИЦ (Дружеството) е акционерно дружество със специална инвестиционна цел за секюритизиране на недвижими имоти, по смисъла на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел.

Дружеството е учредено на Учредително събрание, проведено на 15.06.2007 г., и е вписано в търговския регистър с Решение № 1 по ф.д. № 10692/2007 г. на СГС на 15.08.2007 г. Дружеството е учредено без срок.

Дружеството е със седалище и адрес на управление гр. София, ул. „Шумака” №16, с ЕИК:175349419

Собственост и управление

ТУРИН ИМОТИ АДСИЦ е публично акционерно дружество съгласно Закона за публично предлагане на ценни книжа и неговите акции се търгуват свободно на “Българска фондова борса – София” АД. Аксиите на дружеството са поименни, безналични и свободно прехвърляеми ценни книжа, които се предлагат публично. Прехвърлянето на поименните безналични акции, издадени от дружеството, имат действие от момента на вписване на сделката в регистъра на Централния депозитар, който издава документ, удостоверяващ правата върху тези акции.

Разпределението на акционерния капитал на дружеството е показано в Таблица №1:

№	Акционер	2019 год. (към 31.12.)		2018 (към 31.12.)	
		Брой акции	Относителен дял от капитала	Брой акции	Относителен дял от капитала
1	Лукан Димитров Луканов	324 250	49,89%	324 250	49,89%
2	Димитър Луканов Луканов	165 000	25,39%	165 000	25,39%
3	Людмила Николаева Колева	160 550	24,70%	160 550	24,70%
4	Други физически лица	200	0,03*%	200	0,03*%
	Общо	650 000	100	650 000	100

Дружеството е с едностепенна система на управление.

Съветът на директорите е в състав:

- Председател и Изпълнителен директор - Лукан Димитров Луканов
- Зам-председател – Бойко Цветков Ботев
- Член на Съвета на директорите - Йордан Добринов Николов

Дружеството се представлява и управлява от Лукан Димитров Луканов - Изпълнителен директор.

Към 31.12.2019 г. дружеството има назначен един служител на трудов договор на длъжност: Директор за връзка с инвеститорите.

В съответствие с изискванията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел / чл. 18/, “Турин имоти” АДСИЦ е сключило Договор от 20.11.2008 г. с “Обслужващо дружество”- “Реста сървиз енд мениджмънт” ООД относно обслужването на недвижимите му имоти (експлоатация, поддръжка, управление, извършването на подобрения), както и относно воденето и съхраняването на счетоводната му отчетност.

Предмет на дейност

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

За осъществяване на дейността си дружеството притежава лиценз, издаден с Решение № 17-ДСИЦ/04.01.2008 г. от Комисията за финансов надзор.

Към 31.12.2019г. ръководството на дружеството счита, че дейността на дружеството се развива добре и не предвижда действия по реструктуриране на дейността през 2020г., които да доведат до значителни промени в бизнеса и активите му.

Във връзка с тенденциите в текущата икономическа среда, ръководството е планирало да предприеме мерки за оптимизиране на резултатите от дейността си през 2020г., които могат да бъдат обобщени в следното:

- съкращаване на непреките разходи;

- гарантиране събираемостта на вземанията с оглед минимизиране риска от бъдещи ликвидни затруднения на дружеството;

- нови ценови предложения, адекватно съобразени с променящата се икономическа обстановка.

2. СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО

2.1.База за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият отчет на Турин имоти АДСИЦ е изготвен в съответствие с всички Международни стандарти за финансови отчети (МСФО), които се състоят от: стандарти за финансови отчети и от тълкувания на Комитета за разяснения на МСФО (КРМСФО), одобрени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС), и Международните счетоводни стандарти и тълкуванията на Постоянния комитет за разясняване (ПКР), одобрени от Комитета по Международни счетоводни стандарти (КМСС), които ефективно са в сила на 1 януари 2018 г., и които са приети от Комисията на Европейския съюз.

Ръководството на дружеството се е съобразило с всички стандарти и разяснения, които са приложими към неговата дейност и са приети официално за приложение от Комисията на Европейския съюз.

Нови и изменени стандарти

Следните нови стандарти, изменения към съществуващи стандарти и нови разяснения, издадени от Съвета за Международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от ЕС са влезли в сила за текущия отчетен период:

- МСФО 16 – Лизинг (Публикуван на 13 януари 2016 г.), в сила от 01 януари 2019 г. - приет от ЕК. Този стандарт е с изцяло променена концепция. Той въвежда нови принципи за признаване, измерване и представяне на лизинга чрез налагане на нов модел с цел да осигури по-достоверно и адекватно представяне на тези сделки както за лизингополучателя, така и за лизингодателя. Стандартът заменя действащия до този момент стандарт за лизинга – МСС 17.

а) Водещият принцип на новия стандарт е въвеждането на еднотипен модел на счетоводно балансово третиране на лизинга при лизингополучателите – за всички

лизингови договори с продължителност от повече от 12 месеца се признава актив под формата на „право на ползване”, който ще се амортизира за периода на договора, и респективно, ще се отчита финансов пасив за задължението по тези договори. Това е и съществената промяна спрямо отчетна практика преди прилагането му. За краткосрочни или на много ниска цена лизинги се допуска изключение и запазване на досегашната практика;

б) При лизингодателите няма да има съществени промени и те ще продължат да отчитат лизингите по подобие на стария стандарт МСС 17 – като оперативни и финансови. Доколкото новият стандарт дава по-цялостна концепция, следва да се направи и от тяхна страна един по-подробен анализ на условията на договорите и е възможно и при тях (лизингодателите) да настъпят основания за рекласификация на определени лизингови сделки. Новият стандарт изисква разширяване на оповестяванията. Новият стандарт не се очаква да има ефект върху отчета за финансовото състояние на Дружеството.

- КРМСФО 23 (променен) Несигурности при третирането на данъци върху дохода (в сила за годишни периоди от 01.01.2019 г). Това разяснение дава насоки за счетоводното отчитане на данъците върху дохода по МСС12 когато са налице определени несигурности по данъчното третиране. То не засяга данъци и други държавни вземания и такси, извън МСС12, нито включва специални изисквания относно лихви и други санкции асоциирани с несигурности по данъци. Разяснението покрива: а) дали предприятието да преценява несигурности по данъчното третиране отделно; б) допусканията, които предприятието прави за проверка и оценка на данъчното третиране от данъчните власти; в) как предприятието е определило данъчната печалба или загуба, данъчните бази, неизползваните данъчни загуби, данъчните ставки и неизползваните данъчни кредити; г) как предприятието е преценило и третирало промените във фактите и обстоятелствата; и д) предприятието да определи дали ще преценява отделните несигурности на данъчното третиране поотделно или в комбинация с други .

- МСС 28 (променен) – Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия – относно дългосрочни участия в асоциирани и съвместни предприятия (в сила за годишни периоди от 01.01.2019 г.). Тази промяна уточнява, че предприятието следва да прилага МСФО 9, включително изискванията за обезценка, относно участията в асоциирани или съвместни предприятия, които формират нетната инвестиция с тези дружества, и за които

не се прилага отчитането по метода на собствения капитал. Промяна в намеренията или плановете на ръководството не се считат за доказателство за промяна.

- МСФО 9 (променен) – Финансови инструменти – относно случаи на негативни компенсации при предсрочно погасяване и модификации на финансови пасиви (в сила за годишни периоди от 01.01.2019 г.). Тази промяна покрива два въпроса: а) изменя настоящите изискванията на МСФО 9, като позволява класифицирането на определени финансови активи по амортизирана стойност и преминаването им на теста СПГЛ, независимо от наличието на условия за предсрочно погасяване с негативна компенсация. Негативна компенсация е налице, когато условията по договора позволяват на длъжника да плати предсрочно инструмента преди неговия падеж, и предсрочно платената сума може да е различна от останалите неплатени главница и лихви, но тази негативна компенсация трябва да е разумна и релевантна за ранното прекратяване на договора. Предварителното плащане само по себе си не е достатъчен индикатор за преценка, те е важно е да се прецени спрямо текущо преобладаващия лихвен процент, и спрямо него сумата на предплащането може да е и в полза на страна, иницирала го. Важно е изчисляването на компенсацията да е последователно като подход и при санкция за по-ранно плащане, и при полза от по-ранно плащане. Също така съответният актив следва да е в категорията „държан за събиране на паричните потоци” съгласно бизнес модела на предприятието; б) потвърждава, че когато даден финансов пасив, отчитан по амортизирана стойност, е модифициран, без да се отписва, то ефектът от тази модификация трябва да се признае в печалбата или загубата. Ефектът се измерва като разлика между оригиналните договорени парични потоци и тези, след модификацията, дисконтирани по оригиналния ефективен лихвен процент.

Ръководството на Дружеството е оценило че Прилагането на МСФО 16 – Лизинг е довело до промени в счетоводната политика, но не е наложило корекции на сумите по съответните статии, отразяващи засегнатите отчетни обекти, признати във финансовия отчет. През отчетния период дружеството прилага МСФО 16 единствено в ролята на лизингодател.

Към датата на издаване за одобряване на този отчет за финансовото състояние са издадени, но не са все още в сила за годишни периоди, започващи на 1 януари 2019 г., следните нови стандарти, промени в стандарти и разяснения, които не се очаква да имат значително влияние върху отчета на Дружеството:

- МСФО 17 Застрахователни договори (в сила за годишни периоди от 01.01.2021 г.). Този стандарт е изцяло нов счетоводен стандарт за всички видове застрахователни договори, вкл. за някои гаранции и финансови инструменти, като обхваща правила за признаване и оценяване, за представяне и оповестяване. Стандартът ще замени действащия до този момент стандарт за застрахователните договори – МСФО 4. Той установява нов цялостен модел за отчитането на застрахователните договори, покриващ всички релевантни счетоводни аспекти. Той не е приложим за дейността на дружеството.

Ръководството е на мнение, че избраната база за изготвяне на финансовия отчет за към 31.12.2019 г. предоставя на потребителите полезна и достоверна информация относно финансовото състояние и резултатите от дейността на Дружеството.

Отчетният период е от 01 януари до 31 декември на текущата година. Текущ отчетен период – 2019 година. Предходен отчетен период – 2018 година.

Дружеството е възприело да изготвя и представя един Отчет за всеобхватния доход.

Дружеството води своите счетоводни регистри в български лев (BGN), който приема като негова отчетна валута за представяне. Данните във финансовия отчет и приложенията към него са представени в хиляди лева, освен ако не е посочено друго. Доходът на 1 акция се изчислява и оповестява в лева.

Представянето на финансовия отчет съгласно Международните стандарти за финансово отчетане изисква ръководството да направи най-добри приблизителни оценки, начисления и разумно обосновани предположения, които оказват ефект върху отчетените стойности на активите и пасивите, и на оповестяването на условни вземания и задължения към датата на отчета, и респективно върху отчетените стойностни размери на приходите и разходите за отчетната година. Тези приблизителни оценки, начисления и предположения са основани на информацията, която е налична към датата на финансовия отчет, поради което бъдещите фактически резултати биха могли да бъдат различни от тях.

Обектите, които предполагат по-висока степен на субективна преценка или несигурност и където предположенията и приблизителните счетоводни оценки са съществени за финансовия отчет, са оповестени в Приложение № 2.18.

2.2. Принцип-предположение за действащо предприятие

Принципът-предположение за действащо предприятие е фундаментален принцип при изготвянето на финансовите отчети. Съгласно принципа-предположение за действащо предприятие, предприятието обикновено се разглежда като продължаващо дейността си в обозримо бъдеще без намерение или необходимост от ликвидация, преустановяване на стопанската дейност или търсене на защита от кредиторите, вследствие на съществуващи закони или други нормативни разпоредби. Съответно, активите и пасивите се отчитат на база възможността на предприятието да реализира активите и да уреди пасивите си в нормалния ход на бизнеса. При оценката за това дали принципа-предположение за действащо предприятие е уместен, ръководството взема предвид цялата налична информация за обозримото бъдеще, която обхваща поне, но не се ограничава само до дванадесетте месеца от края на отчетния период.

Финансовият отчет е изготвен на принципа-предположение за действащо предприятие, който предполага, че предприятието ще продължи дейността си в обозримото бъдеще. Предприятието има история на печеливша дейност и свободен достъп до финансови ресурси. Общата несигурност при сегашната икономическа ситуация ще се преодолява чрез оптимизиране на оперативната дейност и следване на стратегия, съсредоточена върху основните компетенции на предприятието. Освен промяна на бизнес модела и приемане на нова стратегия за функциониране в променяща се среда, предприятието предприема намаляване на разходите си и политика на по-бърза и ефективна адаптация към променящия се пазар.

2.3. Сравнителни данни

Дружеството представя сравнителна информация във финансовите си отчети за предходната 2018 година. Когато е необходимо, сравнителните данни се рекласифицират, за да се постигне съпоставимост спрямо промени в представянето в текущия период. Дружеството изготвя и представя като компонент на пълния комплект на финансовите отчети и отчет за финансовото състояние към началото на най-ранния сравнителен период, когато:

- то прилага счетоводна политика със задна дата, прави преизчисление със задна дата на статии в своите финансови отчети или когато прекласифицира статии в своите финансови отчети; и

- прилагането със задна дата, преизчислението или прекласифицирането оказва съществено влияние върху информацията в отчета за финансовото състояние към началото на предходния период.

2.4. Отчетна валута

Функционалната и отчетна валута на дружеството е българският лев. От 01.07.1997г. левът е фиксиран в съответствие със Закона за БНБ към германската марка в съотношение BGN 1:DEM 1, а с въвеждането на еврото като официална валута на Европейския съюз - с еврото в съотношение BGN 1.95583:EUR 1.

При първоначално признаване, сделка в чуждестранна валута се записва във функционалната валута, като към сумата в чуждестранна валута се прилага обменният курс към момента на сделката или операцията. Паричните средства, вземанията и задълженията, като монетарни отчетни обекти, деноминирани в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута, като се прилага заключителният обменен курс на БНБ към 30 юни .

Немонетарните отчетни обекти в отчета за финансовото състояние, първоначално деноминирани в чуждестранна валута, се отчитат във функционалната валута, като се прилага историческият обменен курс към датата на операцията и последващо не се преоценяват по заключителен курс. Ефектите от курсовите разлики, свързани с уреждането на търговски сделки в чуждестранна валута или отчитането на търговски сделки в чуждестранна валута по курсове, които са различни, от тези, по които първоначално са били признати, се включват в печалбата или загубата в момента на възникването им, като се представят към “други доходи от дейността”. Курсовите разлики от валутни заеми или други финансови операции се включват във финансовите приходи и разходи

2.5. Приходи

2.5.1. Счетоводна политика, приложима от 01.01.2018 година

2.5.1.1 Признаване на приходи по договори с клиенти

Обичайните приходи на дружеството са от следните дейности: отдаване под наем на магазин и продажба на инвестиционни имоти.

Приходите в дружеството се признават, когато контролът върху обещаните в договора с клиента имоти, стоки и/или услуги се прехвърли на клиента. Контролът се

прехвърля на клиента при удовлетворяване на задълженията за изпълнение по договора чрез прехвърляне на обещаните имоти, стоки и/или предоставяне на обещаните услуги.

Оценка на договор с клиент

Договор с клиент е налице само когато при влизането му в сила той:

- a. има търговска същност и мотив,
- б. страните са го одобрили (устно, писмено или на база „установена и общопризната стопанска практика“) и се ангажирали да го изпълнят,
- в. правата на всяка страна и г. условията за плащане могат да бъдат идентифицирани, и д. съществува вероятност възнаграждението, на което дружеството има право при изпълнение задълженията си за изпълнение, да бъде получено. При оценка на събираемостта се вземат предвид всички релевантни факти и обстоятелства по сделката, вкл. минал опит, обичайни бизнес практики, публикувани правила и направени изявления от страна на дружеството, обезпечения и възможности за удовлетворяване.

Договор, за който някой от горепосочените критерии все още не е изпълнен, подлежи на нова оценка всеки отчетен период. Получените възнаграждения по такъв договор се признават като задължение (*пасив по договор*) в отчета за финансовото състояние, докато:

- a. всички критерии за признаване на договор с клиент не бъдат изпълнени;
- б. дружеството изпълни задълженията си за изпълнение и е получило цялото или почти цялото възнаграждение (което не подлежи на възстановяване); и/или
- в. когато договорът е прекратен и полученото възнаграждение не подлежи на възстановяване.

При първоначалната оценка на договорите си с клиенти дружеството прави допълнителен анализ и преценка дали два или повече договора трябва да бъдат разглеждани в тяхната комбинация и да бъдат отчетени като един, и респективно дали обещаните имоти, стоки и/или услуги във всеки отделен и/или комбиниран договор трябва да бъдат отчетени като едно и/или повече задължения за изпълнение.

Дружеството признава приход за всяко *отделно задължение за изпълнение* на ниво *индивидуален договор с клиент* като се анализират вида, срока и условията за всеки конкретен договор.

2.5.1.2. Измерване/(оценяване) на приходите по договори с клиенти

Приходите се измерват въз основа на определената за всеки договор *цена на сделката*.

Цената на сделката е размерът на възнаграждението, на което дружеството очаква да има право, с изключение на сумите, събрани от името на трети страни. При определянето на цената на сделката, дружеството взема предвид условията на договора и обичайните си търговски практики, вкл. влиянието на променливи възнаграждения, наличието на съществен финансов компонент, непарични възнаграждения и възнаграждения, дължими на клиента (ако има такива). При договори с повече от едно задължение за изпълнение цената на сделката се разпределя към всяко задължение за изпълнение на база индивидуалните продажни цени на всяка стока и/или услуга, определени по един от допустимите в МСФО 15 методи, като приоритет се дава на метода на „наблюдаемите продажни цени”.

Промяната в обхвата или цената (или и в двете) на договора се отчита като отделен договор и/или като част от съществуващия договор в зависимост от това дали промяната е свързана с добавяне на стоки и/или услуги, които са разграничими, и от определената за тях цена. В зависимост от това:

а) модификацията се отчита като отделен договор, ако обхвата на договора се разширява поради добавянето на стоки и/или услуги, които са разграничими, и промяната в договорната цена отразява индивидуалните продажни цени на добавените стоки и/или услуги;

б) модификацията се отчита като прекратяване на съществуващия договор и сключване на нов договор (прилагане в бъдещето), ако оставащите стоки и/или услуги са разграничими от прехвърлените преди модификацията, но промяната в договорната цена не отразява индивидуалните продажни цени на добавените стоки и/или услуги;

в) модификацията се отчита като част от съществуващия договор (кумулятивно коригиране), ако оставащите стоки и/или услуги не са разграничими от прехвърлените преди модификацията и следователно са част от едно задължение за изпълнение, което уредено частично.

2.5.1.3. Задължения за изпълнение по договори с клиенти

Приходите, генерирани в дружеството, са основно от отдаване под наем на магазин и продажба на инвестиционни имоти. Като цяло дружеството е достигнало до заключение, че действа като принципал при договореностите си с клиентите, освен ако изрично не е

оповестено друго за определени транзакции, тъй като обичайно дружеството контролира стоките и/или услугите преди да ги прехвърли към клиента.

Приходи от продажби на стоки

Дружеството е притежавало трафопост, държан за продажба, който продава във финансовия период на 2018г. При продажбата контролът върху стоката се прехвърли към клиента в точно определен *времеви момент*, което е при сключване на договор за покупко-продажба на съоразения за присъединяване и клиентът може да се разпорежда с продадените стоки като управлява употребата и получава по същество всички останали ползи.

Приходи от наеми

Предоставяните от дружеството активи под наем включват: магазин находящ се в гр. София, ул. Неофит Рилски №35

Приходите от наеми се признават във времето на предоставяне на договорните права за ползване на имота.

Оценките за приходите, разходите и/или степента на напредък към пълно удовлетворяване на задълженията се преразглежда в края на всеки отчетен период, вкл. при промяна на обстоятелствата и/или настъпване на нови такива. Всяко последващо увеличение или намаление на очакваните приходи и/или разходи се отразява в печалбата или загубата в периода, в който обстоятелствата, довели до преразглеждането, станат известни на ръководството.

Дружеството е направило анализ и е определило, че продължителността на срока между момента, в който клиента плаща за обещаните и/или получени имоти, стоки/или услуги и момента на прехвърляне на контрола върху тези имоти, стоки и/или услуги е в рамките на дванадесет месеца и договореното възнаграждение няма съществен компонент на финансиране. Събраните авансово плащания от клиента се представят в отчета за финансовото състояние като пасиви по договори с клиенти.

2.6. Разходи**2.6.1. Счетоводна политика, приложима от 01.01.2018 година****2.6.1.1. Разходи по договори с клиенти**

Дружеството не поема каквито и да било разходи за получаване на договори с клиенти и разходи за изпълнение на такива договори, които са допустими за и подлежат на капитализация.

2.7. Имоти, машини и съоръжения

Имоти, машини и съоръжения са представени в отчета за финансовото състояние по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и загубите от обезценка обезценка (Модел на цена на придобиване - МСС 16).

Първоначално оценяване

При първоначалното си придобиване дълготрайните материални активи се оценяват по *цена на придобиване*, която включва покупната цена, вкл. митническите такси и всички преки разходи, необходими за привеждане на актива в работно състояние. Преките разходи са: разходи за подготовка на обекта, разходи за първоначална доставка и обработка, разходите за монтаж, разходи за хонорари на лица, свързани с проекта, непризнат данъчен кредит, местни данъци свързани с придобиването на имотите и др.

Дружеството е определило стойностен праг от 500 лв., под който придобитите активи независимо, че притежават характеристиката на дълготраен актив, се изписват като текущ разход в момента на придобиването им.

Последващо оценяване

Избраният от дружеството подход за последваща балансова оценка на имотите е модела на цена на придобиване по МСС 16 Имоти, машини, съоръжения и оборудване – намалена с натрупаната амортизация и загубите от обезценка.

Методи на амортизация

Дружеството използва линеен метод на амортизация на имотите, машините и оборудването. Земята не се амортизира. Определените срокове на годност са както следва:

	2019	2018
Стопански инвентар	6.67 години	6.67години
Компютри	2 години	2 години

2.8. Инвестиционни имоти

Съставът на инвестиционните имоти на дружеството включват:

- земи.
- 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, да бъдат продадени, заменени и/или за постигане на нарастване на стойността им,
- имоти под строителство, в процес на изграждане за бъдещо използване като инвестиционни имоти

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 представят във финансовия отчет по историческа цена на придобиване (себестойност), намалена със загубите от обезценка.

Инвестиционните имоти не се амортизират.

Първоначално оценяване

При първоначалното си придобиване имотите се оценяват по цена на придобиване (себестойност), която включва покупната цена и всички преки разходи, необходими за привеждане на имота като актив в работно състояние. Преките разходи са: разходи за подготовка на обекта, разходи за първоначална покупка и/или изграждане, разходи за хонорари на лица, свързани с проекта по изграждането на имота, невъзстановяеми такси и данъци и др.

Покупната цена на всеки имот предварително, преди сделката, се подкрепя от оценка на независим лицензиран оценител.

Като компонент от цената на придобиване (себестойността) на имотите в процес на изграждане за срока на строителството се капитализират и разходите по заемите и/или други привлечени средства, с които се финансира придобиването и/или строителството на тези имоти.

Последващо оценяване

След първоначално признаване инвестиционните имоти (с изключение на имотите под строителство) се оценяват и отчитат по справедлива стойност. Справедливата стойност се определя към датата на всеки отчет, на база пазарни цени на активен пазар на имотите и/или пазарни нива на наеми, възможни за генериране от тях, с корекции за отразяване на всякакви специфични особености в естеството, местонахождението и състоянието на имота, и респ. промените, тенденциите и спецификите на пазара. При отсъствието на текущи цени на активен пазар дружеството използва алтернативни оценъчни методи на основата на скорошни цени на други подобни имоти на по-малко активни пазари или прогнози на дисконтирани парични потоци на очаквани доходи от имотите. Оценките на справедливата стойност на имотите всяка година се правят със съдействието на независим оценител.

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 отчета за финансовото състояние (задължения по имоти на лизинг), а други (условни наеми) – може да се признаят на по-късна дата.

Ефектите от преоценката до справедлива стойност се третираат и представят в състава на основните приходи/разходи от дейността.

За инвестиционните имоти в процес на строителство ръководството на дружеството е преценило, че тяхната справедлива стойност не е достатъчно надеждно определима. Същевременно то ще очаква справедливата стойност на тези имоти да може да бъде надеждно определима когато строителството приключи. Поради това дружеството е избрало да оценява инвестиционните имоти в процес на строителство по себестойност, или докато неговата справедлива стойност стане надеждно определима, или докато строителството бъде завършено (по-ранната дата).

Инвестиционните имоти в процес на строителство се тестват за обезценка ежегодно.

Последващи разходи

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 всеобхватния доход (печалбата или загубата за годината).

Печалби и загуби от продажба

Инвестиционните имоти се отписват от отчета за финансовото състояние, 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. Себестойността на продадените инвестиционни имоти се посочва на лицевата страна на отчета за всеобхватния доход.

2.9. Търговски и други вземания

Търговските вземания се представят и отчитат първоначално по справедлива стойност на база стойността на оригинално издадената фактура (себестойност).

Последващо оценяване

Дружеството държи търговските вземания единствено с цел събиране на договорни парични потоци и ги оценява последващо по амортизирана стойност, намалена с размера на натрупената обезценка.

Обезценка

Счетоводна политика, приложима от 1 януари 2018 година

Дружеството прилага модела на очакваните кредитни загуби за целия срок на всички търговски вземания, използвайки опростения подход, допускан от МСФО9, и на база матричен модел за процента на загубата

Обезценката на вземанията се начислява чрез съответна кореспондентна корективна сметка към “други разходи за дейността” на лицевата страна на отчета за всеобхватния доход.

2.10. Парични средства

Паричните средства и еквиваленти включват касовите наличности, разплащателните сметки и краткосрочните депозити в банки, чиито оригинален матуритет е до 3 месеца.

За целите на изготвянето на отчета за паричните потоци:

- паричните постъпления от клиенти и паричните плащания към доставчици са представени брутно, с включен ДДС (20%);
- лихвите по предоставени свободни парични средства под формата на краткосрочни депозити с инвестиционна цел се третираат като инвестиционна дейност.
- краткосрочно блокираните парични средства са третирани като парични средства и еквиваленти.
- платеният ДДС при доставка на инвестиционни имоти се посочва на ред “плащания към доставчици” към паричните потоци от оперативна дейност, доколкото той участва и се възстановява заедно и в оперативните потоци на дружеството за съответния период (месец).

Последващо оценяване

Счетоводна политика, приложима от 1 януари 2018 година

Паричните средства и еквиваленти в банки се представят последващо по амортизирана стойност без натрупаната обезценка за очаквани кредитни загуби.

Паричните средства и еквиваленти в банки се представят последващо по амортизирана стойност без натрупаната обезценка за реално понесени кредитни загуби.

2.11. Задължения към доставчици и други задължения

Задълженията към доставчици и другите текущи задължения се отчитат по стойността на оригиналните фактури (цена на придобиване), която се приема за справедлива стойност на сделката и ще бъде изплатена в бъдеще срещу получените стоки и услуги.

2.12 . Лихвоносни заеми и други привлечени ресурси

Счетоводна политика, приложима от 01 януари 2018 година – Виж Финансови Пасиви - Получени заеми и други привлечени средства

2.13. Задължения към персонала по социалното и трудово законодателство

Трудовите и осигурителни отношения с персонала се основават на разпоредбите на Кодекса на труда и на разпоредбите на действащото осигурително законодателство.

Основно задължение на работодателя е да извършва задължително осигуряване на наетия персонал за фонд “Пенсии”, допълнително задължително пенсионно осигуряване (ДЗПО), фонд “Общо заболяване и майчинство” (ОЗМ), фонд “Безработица”, фонд “Трудова злополука и професионална болест” (ТЗПБ), фонд “Гарантиране вземания на работниците и служителите” (ГВРС) и здравно осигуряване.

Размерите на осигурителните вноски се утвърждават със Закона за бюджета на ДОО и Закона за бюджета на НЗОК за съответната година. Вноските се разпределят между работодателя и осигуреното лице в съответствие с правилата по чл. 6, ал. 3 от Кодекса за социално осигуряване (КСО). Общият размер на вноската за фонд “Пенсии”, ДЗПО, фонд “ОЗМ”, фонд “Безработица” и здравно осигуряване за работещите при условията на трета категория труд, каквито са заетите в дружеството, е както следва:

- за 2018 г.: 32.3% (от които 57.4% за сметка на работодателя).
- за 2019 г.: 32.3% (от които 57.4% за сметка на работодателя).

В допълнение, изцяло за своя сметка работодателят прави осигурителна вноска за фонд “ТЗПБ” за 2019 г. в размер на 0,4 % (за 2018 г. – 0,4%). През 2019 г. осигурителната вноска за фонд “ГВРС” не се дължи.

Задълженията за възнаграждения към персонала включват и сумите по неползван платен годишен отпуск. Те се отчитат в недисконтиран размер към текущите разходи за

периода, през който е положен трудът/добито е правото, заедно със съпътстващите ги суми за социално осигуряване.

Съгласно разпоредбите на Кодекса на труда, работодателят има задължение да изплати при прекратяване на трудовия договор следните обезщетения:

- неспазено предизвестие – до една брутна работна заплата
- поради закриване на предприятието или част от него, съкращения в щата, намаляване на обема на работа и спиране на работа за повече от 15 дни – до една брутна работна заплата
- при пенсиониране – от 2 до 6 брутни работни заплати според трудовия стаж в дружеството
- за неползуван платен годишен отпуск - обезщетение за съответните години за времето, което се признава за трудов стаж

След изплащане на тези обезщетения не произтичат други задължения за работодателя.

Краткосрочните доходи на персонала (изискуеми в рамките на 12 месеца след края на отчетния период, в които персоналят е положил труд за тях) се признават като разход в Отчета за всеобхватния доход и като текущо задължение, след приспадане на платените вече суми и полагащите се удържки.

Съгласно кодекса на труда работодателят е задължен да изплаща на персонала при настъпване на пенсионна възраст обезщетение, което в зависимост от трудовия стаж в предприятието може да варира между 2-6 брутни работни заплати към датата на прекратяване на трудовото правоотношение.

По своите характеристики тези схеми представляват планове с дефинирани доходи. Изчисляването на размера на тези задължения предполага участието на квалифицирани актюери, за да може да се определи тяхната сегашна стойност към датата на отчета, която да се включи в отчета за финансовото състояние, а респективно изменението в стойността им в отчета за всеобхватния доход.

По преценка на ръководството към датата на съставяне на настоящия финансов отчет в дружеството не е изготвен актюерски доклад, с изчисления относно дългосрочните му задължения към персонала за обезщетения при пенсиониране. Основанието за това решение е малобройния състав на персонала, поради което ръководството счита, че размерът на тези задължения са с несъществен ефект спрямо представените данни във финансовия отчет.

Дружеството признава задължения към персонала по доходи при напускане преди настъпване на пенсионна възраст, когато е демонстриран обвързващ ангажимент, на база

анонсиран план, да се прекрати трудовият договор със съответните лица без да има възможност да се отмени, или при формалното издаване на документите за доброволно напускане. Доходи при напускане, платими повече от 12 месеца, се дисконтират и представят в баланса по тяхната сегашна стойност.

2.14. Акционерен капитал и резерви

Вписаният в търговския регистър капитал на „Турин Имоти“ АДСИЦ е в размер на 650 000 (шестотин и петдесет хиляди) лева, разпределен на 650 000 (шестотин и петдесет хиляди) броя обикновени безналични акции, с право на глас, с номинална стойност от 1 (един) лев всяка една. Всички издадени акции са напълно изплатени само с парични вноски.

Съгласно изискванията на Търговския закон дружеството формира резерв - **“фонд Резервен”** за сметка на средствата, получени над номиналната стойност на акциите при издаването им (премиен резерв).

2.15. Доходи на акция

Основните доходи на акция се изчисляват като се раздели нетната печалба или загуба за периода, коригирана допълнително по реда на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (чл.10), за да се определи сумата от нея, която подлежи на разпределение между акционерите, притежатели на обикновени акции, на средно-претегления брой на държаните обикновени акции за периода.

Средно-претегленият брой акции представлява броят на държаните обикновени акции в началото на периода, коригиран с броя на обратно изкупените обикновени акции и на новоиздадените такива през периода, умножен по средно-времевия фактор. Този фактор изразява броя на дните, през които конкретните акции са били държани, спрямо общия брой на дните през периода.

Доходи на акции с намалена стойност не се изчисляват, тъй като няма издадени потенциални акции с намалена стойност.

2.16. Разпределение за дивиденди

Статутът на дружеството като акционерно дружество със специална инвестиционна цел определя специфичната политика на разпределение на дивидентите на акционерите:

- Дружеството е задължено по закон да разпредели като дивидент не по-малко от 90% от реализираната печалба за съответната финансова година след нейното преизчисление по реда на чл. 10 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел.
- Разпределението на останалите 10% се определя с решение на Общото събрание на акционерите по общия ред на Търговския закон, в т.ч. за изплащане на дивидент.

2.17. Сегментно отчитане

Дружеството идентифицира своите отчетни сегменти и оповестява информация по сегменти в съответствие с организационната и отчетна структура, използвана от ръководството. Оперативните сегменти са компоненти на бизнеса, които се оценяват редовно от членовете на ръководството, вземащи оперативните решения - като се използва финансова и оперативна информация, изготвена конкретно за сегмента, за целите на текущото наблюдение и оценяване на резултатите от дейността (изпълнението) и разпределението на ресурсите на дружеството. Финансовата сегментна информация в публичните му отчети се оповестява на същата основа, каквато се използва за вътрешни цели, което да позволява на инвеститорите да видят дружеството през очите на ръководството.

Оперативните сегменти на дружеството текущо се наблюдават и направляват поотделно, като всеки оперативен сегмент представлява отделна бизнес област, която обслужва различни пазари и тип клиенти, и респ. е носител на различни бизнес ползи и рискове – според типа на инвестиционните имоти. Оперативните сегменти на Турин имоти АДСИЦ включват две бизнес области в зависимост от функционално-целевото предназначение на инвестиционните имоти – жилищни имоти и нежилищни имоти за офисни и търговски и други цели (административни, паркоместа, земи за застрояване и др.). Инвестиционните имоти в процес на строителство са разпределят на база експертно мнение и проекто-сметна документация в съответствие с бъдещото им предназначение.

Информация по оперативни сегменти

Турин имоти АДСИЦ използва като измерител на резултатите на оперативните сегменти ЕБИТ - представляваща печалбата преди позициите на финансовите приходи и разходи и на задължителния дивидент. Определението на дружеството за този показател

може да се различава от това на други дружества. Ръководството му използва редовно този измерител при оценяването на резултатите в оперативните сегменти и за разпределянето на ресурси между оперативните сегменти. Сегментните активи, пасиви, респ. приходи, разходи и резултати включват тези, които са и могат да бъдат директно относими към съответния сегмент, както и такива, които могат да бъдат разпределени на разумна база. Обичайно това са: приходите от наеми, печалбите и загубите от преоценки до справедлива стойност, разходите за поддръжка на имотите, активите включват самите инвестиционни имоти и вземания за наеми при ползването им, а пасивите – задълженията по получени кредити за изграждане на инвестиционни имоти и към доставчици за услуги по поддръжката и експлоатацията на имотите. Капиталовите разходи (инвестиции) по бизнес сегменти са отграничимите разходи, извършени през периода за придобиването или по изграждането на секторни активи (основно инвестиционни имоти), които се очаква да бъдат използвани/държани през повече от един период.

Дружеството управлява задълженията по привлечени финансови средства на ниво предприятие и те не се разпределят на сегментно ниво, освен ако не са пряко обвързани с финансирането на дейности на определен сегмент, както и задълженията за дивиденди и по данъци.

В дружеството няма практика да се извършват междусегментни продажби и трансфери. Прехвърлянето на активи в рамките на или между сегментите не се разглеждат като междусегментни продажби и се отчитат без да се признават печалби или загуби. Резултатите от дейности, които се считат за случайни спрямо основните типове операции (дейности) на дружеството, както и неразпределяемите разходи, пасиви и активи, се отчитат отделно към позицията „обща на ниво предприятие“. Тези суми по принцип включват лихвените приходи и разходи (освен ако не са пряко свързани с определен сегмент) разходите и разчетите, свързани с общото управление и администриране на дружеството, данъците и дивидентите. Прилаганата счетоводна политика за отчитането по сегменти се основава на тази, използвана от дружеството за изготвяне на публичните си отчети по закон.

2.18. Финансови инструменти

2.18.1. Счетоводна политика, приложима от 1 януари 2018 година

Финансов инструмент е всеки договор, който поражда едновременно както финансов актив в едно предприятие, така и финансов пасив или инструмент на собствения капитал в друго предприятие.

Финансови активи

Първоначално признаване, класификация и оценяване

При първоначалното им признаване финансовите активи се класифицират в три групи, според които те впоследствие се оценяват по амортизирана стойност, по справедлива стойност през другия всеобхватен доход и по справедлива стойност през печалбата или загубата.

Дружеството първоначално оценява финансовите активи по справедлива стойност, а в случай на финансови активи, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата, се добавят преките разходи по сделката. Изключение са търговските вземания, които не съдържат съществен компонент на финансиране - те се оценяват на база цената на сделката, определена съгласно МСФО 15 и издадената фактура..

Покупките или продажбите на финансови активи, чиито условия изискват доставка на активите в рамките на даден период от време, установен обикновено с нормативна разпоредба или действаща практика на съответния пазар (редовни покупки), се признават на датата на търгуване (сделката), т.е. на датата, на която дружеството се е ангажирало да закупи или продаде актива.

Класификацията на финансовите активи при първоначалното им признаване зависи от характеристиките на договорните парични потоци на съответния финансов актив и бизнес модела на дружеството за неговото управление. Бизнес моделът на дружеството за управление на финансовите активи отразява начина, по който дружеството управлява финансовите си активи за генериране на парични потоци. Бизнес моделът определя дали паричните потоци са резултат на събирането на договорни парични потоци, на продажба на финансовите активи, или и двете.

Последващо оценяване

За целите на последващото оценяване финансовите активи са класифицирани в четири категории:

- Финансови активи по амортизирана стойност (дългови инструменти)
- Финансови активи по справедлива стойност през другия всеобхватен доход с

"рециклиране" на кумулативните печалби или загуби (дългови инструменти)

- Финансови активи по справедлива стойност през другия всеобхватен доход без "рециклиране" на кумулативните печалби и загуби (капиталови инструменти)
- Финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата (дългови и капиталови инструменти).

Класификационни групи

Финансови активи по амортизирана стойност (дългови инструменти)

Дружеството оценява финансовите активи по амортизирана стойност когато са удовлетворени и двете условия по-долу:

- финансовият актив се държи и използва в рамките на бизнес модел, имащ за цел неговото държане с оглед получаване на договорните парични потоци от него, и
- условията на договора за финансовия актив поражда парични потоци на конкретни дати, които представляват само плащания по главницата и лихвите върху неиздължената сума на главницата.

Финансовите активи по амортизирана стойност впоследствие се оценяват на база метода на ефективния лихвен процент (ЕЛП). Те подлежат на обезценка. Печалбите и загубите се признават в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината), когато активът бъде отписан, модифициран или обезценен.

Финансови активи по справедлива стойност през другия всеобхватен доход (дългови инструменти)

Дружеството оценява дълговите си инструменти по справедлива стойност през другия всеобхватен доход, когато са удовлетворени и двете условия по-долу:

- финансовият актив се държи и използва в рамките на бизнес модел с цел както за събиране на договорните парични потоци, така и за продажбата му, и
- на посочените дати договорните условия на финансовия актив поражда парични потоци, които представляват само плащания по главницата и лихвата върху неиздържената сума на главницата.

По отношение на дълговите инструменти по справедлива стойност през другия всеобхватен доход, приходите от лихви, валутната преоценка и загубите от обезценка вкл. и тяхното възстановяване, се признават в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината) и се изчисляват по същия начин както тези за финансовите активи, оценявани по амортизирана стойност. Останалите промени в справедливата стойност се

признават в другия всеобхватен доход и респ. в резерв по финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход. При отписване, кумулативната промяна в справедливата стойност, призната в другия всеобхватен доход, се рециклира през печалбата или загубата.

Финансови активи по справедлива стойност в другия всеобхватен доход (капиталови инструменти)

При първоначалното им признаване дружеството може да направи неотменим избор да класифицира определени капиталови инструменти като такива, определени по справедлива стойност в другия всеобхватен доход, но само когато те отговарят на определението за собствен капитал съгласно МСС 32 *Финансови инструменти: представяне* и не се държат с цел търгуване. Класификацията се определя на база индивидуално ниво, инструмент по инструмент.

При отписване на тези активи печалбите и загубите от оценка до справедлива стойност, отчетени в другия всеобхватен доход не се рециклират през печалбата или загубата. Дивидентите се признават като “финансови приходи” в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината), когато правото върху плащането бъде установено, с изключение на случаите, когато дружеството извлича ползи от тези постъпления като възстановяване на част от цената на придобиване на финансовия актив, в който случай печалбите се отчитат в другия всеобхватен доход. Капиталовите инструменти, определени като такива по справедлива стойност в другия всеобхватен доход, не са обект на тест за обезценка.

Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата

Финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата включват: финансови активи, държани за активно търгуване и финансови активи, определени при първоначалното им признаване като такива по справедлива стойност в печалбата или загубата, или финансови активи, които задължително се изисква да бъдат оценявани по справедлива стойност. Финансовите активи се класифицират като държани за търгуване, ако са придобити с цел продажба или повторно придобиване в кратък срок. Деривативите, включително отделените внедрени деривативи, също се класифицират като държани за търгуване, освен ако не са определени като ефективни хеджингови инструменти. Финансови активи с парични потоци, които не представляват единствено плащания по главницата и лихвата, се класифицират и оценяват по

справедлива стойност през печалбата или загубата, независимо от бизнес модела.

Също така, независимо от критериите за дълговите инструменти, които следва да бъдат класифицирани по амортизирана стойност или по справедлива стойност през другия всеобхватен доход, както е описано по-горе, дълговите инструменти могат да бъдат определени като такива по справедлива стойност в печалбата или загубата при първоначалното им признаване, ако така се елиминира или се намалява съществено счетоводното несъответствие.

Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата се представят в отчета за финансовото състояние по справедлива стойност, като нетните промени в справедливата стойност се признават в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината).

Отписване

Финансов актив (или, когато е приложимо, част от финансов актив или част от група от сходни финансови активи) се отписва от отчета за финансовото състояние на дружеството когато:

- правата за получаване на паричните потоци от актива са изтекли, или
- правата за получаване на парични потоци от актива са прехвърлени или дружеството е поело задължението да плати напълно получените парични потоци, без съществена забава, към трета страна чрез споразумение за прехвърляне; при което: или а) дружеството е прехвърлило в значителна степен всички рискове и ползи от собствеността върху актива; или б) дружеството нито е прехвърлило, нито е запазило в значителна степен всички рискове и ползи от собствеността върху актива, но не е запазило контрола върху него

Когато дружеството е прехвърлило правата си за получаване на парични потоци от актива или е встъпило в споразумение за прехвърляне, то прави оценка на това дали и до каква степен е запазило рисковете и ползите от собствеността. Когато дружеството нито е прехвърлило, нито е запазило в значителна степен всички рискове и ползи от собствеността върху финансовия актив, нито е прехвърлило контрола върху него, то продължава да признава прехвърления актив до степента на продължаващото си участие в него. В този случай дружеството признава и свързаното с това задължение. Прехвърленият актив и свързаното задължение се оценяват на база, която отразява правата и задълженията, които дружеството е запазило.

Обезценка на финансови активи

Дружеството признава коректив (провизия за обезценка) за очаквани кредитни загуби за всички дългови инструменти, които не се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата. Очакваните кредитни загуби се изчисляват като разлика между договорните парични потоци, дължими съгласно условията на договора, и всички парични потоци, които дружеството очаква да получи, дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент. Очакваните парични потоци включват и паричните потоци от продажбата на държаното обезпечение или други кредитни подобрения, които представляват неразделна част от условията на договора.

За изчислението на очакваните кредитни загуби дружеството прилага общия подход за обезценка, определен от МСФО 9. Съгласно този подход дружеството прилага “тристепенен“ модел за обезценка въз основа на промени спрямо първоначалното признаване на кредитното качество на финансовия инструмент (актив).

Очакваните кредитни загуби се признават на два етапа:

а. Финансов актив, който не е кредитно обезценен при първоначалното му възникване/придобиване, се класифицира в Етап (Stage) 1. От първоначалното му признаване неговият кредитен риск и качества са обект на непрекъснато наблюдение и анализи. Очакваните кредитни загуби на финансовите активи, класифицирани в Етап 1 се определят на база на кредитни загуби, които са резултат от възможни събития на неизпълнение, които биха могли да настъпят в рамките на следващите 12 месеца от живота на съответния актив (12-месечни очаквани кредитни загуби за инструмента).

б. В случайте, когато след първоначалното признаване на финансов актив, кредитният му риск нарасне значително и в резултат от това неговите качества се влошат, той се класифицира в Етап (Stage) 2. Очакваните кредитни загуби на финансовите активи, класифицирани в Етап 2 се определят за целия оставащ живот (срок) на съответния актив, независимо от момента на настъпването на неизпълнението (очаквани кредитни загуби за целия живот (срок) на инструмента).

в. В случайте, когато кредитният риск на финансов актив нарасне до ниво, което индикира, че има настъпило събитие на неизпълнение, финансовият актив се счита за обезценен и той се класифицира в Етап (Stage) 3. На този етап се установяват и изчисляват понесените загуби по съответния актив за целия му оставащ живот (срок).

Ръководството на дружеството е извършило съответни анализи, на база на които е определило комплекс от критерии за събития на неизпълнение. Един от тях е просрочия на

дължими договорни плащания повече от 90 дни, освен ако за определен инструмент не са налице обстоятелства, които правят оборимо това твърдение. Наред с него, се наблюдават и други събития, въз основа на вътрешна и външна информация, които са индикатор, че длъжникът не е в състояние да заплати (възстанови) всички все още дължими от него суми по договор, вкл. като се вземат предвид и всички кредитни улеснения предоставени от дружеството.

Дружеството коригира очакваните кредитни загуби, определени на база исторически данни, с прогнозни макроикономически показатели, за които е установено, че има корелация и се очаква да окажат влияние върху размера на очакваните кредитни загуби в бъдеще.

За изчисляване на очакваните кредитни загуби на *търговските вземания и активите по договори с клиенти* дружеството е избрало и прилага опростен подход на база матрица за изчисление на очаквани кредитни загуби и не проследява последващите промени в кредитния им риск. При този подход то признава коректив (провизия за обезценка) въз основа на очакваната кредитна загуба за целия срок на вземанията към всяка отчетна дата.

Финансовите активи се отписват, когато не съществува разумно очакване за събиране на паричните потоци по договора.

Финансови пасиви

Първоначално признаване, класификация и оценяване

При първоначално им признаване финансовите пасиви се класифицират като: такива по справедлива стойност в печалбата или загубата, или като заеми и привлечени средства, търговски или други задължения.

Първоначално всички финансови пасиви се признават по справедлива стойност, а в случая на заеми и привлечени средства и търговски и други задължения, нетно от пряко свързаните разходи по сделката.

Финансовите пасиви на дружеството включват търговски и други задължения, заеми и други привлечени средства, включително и банкови овърдрафти.

Последващо оценяване

Последващото оценяване на финансовите пасиви зависи от тяхната класификация.

Класификационни групи

Финансови пасиви, отчитани по справедлива стойност през печалбата или загубата

Финансовите пасиви по справедлива стойност през печалбата или загубата включват финансови пасиви, държани за активно търгуване и финансови пасиви, определени при първоначалното признаване като такива по справедлива стойност в печалбата или загубата.

Печалбите или загубите по пасиви, държани за търгуване, се признават в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината) в статията.

Финансови пасиви, определени при първоначално признаване като такива по справедлива стойност през печалбата или загубата, се определят като такива към датата на първоначално признаване, само ако са изпълнени критериите на МСФО 9.

Получени заеми и други привлечени средства

След първоначалното им признаване, дружеството оценява лихвоносните заеми и привлечени средства по амортизирана стойност, чрез метода на ефективния лихвен процент. Печалбите и загубите се признават в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината), когато съответният финансов пасив се отписва, както и чрез амортизацията на база ефективен лихвен процент.

Амортизираната стойност се изчислява като се вземат под внимание каквито и да било дисконти или премии при придобиването, както и такси или разходи, които представляват неразделна част от ефективния лихвен процент. Амортизацията се включва като “финансов разход” в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината).

Отписване

Финансовите пасиви се отписват, когато задължението бъде погасено, или прекратено, или изтече. Когато съществуващ финансов пасив бъде заменен с друг от същия кредитор при по същество различни условия, или условията на съществуващ пасив бъдат съществено променени, тази размяна или модификация се третира като отписване на първоначалния пасив и признаване на нов. Разликата в съответните балансови суми се признава в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината).

Компенсирание на финансови инструменти

Финансовите активи и финансовите пасиви се компенсират и в отчета за финансовото състояние се отразява нетната сума, ако съществува приложимо законно право за компенсиране на признатите суми и ако е налице намерение за уреждане на нетна основа, или за едновременно реализиране на активите и уреждане на пасивите.

Критериите, които се прилагат за установяване на "наличие на текущо и правно приложимо право за нетиране" са:

- да не зависи от бъдещо събитие, т.е да не е приложимо само при настъпване на някакво бъдещо събитие;
- да бъде възможно за упражняване и защитимо с правни способности в хода на (кумулятивно):
 - обичайната дейност,
 - в случай на неизпълнение/просрочие, и
 - в случай на неплатежоспособност или несъстоятелност.

Приложимостта на критериите се оценява спрямо изискванията на българското законодателство и установените договорености между страните. Условието за "наличие на текущо и правно приложимо право за нетиране" винаги и задължително се оценява заедно с второ условие - за "задължително намерение за уреждане на тези разчети на нетна база".

Кредити и вземания

Кредити и вземания са недеривативни финансови активи с фиксирани или установими плащания, които не се котират на активен пазар. Те се оценяват в отчета за финансово състояние по тяхната амортизируема стойност при използването на метода на ефективната лихва, намалена с направена обезценка. Тези активи се включват в групата на текущите активи, когато матуритетът им е в рамките на 12 месеца или в обичаен оперативен цикъл на дружеството, а останалите – като нетекущи.

Тази група финансови активи включва: търговски вземания и парични средства и парични еквиваленти от отчета за финансово състояние. Той се представя в отчета за всеобхватния доход, към „финансови приходи“.

На датата на всеки отчет за финансовото състояние дружеството оценява дали са настъпили събития и обстоятелства, които показват наличието на обективни доказателства, налагащи обезценка на кредитите и вземанията.

Финансови пасиви

Финансовите пасиви включват заеми (кредити), задължения към доставчици и други контрагенти. Първоначално те се признават в отчета за финансово състояние по справедлива стойност, нетно от преките разходи по транзакцията, а последващо – по амортизируема стойност по метода на ефективната лихва.

2.19. Преценки от определящо значение при прилагане счетоводната политика на дружеството. Ключови приблизителни оценки и предположения с висока несигурност.**2.19.1. Определяне на справедливите стойности на инвестиционните имоти.**

Ръководството е възприело политика да назначава и използва професионалната услуга на независими лицензирани оценители за определяне на справедливите стойности на имотите. Последната преценка до справедлива стойност (*Ниво 3 в йерархията на справедливите стойности*) на инвестиционните имоти е извършена към 31 декември 2019 год. на база на оценката на лицензиран оценител инж. Георги Трифонов - Сертификати № 100101333 от 14.12.2009г. от Камарата на независимите оценители в България. В оценките са предвидени отклонения в резултат на индивидуалните характеристики на оценявания имот чрез добавки, съответно удръжки. Използваните оценъчни подходи и методи при оценката по групи активи са както следва:

- За земите - „Метод на вещната стойност“, чрез определяне на средна пазарна стойност на земята при участие във възможна строителна реализация и „Метод на приходната стойност“, чрез определяне на очакваните бъдещи доходи при алтернативно използване. За земеделски земи, както и такива със скорошно променено предназначение е използван „Метод на пазарните аналози“ при средна пазарна цена за 1 кв.м от 2,23 до 5,01 лева, коефициенти: за местоположение от 0,80 до 0,9, за площ и вид обект от 0,80 до 1,00.
- За сградите - „Метод на вещната стойност“, отразяващ необходимите средни производствени разходи за изграждане на физическото състояние на имота към датата на оценката и „Метод на приходната стойност“, основаващ се на brutния доход от приходи от оценявания актив, остатъчната му експлоатационна годност и очакваната възвращаемост, коригирана с разходите по стопанисването му. Приложени средни величини на ненаблюдаеми входящи данни – стойност на

наема на 1 кв.м от 5,52 до 17,58 лв, дисконтов фактор от 5 % до 7%, разходи за стопанисване от 20% до 25 %.

Справедливата стойност на оценяваните обекти е определена при съобразяване с факторите: местоположението; състоянието на пазара на недвижими имоти и наемите – ценови равнища, предлагане, обеми сделки.

Основните източници за информация, използвани при изчисленията и преценките във връзка с определянето на справедливите стойности са: перспективи за използване на активите, публикувани цени за реализирани сделки на пазарите за недвижими имоти, данни за реализирани или оферирани сделки по покупко - продажба на аналогични активи от специализирани източници, статистическа информация на строителните материали и видовете работи, анализи на специализирани агенции за степента и тенденциите на заетост на наемните площи и изменението на наемните нива и др.

Към 31.12.2019г. дружеството е направило подробен сравнителен анализ на промените в пазарните цени на притежаваните от него имоти. Ръководството е обмислило и съществуващите несигурности, свързани с прилаганите от него справедливи стойности за приблизителна счетоводна оценка на държаните от дружеството имоти и 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.

2.19.2. Обезценки на вземания

Приблизителната оценка за загуби от съмнителни и несъбираеми вземания се прави от ръководството в края на всяка финансова година.

Провизия за обезценка на търговски вземания се формира когато са налице обективни доказателства, че дружеството няма да може да събере цялата сума по тях съгласно оригиналните условия на вземанията. Значителни финансови затруднения на длъжника по вземането, вероятност длъжникът да влезе в процедура по несъстоятелност, или друга финансова реорганизация, неизпълнението или просрочието в плащането повече от 180 дни се вземат под внимание от ръководството, когато се определя и класифицира дадено вземане за обезценка. При преценката на събираемостта на вземанията ръководството прави анализ на цялата експозиция от всеки контрагент, с оглед установяване на реалната възможност за събирането им. При установяване на висока

несигурност относно събираемостта на дадено вземане се прави преценка каква част от него е обезпечена – депозит, гаранция, залог – и доколко е гарантирано получаването на средствата. Вземанията или частта от тях, за които ръководството преценява, че съществува много висока несигурност за събирането им се обезценяват на 100 % . Стойността на обезценката е разликата между балансовата стойност на даденото вземане и сегашната стойност на прогнозираните бъдещи парични потоци, дисконтирани по оригинален ефективен лихвен процент. Балансовата стойност се коригира чрез използването на корективна сметка, където се натрупват всички обезценки, а сумата на загубата от обезценка за периода се признава в отчета за всеобхватния доход (към печалбата или загубата за годината) към „други разходи за дейността“. Загубата от обезценка се възстановява, ако това възстановяване може да бъде обективно отнесено към събитие, станало след като е била призната загуба от обезценка. В случаите на последващо възстановяване на обезценка то се посочва в намаление на загубата от обезценка на реда “други разходи за дейността” за сметка на намаление на коректива.

2.20. Данъци върху печалбата

Текущи данъци върху печалбата

Текущите данъци върху печалбата се определят в съответствие с изискванията на българското данъчно законодателство – Закона за корпоративното подоходно облагане. Номиналната данъчна ставка за 2019 г. е 10% (2018 г.: 10%).

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

3. ПРИХОДИ ОТ ПРОДАЖБИ

Вид приход:

	<i>2019</i>	<i>2018</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Приходи от наеми	53	51
Приходи от продажба на инвестиционни имоти	94	306
Приходи от продажба на стоки		86
Общо	<u>147</u>	<u>443</u>

4. ДРУГИ ПРИХОДИ

Вид приход:

	2019	2018
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Приходи от преоц. на инвест. имоти	1	-
Общо	<u>1</u>	<u>-</u>

5. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ

Вид разход:

	2019	2018
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Разходи за електронергия	-	-
Общо	<u>-</u>	<u>-</u>

6. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ

Вид разход:

	2019	2018
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Разходи годишен одит и обслужващо дружество	14	14
Възнаграждения по граждански договори	1	1
Разходи за местни данъци и такси вкл. такси БФБ, Централен депозитар и КФН	9	10
Разходи присъединяване ЧЕЗ от 101KW до 200 KW	-	10
Други услуги	5	1
Общо	<u>29</u>	<u>36</u>

7. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА

	2019	2018
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Разходи за текущи възнаграждения	5	5
Разходи за социално и здравно осигуряване	2	2
Общо	<u>7</u>	<u>7</u>

8. ДРУГИ РАЗХОДИ

	<i>2019</i>	<i>2018</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Разходи за обезценка на инвест. имоти	77	-
Други разходи	-	1
Общо	<u>77</u>	<u>1</u>

9. ОТЧЕТНА СТОЙНОСТ НА СТОКИ

	<i>2019</i>	<i>2018</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Отчетна стойност на продадените стоки	-	110
Общо	<u>-</u>	<u>110</u>

10. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

	<i>31.12.2019</i>	<i>31.12.2018</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Салдо в началото на периода	684	978
Придобити през годината	110	
Отписани през годината	(95)	(294)
Рекласифицирани		
Преоценка/Обезценка на имоти	(77)	
Салдо в края на отчетния период	<u>622</u>	<u>684</u>

Оценка от лицензирани оценители

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. Към 30.09.2019 и към 31.12.2019 г. са направени експертни оценки от независим лицензиран оценители, въз основа на които е определена балансовата стойност на инвестиционните имоти.

11. ИМОТИ, МАШИНИ И СЪОРЪЖЕНИЯ

	Стопански инвентар		Компютри		Общо	
	2018 BGN '000	2019 BGN '000	2018 BGN '000	2019 BGN '000	2018 BGN '000	2019 BGN '000
Салдо на 1 януари	16	16	5	5	21	21
Придобити	-	-	-	-	-	-
Отписани	-	-	-	-	-	-
Салдо на 31 декември	16	16	5	5	21	21
Нагрупана амортизация						
Салдо на 1 януари	16	16	5	5	21	21
Начислена амортизация	-	-	-	-	-	-
Отписания амортизация	-	-	-	-	-	-
Салдо на 31 декември	16	16	5	5	21	21
Балансова стойност на 31 декември	-	-	-	-	-	-

Отчетната стойност към 31.12.2019г. на напълно амортизираните дълготрайни материални активи, които се ползват в дейността на дружеството по групи активи са както следва:

- компютри – 5 хил.лв.
- стопански инвентар – 16 хил.лв.

12. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ

	31.12.2019	31.12.2018
	BGN '000	BGN '000
Парични средства в разплащателни сметки	322	329
Парични средства в каса	-	2
Общо	<u><u>322</u></u>	<u><u>331</u></u>

13. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

	31.12.2019	31.12.2018
	BGN '000	BGN '000
Съдебни вземания	6	4
Вземания от клиенти	1	45
Общо	<u><u>7</u></u>	<u><u>49</u></u>

14. СОБСТВЕН КАПИТАЛ*Основен акционерен капитал*

Съдебно регистрираният размер на капитала на Турин имоти АДСИЦ към 31.12.2019 г. е в размер на 650 хил. лв., разпределен в 650 000 бр. поименни безналични акции с номинална стойност един лев за акция (31.12.2018 г.: 650 хил. лв.).

Законови резерви (Фонд Резервен)

Законовите резерви в размер на общо 347 хил. лв. 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 в размер на 2 хил. лв., суми от разпределение на печалба от предходни години в размер на 238 хил.лв. и 107 хил. лв., разпределени от печалбата за 2015г., съгласно решение на Общото събрание на акционерите на дружеството.

Доход / (загуба) на акция

	<i>31.12.2019</i> <i>BGN '000</i>	<i>31.12.2018</i> <i>BGN '000</i>
Средно-претеглен брой акции	650 000	650 000
Нетна печалба/(загуба) за годината (BGN'000)	<u>(60)</u>	<u>(6)</u>
Нетна печалба/(загуба) на акция (BGN)	<u>(0,0923)</u>	<u>(0,009)</u>

Коригираният финансов резултат съгласно чл. 10 ал.1 от ЗАДСИЦ, на база на който се определя размера на дивидента за 2019 г.:

През 2019 г. дружеството отчита счетоводна загуба в размер на 59 606,88 лв. След преобразуване на финансовия резултат по реда на чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ за отчетната 2019 г. се получава печалба в размер на 12 799,93 лв.

Дружеството не може да разпредели дивидент от преобразувания финансов резултат в размер на 11 519,94 лв. (90% от печалбата), тъй като не е спазено изискването на чл. 247а, ал. 1 от ТЗ: към 31.12.2019 г. чистата стойност на имуществото е по-малка от сумата на капитала на дружеството, фонд "Резервен" и другите фондове, които дружеството е длъжно да образува по закон или устав.

15. ТЪРГОВСКИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	<i>31.12.2019</i> <i>BGN '000</i>	<i>31.12.2018</i> <i>BGN '000</i>
Задължения към контрагенти от страната	12	4
Получени аванси от клиенти		
Общо	<u>12</u>	<u>4</u>

16. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ЗА ДАНЪЦИ И ТАКСИ

	<i>31.12.2019</i> <i>BGN '000</i>	<i>31.12.2018</i> <i>BGN '000</i>
Данъци – за ДДС	-	55
Местни данъци и такси	<u>1</u>	<u>-</u>
	<u>1</u>	<u>55</u>

17. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ АКЦИОНЕРИ

	31.12.2019	31.12.2018
	BGN '000	BGN '000
Задължения към акционерите от разпределена печалба за 2017г.	-	6
Общо	-	6

18. ДРУГИ ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	31.12.2019	31.12.2018
	BGN '000	BGN '000
Задължения за гаранции	-	2
Задължения по депозит - наеми	4	4
Други кредитори	3	2
Общо	7	8

19. СЕГМЕНТНО ОТЧИТАНЕ

Приходите, разходите, печалбата, активите и пасивите на оперативните сегменти на Турин имоти АДСИЦ са представени по-долу, равнени спрямо съответните показатели от финансовия отчет:

Сегментни активи

Оперативни сегменти	Текущи активи		Нетекущи активи		Общо активи	
	31.12.2019 BGN'000	31.12.2018 BGN'000	31.12.2019 BGN'000	31.12.2018 BGN'000	31.12.2019 BGN'000	31.12.2018 BGN'000
Жилищни имоти				95		95
Нежилищни имоти			622	589	622	589
Общи на ниво предприятие	329	380			329	380
Общо	329	380	622	684	951	1 064

ТУРИН ИМОТИ АДСИЦ**ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ за 2019 година**

В нетекущите активи по сегменти са отчетени всички инвестиционни имоти, вкл. и инвестиционните имоти в процес на строителство. Текущите активи включват вземания, възникнали по повод на сделки за продажби на активи, аванси. Неразпределените активи представляват парични средства, данъци за възстановяване и други текущи активи.

Сегментни задължения

Оперативни сегменти	Сегментен дълг	
	31.12.2019	31.12.2018
	BGN'000	BGN'000
Жилищни имоти	-	-
Нежилищни имоти	-	-
Общи на ниво предприятие	20	73
Общо	20	73

Неразпределените пасиви включват задълженията за:

- извършени услуги по администрирането и управлението на дружеството, от обслужващото дружество в размер на 12 хил.лв.
- задължения към персонала в размер на 1 хил.лв.
- други текущи задължения в размер на 7 хил.лв.

Сегментни приходи

Оперативни сегменти	Приходи от наеми		Приходи от продажби имоти		Преоценка до справедлива стойност		Други приходи		ОБЩО	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
	BGN'00	BGN'00	BGN'00	BGN'00	BGN'00	BGN'00	BGN'00	BGN'00	BGN'00	BGN'00
	0	0	0	0	0	0	00	0	0	0
Жилищни имоти	-		94	261	1	-	-		95	261
Нежилищни имоти	53	51		45		-		86	53	182
Общо	53	51	94	306	1	-	-	86	148	443

Приходите от оперативни сегменти се наблюдават по местоположение на обекта и респективно по клиенти. През 2019 г. и 2018 г. няма извършени междусегментни продажби и трансфери.

Сегментни разходи и резултати

	Разходи по поддръжка на инвестиционните имоти		Печалба /(загуба) преди финансови приходи и разходи и дивидент	
	2019 BGN'000	2018 BGN'000	2019 BGN'000	2018 BGN'000
Жилищни имоти (в т.ч. отг.ст-ст на продадените активи)	(99)	(262)	(4)	(1)
Нежилищни имоти (в т.ч. разходи за преоценки)	(83)	(40)	(30)	57
Общи на ниво предприятие	(26)	(147)	(26)	(62)
Общо	(208)	(449)	(60)	(6)

Общите на ниво предприятие разходи включват разходите за управление и администриране на дружеството и финансови разходи.

20. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК

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 заемен

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 Турин Имоти АДСИЦ дружество. То се изпълнява съгласно политиката, определена от Съвета на директорите, който е разработил основните принципи на общото управление на финансовия риск, на базата на които са разработени конкретните процедури за управление на отделните специфични рискове, като валутен, ценови, лихвен, кредитен и ликвиден, и за риска при използването основно на недеривативни инструменти.

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 самите наеми. 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. Клиентите (наемателите) се проучват внимателно от гледна точка на надеждност при събиране на вземанията. Извършва се предварително проучване на дружеството, желаещо да сключи договор за оперативен лизинг, по отношение на свързаност и задължнялост, съдебна регистрация и регистрация по БУЛСТАТ.

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.

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.

Риск на лихвено-обвързаните паричните потоци

Като цяло дружеството няма лихвоносни активи, с изключение на предоставени инвестиции в краткосрочни банкови депозити. Затова приходите и оперативните парични потоци са в голяма степен независими от промените в пазарните лихвени равнища. Лихвоносните активи (депозити в банки) са с фиксиран лихвен процент, който се запазва непроменен до падежа на съответния депозит. Доколкото депозитите са краткосрочни, рискът от негативни промени в лихвените равнища е лимитиран.

Същевременно дружеството не е изложено на лихвен риск от своите дългосрочни и краткосрочни задължения, защото те са обичайно търговски и безлихвени.

31 декември 2019 г.	<i>Безлихвени хил.лв.</i>	<i>с фиксиран лихвен % хил.лв.</i>	<i>с плаващ лихвен % хил.лв.</i>	<i>Общо хил.лв.</i>
Финансови активи				
Търговски вземания	1	-	-	1
Други вземания	6	-	-	6
Парични средства и еквиваленти	322	-	-	322
Общо	329	-	-	329
Финансови пасиви				
Други задължения	7	-	-	7
Данъчни задължения	1	-	-	1
Търговски задължения	12	-	-	12
Общо	20	-	-	20

ТУРИН ИМОТИ АДСИЦ

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ за 2019 година

31 декември 2018 г.	<i>Безлихвени хил.лв.</i>	<i>с фиксиран лихвен % хил.лв.</i>	<i>с плаващ лихвен % хил.лв.</i>	<i>Общо хил.лв.</i>
Финансови активи				
Търговски вземания	45		-	45
Други вземания	4	-		4
Парични средства и еквиваленти	331		-	331
Общо	380		-	380
Финансови пасиви				
Други задължения	14	-	-	14
Данъчни задължения	55	-	-	55
Търговски задължения	4	-	-	4
Общо	73	-	-	73

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:

	<i>31.12.2019</i> <i>BGN '000</i>	<i>31.12.2018</i> <i>BGN '000</i>
Общо дългов капитал, т.ч.:	<i>20</i>	<i>73</i>
Намален с паричните средства и парични еквиваленти	<i>(322)</i>	<i>(331)</i>
Нетен дългов капитал	<i>(302)</i>	<i>(258)</i>
Общо собствен капитал	<i>931</i>	<i>991</i>
Обща сума на ангажирания капитал	<i>931</i>	<i>991</i>
Съотношение на задлъжнялост	<i>0</i>	<i>0</i>

Нетния дългов капитал е отрицателна величина, което означава, че целия дългов капитал се погасява с наличните парични средства и парични еквиваленти и част от собствения капитал е в парични средства.

Що се отнася до коефициента на задлъжнялост, като показател изразяващ степента на зависимост на дружеството от неговите кредитори, той се изчислява като отношение на задълженията /дългосрочни и краткосрочни/ към собствения капитал. Този показател е под единица и показва колко задължения са отчетени на един лев собствен капитал.

Коефициентът на задлъжнялост на Дружеството за 2019 година е 0.0215 (20/931), което означава, че срещу 1 лев собствен капитал са отчетени 2 стотинки задължения. Разгледан в динамика, съпоставен с предходния отчетен период, този показател показва подобрене. През 2018 година коефициентът на задлъжнялост е 0,0737 (73/991), което означава, че срещу 1 лев собствен капитал са отчетени 2 стотинки задължения

21. СПРАВЕДЛИВА СТОЙНОСТ

Справедливата стойност най-общо представлява цената, за която един актив може да бъде разменен или едно задължение да бъде изплатено в обичайна сделка между пазарни участници към датата на оценяване.

Дружеството прилага три нива на йерархичност, отразяващи важността и значимостта на използваните базисни данни за целите на оценката .

Определяне на справедливата стойност

При определяне на справедливата стойност на активите и пасивите дружеството прилага следната йерархия в зависимост от използваните изходни данни:

Първо ниво: Котировки (некоригирани) налични на активен пазар за идентични активи и пасиви;

Второ ниво: Оценъчни техники базирани на наблюдаема информация - директно (цени и котировки) или индиректно (производни от цени и котировки). Тази категория включва активи и пасиви оценявани по котировки на активен пазар за сходни инструменти, котировки на идентични или сходни инструменти търгуеми на неактивен пазар или други оценъчни техники, при които изходните данни се основават на общодостъпна наблюдаема пазарна информация.

Трето ниво: Оценъчни техники базирани на значителна ненаблюдаема информация. Тази категория включва всички активи и пасиви, чиято оценка не е базирана на налична, регулярно достъпна и наблюдаема информация, като параметрите основаващи се на ненаблюдаема информация имат превес.

Концепцията за справедливата стойност предполага реализиране на финансови инструменти чрез продажба. В повечето случаи, обаче, особено по отношение на търговските вземания и задължения, дружеството очаква да реализира тези финансови активи чрез тяхното цялостно обратно изплащане или респ. погасяване във времето. Затова те се представят по тяхната амортизируема стойност.

Също така голямата част от финансовите активи и пасиви са или краткосрочни по своята същност (търговски вземания и задължения), или са отразени в отчета за финансовото състояние по пазарна стойност, или представляват инвестиции в акции на дружества от затворен тип, които не се търгуват свободно и нямат аналози на местния пазар - поради това тяхната справедлива стойност е приблизително равна на представената стойност във финансовия отчет. Доколкото все още не съществува достатъчно пазарен опит, стабилност и ликвидност за покупки и продажби на някои от притежаваните от дружеството финансови активи и пасиви, 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 активите и пасивите, са възможно най-надеждни, адекватни и достоверни за целите на финансовата отчетност и са близко до тяхната справедлива стойност в зависимост от техният характер и матуритет. Справедливите стойности, нивата в йерархията и техниките за оценка на инвестиционните имоти са оповестени в Приложения 2.8, 2.18 и 6.

22. СВЪРЗАНИ ЛИЦА И СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

Свързани лица на дружеството са както следва:

Свързани лица	Вид на свързаност
АРОМА АД	Под общ контрол чрез ключов управленски персонал
ЕЛДИ АД	Под общ контрол чрез ключов управленски персонал
ЕТОН АД	Под общ контрол чрез ключов управленски персонал
АРТА ТУР ЕООД	Под общ контрол, чрез акционер със значително влияние
REALA A.E. Гърция	Под общ контрол, чрез акционер със значително влияние
АРОМА КОЗМЕТИКС АД	Под общ контрол чрез ключов управленски персонал
МЕДИЦИНСКИ ЦЕНТЪР ГРАНД ХОТЕЛ ВЕЛИНГРАД ЕООД	Под общ контрол чрез ключов управленски персонал
ВИНЕТА ООД	Под общ контрол чрез ключов управленски персонал
БЛАСКО ЕООД	Под общ контрол чрез ключов управленски персонал
АРОМА РИЪЛ ЕСТЕЙТ АД	Под общ контрол чрез ключов управленски персонал

	31.12.2019	31.12.2018
<i>Покупки от свързани лица</i>	BGN '000	BGN '000

Разходи за възнаграждение - услуги обслужващо дружество:

Предприятия под общ контрол чрез акционер със значително влияние

12	12
12	12

Ключов управленски персонал

Съставът на ключовия управленски персонал е оповестен в Приложение № 1. Размерът на възнагражденията на управленския персонал за 2019 г. е 5 хил. лв., и през 2018г. – 5 хил.лв.

23. УСЛОВНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

Дружеството няма предоставени залози, ипотeki и/или други обезпечения и гаранции, както и други условни ангажименти, които биха могли да породят съществени загуби и задължения. Срещу дружеството няма заведени съдебни искиове.

24. СЪБИТИЯ СЛЕД КРАЯ НА ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД

В началото на 2020 г. поради разпространението на нов коронавирус (2019-nCov) в световен мащаб се появиха затруднения в бизнеса и икономическата дейност на редица предприятия и цели икономически отрасли. На 11.03.2020 г. Световната здравна организация обяви разпространението на новият коронавирус за пандемия. На 13.03.2020 г. в Р. България беше обявено извънредно положение и бяха въведени редица мерки за ограничаване разпространението на заразата. В цял свят са въведени редица забрани и ограничения за пътувания, масови събирания и всякакви мероприятия улесняващи разпространението на вируса. Блокирани са цели отрасли на икономиката, като най-сериозно пострадали на този етап са секторите транспорт и туризъм.

Предвид горните обстоятелства, във Финансовия отчет на Дружеството за годината, приключила на 31 декември 2019 г., ситуацията, свързана с COVID-19 представлява съществено некоригиращо събитие по СС10/МСС10 и следователно сама по себе си тя би могла да повлияе на дейността на Дружеството.

25. ДОПЪЛНИТЕЛНИ ОПОВЕСТЯВАНИЯ ВЪВ ВРЪЗКА С РЕГУЛАТОРНИ ИЗИСКВАНИЯ

Съгласно чл.30 от Закона за счетоводството, дружеството следва да оповести начислените за годината суми за услугите, предоставяни от регистрираните одитори на предприятието, поотделно за: независим финансов одит, данъчни консултации и други услуги, несвързани с одита.

ТУРИН ИМОТИ АДСИЦ

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ за 2019 година

Независим одитор на Турин имоти АДСИЦ е Янка Павлова Диманчева, представена от „Димана Одит“ ЕООД. Възнаграждението за независим одит на годишния финансов отчет и за преглед на годишния доклад за дейността е 1.6 хил.лв.

Дата: 02.04.2020 г.

Изп. директор:
/Лукав Луков/



Съставител:
/Ганя Кирилова/