

Междинен финансов отчет

„Пълдин лайън груп“ АД СИЦ

30 септември 2018 г.

# Съдържание

	Страница
Отчет за финансовото състояние	3
Отчет за всеобхватния доход	4
Отчет за промените в собствения капитал	5
Отчет за паричните потоци	6
Пояснения към междинния финансов отчет	7

## Отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснение	30 септември 2018 '000 лв.	31 декември 2017 '000 лв.
<b>Нетекущи активи</b>			
Имоти, машини и съоръжения	5	1821	1821
Нетекущи активи		<u>1821</u>	<u>1821</u>
<b>Текущи активи</b>			
Данъци за възстановяване			1
Пари и парични еквиваленти	9	34	44
Текущи активи		<u>34</u>	<u>45</u>
<b>Общо активи</b>		<u>1855</u>	<u>1866</u>

Състави:

  
/Аракс инвест ООД,  
Мариам Гарабедян/



Изпълнителен директор:  
/Надя Събева/



Дата: 20 октомври 2018 г.

## Отчет за финансовото състояние (продължение)

Собствен капитал и пасиви	Пояснение	30 септември 2018 ‘000 лв.	31 декември 2017 ‘000 лв.
<b>Собствен капитал</b>			
Акционерен капитал	10.1	1300	1300
Премии от емисии		1890	1890
Неразпределена печалба /Натрупана загуба		(1633)	(1637)
Текуща печалба		12	4
<b>Общо собствен капитал</b>		<b>1569</b>	<b>1557</b>
<b>Пасиви</b>			
<b>Нетекущи пасиви</b>			
Други	12	33	33
Нетекущи пасиви		<b>33</b>	<b>33</b>
<b>Текущи пасиви</b>			
Задължения към доставчици и клиенти	12	237	238
Задължения към персонала и осигурителни институции		11	33
Данъчни задължения		5	5
Текущи пасиви		<b>253</b>	<b>276</b>
<b>Общо пасиви</b>		<b>286</b>	<b>309</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>		<b>1855</b>	<b>1866</b>

Съставила:

  
 /Аракс инвест ООД/  
 Мариам Гарабедян/



Изпълнителен директор:

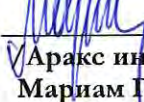
  
 /Надя Стъева/




Дата: 26 октомври 2018 г.

## Отчет за всеобхватния доход

Пояснение	30.09.2018 ‘000 лв.	30.09.2017 ‘000 лв.
<b>Приходи от продажби</b>	<b>45</b>	<b>11</b>
В т.ч. на инвестиционни имоти	-	-
Други, в т.ч. преоценка на активи	-	-
<b>Себестойност на продажбите</b>		
Разходи за външни услуги	5,14 (18)	(10)
Разходи за персонала	16.2 (15)	(33)
Други, в т.ч. обезценка на активи	-	(6)
<b>Оперативна печалба/(загуба)</b>	<b>12</b>	<b>(38)</b>
Финансови приходи/разходи	Error! Reference source not found.	
<b>Печалба преди данъци</b>	<b>12</b>	<b>(38)</b>
<b>Печалба/(загуба)</b>	<b>12</b>	<b>(38)</b>
	<b>12</b>	<b>(38)</b>

Съставил:   
 Аракс инвест ООД  
 Мариам Гарабедян/



Изпълнителен директор:   
 /Надя Събева/



Дата: 26 октомври 2018 г.



„Пълдин лайън груп“ АД СИЦ  
Междинен финансов отчет  
30 септември 2018 г.

## Отчет за промените в собствения капитал

Всички суми са представени в '000 лв.	Акционерен капитал	Премисен резерв	Други резерви	Неразпределена печалба/ (Нагрупувана загуба)	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2018 г.	1300	1890		12	1557
Печалба/ (Загуба) за годината					
Друг всеобхватен доход					
Общо всеобхватен доход	1300	1890		(1621)	1569
Общо сделки със собственици					
Салдо към 30 септември 2018 г.	1300	1890		(1621)	1569

Всички суми са представени в '000 лв.	Акционерен капитал	Премисен резерв	Други резерви	Неразпределена печалба/ (Нагрупувана загуба)	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2017 г.	1300	1890		4	1553
Печалба/ (Загуба) за годината					
Друг всеобхватен доход					
Общо всеобхватен доход	1300	1890		(1633)	1557
Общо сделки със собственици					
Салдо към 31 декември 2017 г.	1300	1890		(1633)	1557

Състави:

/ Аракс Инвест БООД,  
Мариам Гарабелян



Изпълнителен директор:

/ Надя Събърва



Дата: 26 октомври 2018 г.

Поясненията към финансовия отчет от стр. 7 до стр. 30 представяват неразделна част от него.

## Отчет за паричните потоци

Пояснение	30.09.2018 '000 лв.	30.09.2017 '000 лв.
<b>Оперативна дейност</b>		
Постъпления от клиенти	48	12
Плащания към доставчици	(15)	(12)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(37)	(33)
Платени/възстановени данъци	(6)	(5)
Други плащания от оперативна дейност		(5)
<b>Нетен паричен поток от оперативна дейност</b>	<b>(10)</b>	<b>(38)</b>
<b>Инвестиционна дейност</b>		
<b>Нетен паричен поток от инвестиционна дейност</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Финансова дейност</b>		
Постъпления от емитиране на ценни книжа		
Платени заеми		
Плащания на лихви		
<b>Нетен паричен поток от финансова дейност</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Нетна промяна в пари и парични еквиваленти</b>	<b>(10)</b>	<b>(38)</b>
Пари и парични еквиваленти в началото на годината	44	49
<b>Пари и парични еквиваленти в края на годината</b>	<b>9</b>	<b>11</b>

Съставил:

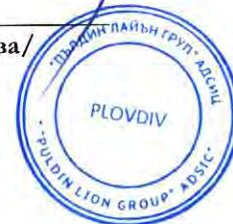
/Аракс инвест ООД,  
Мариам Гарабедян/

Дата: 26 октомври 2018 г.



Изпълнителен директор:

/Надя Събева/



## Пояснения към финансовия отчет

### 1. Предмет на дейност

Дружеството „Пълдин лайън груп“ АД СИЦ е регистрирано съгласно ЗДСИЦ за секюритизиране на недвижими имоти. Дружеството функционира като колективна инвестиционна схема за недвижими имоти: „секюритизация на недвижими имоти“ означава, че дружеството закупува недвижими имоти с паричните средства, които е набрало от инвеститорите чрез издаване на ценни книжа (акции, облигации). Дружеството е регистрирано в Търговския регистър с ЕИК 175165209 през м. Октомври 2006 г.

Седището и адресът на управление на Дружеството е гр. Пловдив, ул. „Никола Караджов“ № 13, ет. 1, ап. Б.

Акциите на Дружеството са регистрирани на „Българска фондова борса – София“ АД

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

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

Броят на персонала към 30 септември 2018 г. е 2 човека.

Обслужващо дружество, съгласно изискванията на ЗДСИЦ, за извършване на счетоводни дейности е „Аракс инвест“ ООД

### 2. Основа за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият отчет на Дружеството е съставен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (МСФО, приети от ЕС). По смисъла на параграф 1, точка 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството, приложим в България, терминът „МСФО, приети от ЕС“ представляват Международните счетоводни стандарти (МСС), приети в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета.

Финансовият отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди лева (‘000 лв.) (включително сравнителната информация за 2017 г.), освен ако не е посочено друго.

Финансовият отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие.

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



### 3. Промени в счетоводната политика

#### 3.1. Нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, които са влезли в сила от 1 януари 2018 г.

Финансовият отчет на Пълдин Лайн Груп АД СИЦ е изготвен в съответствие с всички Международни стандарти за финансови отчети (МСФО), които се състоят от стандарти за финансови отчети и тълкувания на Комитета за разяснения на МСФО (КРМСФО), и Международните счетоводни стандарти и тълкуванията Постоянния комитет за разяснения (ПКРБ), одобрени от Комитета по Международни счетоводни стандарти (КМСС), които ефективно са в сила на 01 януари 2017 г., и които са приети от Комисията на Европейския съюз.

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

Към датата на одобрение на този финансов отчет са публикувани нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2017 г., и не са били приложени от по-ранна дата от Дружеството. Не се очаква те да имат съществен ефект върху финансовите отчети на Дружеството. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Дружеството през първия период, започващ след датата на влизането им в сила.

Промените са свързани със следните стандарти:

МСФО 2 „Плащане на базата на акции“ (изменен) в сила от 1 януари 2018 г., все още не е приет от ЕС

МСФО 4 „Застрахователни договори“ (изменен) в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС

МСФО 9 „Финансови инструменти“ в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС

МСФО 9 „Финансови инструменти“ (изменен) – Отчитане на хеджирането, в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС

МСФО 9 „Финансови инструменти“ (изменен) – Предплащания с отрицателно компенсиране, в сила от 1 януари 2019 г., все още не е приет от ЕС

МСФО 10 „Консолидирани финансови отчети“ и МСС 28 „Инвестиции в асоциирани предприятия и съвместни предприятия“ (изменени), датата на влизане в сила още не е определена, все още не са приети от ЕС

МСФО 14 „Отсрочени сметки при регулирани цени“ в сила от 1 януари 2016 г., все още не е приет от ЕС

МСФО 15 „Приходи от договори с клиенти“ в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС

МСФО 15 „Приходи от договори с клиенти“ (изменен) в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС

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

МСС 28 „Инвестиции в асоциирани предприятия и съвместни предприятия“ (изменен) – Дългосрочни участия в асоциирани и съвместни предприятия в сила от 1 януари 2019 г., все още не е приет от ЕС

МСС 40 „Инвестиционни имоти“ (изменен) – Трансфер на инвестиционни имоти в сила от 1 януари 2018 г., все още не е приет от ЕС

КРМСФО 22 „Сделки и авансови плащания в чуждестранна валута“ в сила от 1 януари 2018 г., все още не е приет от ЕС

Годишни подобрения на МСФО 2014-2016 г. - МСФО 1 „Прилагане за първи път на МСФО“ и МСС 28 „Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия“

#### **4. Счетоводна политика**

##### **4.1. Общи положения**

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

Финансовият отчет е изготвен при спазване на принципите за оценяване навсяки видове активи, пасиви, приходи и разходи съгласно МСФО. Базите за оценка са оповестени подробно по-нататък в счетоводната политика към финансовия отчет.

Следва да се отбележи, че при изготвянето на представения финансов отчет са използвани счетоводни оценки и допускания. Въпреки че те са базирани на информация, предоставена на ръководството към датата на изготвяне на финансовия отчет, реалните резултати могат да се различават от направените оценки и допускания.

##### **4.2. Представяне на финансовия отчет**

Финансовият отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети“ (ревизиран 2007 г.), като са взети предвид всички правила на МСС 34 „Междинно финансово отчитане“

Дружеството е приело да представя два сравнителни периода във всички случаи с цел осигуряване на последователност в представянето за всеки период.

##### **4.3. Сделки в чуждестранна валута**

Сделките в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута на Дружеството по официалния обменен курс към датата на сделката (обявения фиксинг на Българска народна банка). Печалбите и загубите от курсови разлики, които възникват при уреждането на тези сделки и преоценяването на паричните позиции в чуждестранна валута към края на отчетния период, се признават в печалбата или загубата.

Непаричните позиции, оценявани по историческа цена в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата на сделката (не са преоценени). Непаричните позиции, оценявани по справедлива стойност в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата, на която е определена справедливата стойност.

##### **4.4. Приходи**

Приходите включват приходи от предоставяне на услуги (отдаване под наем на инвестиционни имоти). Приходите от основните услуги са представени в пояснение 13.

Приходите се оценяват по справедлива стойност на полученото или подлежащото на получаване възнаграждение, като не се включват данък добавена стойност, всички търговски отстъпки и количествени работи, направени от Дружеството.

Приходът се признава, когато са изпълнени следните условия:

- Сумата на прихода може да бъде надеждно оценена;
- Вероятно е икономическите ползи от сделката да бъдат получени;
- Направените разходи или тези, които предстои да бъдат направени, могат надеждно да бъдат оценени;
- Критериите за признаване, които са специфични за всяка отделна дейност на Дружеството, са изпълнени. Те са определени в зависимост от продуктите или услугите, предоставени на клиента, и на договорните условия, както са изложени по-долу.

#### **4.4.1. Предоставяне на услуги**

Услугите, предоставяни от Дружеството, включват отдаване под наем на инвестиционни имоти.

Сумата на продажната цена съгласно договора за предоставяне на услуги се разсрочва и се признава като приход за периода, в който се извършва услугата. Този отсрочен приход се включва в отчета за финансовото състояние на ред „Търговски и други задължения“.

Приходът от наеми от предоставяне на инвестиционните имоти на Дружеството по договори за оперативен лизинг се признава на база на линейния метод за периода на лизинга.

#### **4.4.2. Приходи от лихви и дивиденди**

Приходите от лихви се отчитат текущо по метода на ефективния лихвен процент. Приходите от дивиденди се признават в момента на възникване на правото за получаване на плащането.

#### **4.5. Оперативни разходи**

Оперативните разходи се признават в печалбата или загубата при ползването на услугите или на датата на възникването им. Разходите за гаранции се признават и се приспадат от свързаните с тях провизии при признаването на съответния приход.

#### **4.6. Разходи за лихви и разходи по заеми**

Разходите за лихви се отчитат текущо по метода на ефективния лихвен процент.

Разходите по заеми основно представляват лихви по заемите на Дружеството. Всички разходи по заеми, които директно могат да бъдат отнесени към закупуването, строителството или производството на един отговарящ на условията актив, се капитализират през периода, в който се очаква активът да бъде завършен и приведен в готовност за използване или продажба. Останалите разходи по заеми следва да се признават като разход за периода, в който са възникнали, в отчета за всеобхватен доход на ред „Финансови разходи“.

#### **4.7. Нематериални активи**

Нематериалните активи се отчитат по цена на придобиване, включваща всички платени мита, невъзстановими данъци и направените преки разходи във връзка с подготовка на актива за експлоатация, при което капитализираните разходи се амортизират въз основа на линейния метод през оценения срок на полезен живот на активите, тъй като се счита, че той е ограничен.

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

Последващите разходи, които възникват във връзка с нематериалните активи след първоначалното им признаване, се признават в отчета за всеобхватен доход за периода на тяхното възникване, освен ако благодарение на тях активът може да генерира повече от първоначално предвидените бъдещи икономически ползи и когато тези разходи могат надеждно да бъдат оценени и отнесени към актива. Ако тези условия са изпълнени, разходите се добавят към себестойността на актива.

Остатъчната стойност и полезният живот на нематериалните активи се преценяват от ръководството към всяка отчетна дата.



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

- Софтуер 2 години
- Други 6 години и шест месеца

Разходите за амортизация са включени в отчета за всеобхватен доход на ред „Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи”.

Разходи за научно-изследователска дейност се признават като разходи в момента на възникването им.

Разходите, които могат да бъдат отнесени директно към фазата на разработване на нематериален актив се капитализират, ако отговарят на следните критерии:

- Завършването на нематериалния актив е технически изпълнимо, така че той да бъде на разположение за ползване или продажба;
- Дружеството възнамерява да завърши нематериалния актив и да го използва или продаде;
- Дружеството има възможност да използва или да продаде нематериалния актив;
- Нематериалният актив ще генерира вероятни бъдещи икономически ползи. Освен това съществува пазар за продукцията на нематериалния актив или за самия нематериален актив, или ако той бъде използван в дейността на Дружеството, ще генерира икономически ползи;
- Налични са адекватни технически, финансови и други ресурси за приключване на развойната дейност и за ползването или продажбата на нематериалния актив;
- Разходите, отнасящи се до нематериалния актив по време на неговото разработване, могат да бъдат надеждно оценени.

Разходите по разработването на нематериални активи, които не отговарят на тези критерии за капитализиране, се признават в момента на възникването им.

Вътрешно създадените софтуерни продукти, признати като нематериални активи, се оценяват последващо както закупените нематериални активи. Преди завършването на проекта по развойна дейност активите се тестват за обезценка.

Печалбата или загубата от продажбата на нематериални активи се определя като разлика между постъпленията от продажбата и балансовата стойност на активите и се отразява в отчета за всеобхватен доход на ред „Печалба/(Загуба) от продажба на нетекущи активи”.

Избраният праг на същественост за нематериалните активи на Дружеството е в размер на 700,00 лв.

#### 4.8. Имоти, машини и съоръжения

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

Последващото оценяване на групите **Земя и сградисе** извършва по преоценена стойност, която е равна на справедливата стойност към датата на преоценката, намалена с натрупаните в последствие амортизации и загуби от обезценка. Направените преоценки се представят в отчета за всеобхватния доход и се отчитат за сметка на собствения капитал (преоценъчен резерв), ако не се предхождат от начислени преди това разходи. При продажба или отписване на преоценения актив останалият преоценъчен резерв се отразява за сметка на неразпределената печалба.

Последващото оценяване на **всички останали активи** се извършва по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в отчета за всеобхватен доход за съответния период.

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

Остатъчната стойност и полезният живот на имоти, машини и съоръжения се преценяват от ръководството към всяка отчетна дата.

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

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

• Сгради	25,00 години
• Машини	3,30 години
• Автомобили	4,00 години
• Стопански инвентар	6,67 години
• Компютри	2,00 години
• Други	6,67 години

Печалбата или загубата от продажбата на имоти, машини и съоръжения се определя като разлика между постъпленията от продажбата и балансовата стойност на актива и се признава в отчета за всеобхватен доход на ред „Печалба/ (Загуба) от продажба на нетекущи активи”.

Избраният праг на същественост за имотите, машините и съоръженията на Дружеството е в размер на 700,00 лв.

#### 4.9. Отчитане на лизинговите договори

Активите, отдадени по оперативни лизингови договори, се отразяват в отчета за финансовото състояние на Дружеството и се амортизират в съответствие с амортизационната политика, възприета по отношение на подобни активи на Дружеството, и изискванията на МСС 16 „Имоти, машини и съоръжения” или МСС 38 „Нематериални активи”. Доходът от оперативни лизингови договори се признава директно като приход в отчета за всеобхватен доход за съответния отчетен период.

Активите, отдадени при условията на финансови лизингови договори, се отразяват в отчета за финансовото състояние на Дружеството като вземане, равно на нетната инвестиция в лизинговия договор. Доходът от продажба на активите се включва в отчета за печалбата или загубата/отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за съответния период. Признаването на финансовия приход се основава на модел, отразяващ постоянен периодичен процент на възвращаемост върху остатъчната нетна инвестиция.



#### **4.10. Тестове за обезценка на нематериални активи и имоти, машини и съоръжения**

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

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

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и неговата стойност в употреба. За да определи стойността в употреба, ръководството на Дружеството изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци. Данните, използвани при тестването за обезценка, се базират на последния одобрен бюджет на Дружеството, коригиран при необходимост с цел елиминиране на ефекта от бъдещи реорганизации и значителни подобрения на активи. Дисконтовите фактори се определят за всяка отделна единица, генерираща парични потоци, и отразяват съответния им рисков профил, оценен от ръководството на Дружеството.

Загубите от обезценка на единица, генерираща парични потоци, се посочват в намаление на балансовата сума на активите от тази единица. За всички активи на Дружеството ръководството преценява последващо дали съществуват индикации за това, че загубата от обезценка, призната в предходни години, може вече да не съществува или да е намалена. Обезценка, призната в предходен период, се възстановява, ако възстановимата стойност на единицата, генерираща парични потоци, надвишава нейната балансова стойност.

#### **4.11. Инвестиционни имоти**

Дружеството отчита като инвестиционни имоти земя и/или сгради, които се държат за получаване на приходи от наем и /или за увеличение на капитала, по модела на справедливата стойност.

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

Инвестиционните имоти се преоценяват на годишна база и се включват в отчета за финансовото състояние по пазарните им стойности. Те се определят от независими оценители с професионална квалификация и значителен професионален опит в зависимост от характера и местонахождението на инвестиционните имоти, базирайки се на доказателства за пазарните условия.

Всяка печалба или загуба от промяна в справедливата стойност или от продажба на даден инвестиционен имот се признава незабавно в печалбата или загубата на ред „Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти“.

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

През 2017 година, както и през 2018 г. Дружеството няма закупени инвестиционни имоти.

Дружеството отписва инвестиционните си имоти при продажбата им или при трайното им изваждане от употреба, в случай че не се очакват никакви икономически изгоди от тяхното освобождаване. Печалбите или загубите, възникващи от изваждането им от употреба или тяхната продажба, се признават в отчета за всеобхватен доход и се определят като разлика между нетните постъпления от освобождаването на актива и балансовата му стойност.

Приходите от наем и оперативните разходи, свързани с инвестиционни имоти, се представят в отчета за всеобхватен доход съответно на ред „Приходи“ и ред „Други разходи“.

#### **4.12. Финансови инструменти**

Финансовите активи и пасиви се признават, когато Дружеството стане страна по договорни споразумения, включващи финансови инструменти.

Финансов актив се отписва, когато се загуби контрол върху договорните права, които съставляват финансовия актив, т.е. когато са изтекли правата за получаване на парични потоци или е прехвърлена значимата част от рисковете и изгодите от собствеността.

Финансов пасив се отписва при неговото погасяване, изплащане, при анулиране на сделката или при изтичане на давностния срок.

При първоначално признаване на финансов актив и финансов пасив Дружеството ги оценява по справедлива стойност плюс разходите по транзакцията с изключение на финансовите активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, които се признават първоначално по справедлива стойност.

Финансовите активи и финансовите пасиви се оценяват последващо, както е посочено по-долу.

##### **4.12.1. Финансови активи**

С цел последващо оценяване на финансовите активи, с изключение на хеджиращите инструменти, те се класифицират в следните категории:

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

Финансовите активи се разпределят към отделните категории в зависимост от целта, с която са придобити. Категорията на даден финансов инструмент определя метода му на оценяване и дали приходите и разходите се отразяват в печалбата или загубата или в другия всеобхватен доход на Дружеството. Всички финансови активи с изключение на тези, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, подлежат на тест за обезценка към датата на финансовия отчет. Финансовите активи се обезценяват, когато съществуват обективни доказателства за това. Прилагат се различни критерии за

определяне на загубата от обезценка в зависимост от категорията на финансовите активи, както е описано по-долу.

Всички приходи и разходи, свързани с притежаването на финансови инструменти, се отразяват в печалбата или загубата при получаването им, независимо от това как се оценява балансовата стойност на финансовия актив, за който се отнасят, и се представят в отчетта за всеобхватен доходна редове „Финансови разходи“, „Финансови приходи“ или „Други финансови позиции“, с изключение на загубата от обезценка на търговски вземания, която се представя на ред „Други разходи“.

### **Кредити и вземания**

Кредити и вземания, възникнали първоначално в Дружеството, са недеривативни финансови инструменти с фиксирани плащания, които не се търгуват на активен пазар. Кредитите и вземанията последващо се оценяват по амортизирана стойност, като се използва методът на ефективната лихва, намалена с размера на обезценката. Всяка промяна в стойността им се отразява в печалбата или загубата за текущия период. Парите и паричните еквиваленти, търговските и по-голямата част от други вземания на Дружеството спадат към тази категория финансови инструменти. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е незначителен.

Значими вземания се тестват за обезценка по отделно, когато са просрочени към датата на финансовия отчет или когато съществуват обективни доказателства, че контрагентът няма да изплати задълженията си. Всички други вземания се тестват за обезценка по групи, които се определят в зависимост от индустрията и региона на контрагента, както и от други кредитни рискове, ако съществуват такива. В този случай процентът на обезценката се определя на базата на исторически данни относно непогасени задължения на контрагенти за всяка идентифицирана група. Загубата от обезценка на търговските вземания се представя в отчетта за всеобхватен доходна ред „Други разходи“.

### **Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата**

Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, са активи, които са държани за търгуване или са определени при първоначалното им признаване като финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата. Всички деривативни финансови активи, освен ако не са специално определени като хеджиращи инструменти, попадат в тази категория. Активите от тази категория се оценяват по справедлива стойност, чийто изменения се признават в печалбата или загубата. Всяка печалба или загуба, произтичаща от деривативни финансови инструменти, е базирана на промени в справедливата стойност, която се определя от транзакции на активен пазар или посредством оценъчни методи при липсата на активен пазар.

### **Инвестиции, държани до падеж**

Инвестиции, държани до падеж, са недеривативни финансови инструменти с фиксирани или определяеми плащания и определена дата на падежа, различни от кредити и вземания. Инвестициите се определят като държани до падеж, ако намерението на ръководството на Дружеството да ги държи до настъпване на падежа им. Инвестициите, държани до падеж, последващо се оценяват по амортизирана стойност чрез метода на ефективната лихва. При наличието на обективни доказателства за обезценка на инвестицията на базата на кредитен рейтинг, финансовите активи се оценяват по настояща стойност на очакваните бъдещи парични потоци. Всички промени в



преносната стойност на инвестицията, включително загубата от обезценка, се признават в печалбата или загубата.

#### **Финансови активи на разположение за продажба**

Финансови активи на разположение за продажба са недеривативни финансови активи, които са определени като финансови активи на разположение за продажба или не спадат към нито една от останалите категории финансови активи. Финансовите активи от тази категория последващо се оценяват по справедлива стойност с изключение на тези, за които няма котировки на пазарната цена на активен пазар и чиято справедлива стойност не може да бъде надеждно определена. Последните се оценяват по амортизирана стойност по метода на ефективния лихвен процент или по себестойност, в случай че нямат фиксиран падеж. Промените в справедливата им стойност се отразяват в другия всеобхватен доход и се представят в съответния резерв в отчета за собствения капитал, нетно от данъци, с изключение на загубите от обезценка и валутни курсови разлики на парични активи, които се признават в печалбата или загубата. Когато финансов актив на разположение за продажба бъде продаден или обезценен, натрупаните печалби и загуби, признати в другия всеобхватен доход, се рекласифицират от собствения капитал в печалбата или загубата за отчетния период и се представят като рекласифицираща корекция в другия всеобхватен доход. Лихви, изчислени по метода на ефективната лихва, и дивиденди се признават в печалбата или загубата като „финансови приходи“. Възстановяване на загуби от обезценка се признава в другия всеобхватен доход с изключение на дълговите финансови инструменти, при които възстановяването се признава в печалбата или загубата, само ако възстановяването може обективно да бъде свързано със събитие, настъпило след момента на признаване на обезценката.

#### **4.12.2. Финансови пасиви**

Финансовите пасиви на Дружеството включват търговски и други задължения.

Финансовите пасиви се признават, когато съществува договорно задължение за плащане на парични суми или друг финансов актив на друго предприятие или договорно задължение за размяна на финансови инструменти с друго предприятие при потенциално неблагоприятни условия. Всички разходи, свързани с лихви, и промени в справедливата стойност на финансови инструменти, ако има такива, се признават в печалбата или загубата на ред „Финансови разходи“ или „Финансови приходи“.

Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, като се използва методът на ефективната лихва, с изключение на финансови инструменти, държани за търгуване или определени за оценяване по справедлива стойност в печалбата или загубата, които се оценяват по справедлива стойност с отчитане на промените в печалбата или загубата.

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

Дивидентите, платими на акционерите, се признават, когато дивидентите са одобрени на общото събрание на акционерите.

#### **4.12.3. Деривативи**

При хеджиране на парични потоци се изисква специфично счетоводно третиране на деривативите, определени за хеджиращи инструменти. При отчитане на хеджирането следва да се спазват строги изисквания по отношение на документацията, вероятността на възникване на сделката с хеджиращи инструменти и ефективността на хеджирането.

Всички други деривативни финансови инструменти се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата.

Всички деривативни финансови инструменти, използвани за хеджиране, се признават първоначално по справедлива стойност и последващо се отчитат по справедлива стойност в отчета за финансовото състояние.

#### **Хеджиране на справедлива стойност**

Промените в справедливата стойност на деривативите, определени като хеджиращи инструменти, се отчитат в печалбата или загубата в текущия период заедно с промените в справедливата стойност на хеджираната позиция.

Хеджирането се прекратява, когато хеджиращият инструмент е с изтекъл срок или е продаден, прекратен или упражнен, когато хеджирането повече не отговаря на критериите за отчитане на хеджирането или Дружеството отменя определеното хеджиране.

#### **Хеджиране на парични потоци**

В степента, до която хеджирането е ефективно, промените в справедливата стойност на деривативите, определени като хеджиращи инструменти при хеджиране на парични потоци, се отчитат в другия всеобхватен доход и се включват в резервите за хеджиране на парични потоци в собствения капитал. Всяка неефективност при хеджиращите взаимоотношения се признава незабавно в печалбата или загубата.

Когато хеджирана позиция се отрази в печалбата или загубата за текущия период, всяка печалба, призната в предходни периоди в другия всеобхватен доход, се рекласифицира от собствения капитал в печалбата или загубата и се представя като рекласифицираща корекция в другия всеобхватен доход. Ако нефинансов актив или пасив е признат в резултат от хеджирана транзакция, печалбите и загубите, признати в предходни периоди в другия всеобхватен доход, се включват в първоначална оценка на хеджираната позиция.

Ако не се очаква да бъде извършена дадена прогнозирана транзакция или хеджиращият инструмент е станал неефективен, всяка свързана с него печалба или загуба, призната първоначално в другия всеобхватен доход, се отчита незабавно в печалбата или загубата.

#### **Хеджиране на нетна инвестиция**

Хеджирането на нетна инвестиция в чуждестранна дейност се отчита подобно на хеджирането на паричен поток. Частта от печалбата или загубата от хеджиращия инструмент, която се определя като ефективно хеджиране, се признава в друг всеобхватен доход и се натрупва в резерва от преизчисление на чуждестранна дейност, а неефективната част се признава в печалбата или загубата.

Печалбата или загубата от хеджиращия инструмент, свързана с ефективната част на хеджирането, която е била призната в друг всеобхватен доход, се прекласифицира от собствения капитал в печалба или загуба като корекция от прекласификация при освобождаване или частично освобождаване от чуждестранна дейност.

#### **4.12.4. Договори за продажба и обратно изкупуване на ценни книжа**

Ценни книжа могат да бъдат давани под наем или продавани с ангажимент за обратното им изкупуване (репо-сделка). Тези ценни книжа продължават да се признават в отчета за финансово състояние, когато всички съществени рискове и изгоди от притежаването им остават за сметка на Дружеството. В този случай се признава задължение към другата страна по договора в отчета за финансовото състояние, когато Дружеството получи паричното възнаграждение.



Аналогично, когато Дружеството взема под наем или купува ценни книжа с ангажимент за обратната им продажба (обратна репо-сделка), но не придобива рисковете и изгодите от собствеността върху тях, сделките се третираат като предоставени обезпечени заеми, когато паричното възнаграждение е платено. Ценните книжа не се признават в отчета за финансовото състояние.

Разликата между продажната цена и цената при обратното изкупуване се признава разсрочено за периода на договора, като се използва метода на ефективната лихва. Ценните книжа, отдадени под наем, продължават да се признават в отчета за финансовото състояние. Ценни книжа, взети под наем, не се признават в отчета за финансовото състояние, освен ако не са продадени на трети лица, при което задължението за обратно изкупуване се признава като търговско задължение по справедлива стойност и последващата печалба или загуба се включва в нетния оперативен резултат.

#### **4.13. Материални запаси**

Материалните запаси включват материали, незавършено производство и стоки. В себестойността на материалните запаси се включват директните разходи по закупуването или производството им, преработката и други преки разходи, свързани с доставката им, както и част от общите производствени разходи, определена на базата на нормален производствен капацитет. Финансовите разходи не се включват в стойността на материалните запаси. Към края на всеки отчетен период материалните запаси се оценяват по по-ниската от себестойността им и тяхната нетна реализуема стойност. Сумата на всяка обезценка на материалните запаси до нетната им реализуема стойност се признава като разход за периода на обезценката.

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

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

#### **4.14. Данъци върху дохода**

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

#### **4.15. Пари и парични еквиваленти**

Парите и паричните еквиваленти се състоят от наличните пари в брой, парични средства по банкови сметки, които са лесно обрацаеми в конкретни парични суми и съдържат незначителен риск от промяна в стойността си.

#### **4.16. Собствен капитал, резерви и плащания на дивиденди**

Акционерният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните акции.

Премийният резерв включва премии, получени при първоначалното емитиране на собствен капитал. Всички разходи по сделки, свързани с емитиране на акции, са приспаднати от внесенния капитал, нетно от данъчни облекчения.

Неразпределената печалба/ Натрупаната загуба включва текущия финансов резултат и натрупаните печалби и непокрити загуби от минали години.

Задълженията за плащане на дивиденди на акционерите са включени на ред „Задължения към свързани лица“ в отчета за финансовото състояние, когато дивидентите са одобрени за разпределение от общото събрание на акционерите преди края на отчетния период.

Всички транзакции със собствениците на Дружеството са представени отделно в отчета за промените в собствения капитал.

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

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

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

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

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

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

Дружеството може да издава следните класове акции:

Клас А – обикновени поименни акции с право на глас и

Клас Б – привилегирани акции с право на гарантиран или допълнителен дивидент и без право на глас.

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

#### **4.17. Пенсионни и краткосрочни възнаграждения на служителите**

Дружеството отчита краткосрочни задължения по компенсируеми отпуски, възникнали поради неизползван платен годишен отпуск в случаите, в които се очаква той да бъде

ползван 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.

Дружеството не е разработвало и не прилага планове за възнаграждения на служителите след напускане.

Краткосрочните доходи на служителите, включително и полагаемите се отпуски, са включени в текущите пасиви на ред „Пенсионни и други задължения към персонала” по недисконтирана стойност, която Дружеството очаква да изплати.

#### **4.18. Провизии, условни пасиви и условни активи**

Провизиите се признават, когато има вероятност сегашни задължения в резултат от минало събитие да доведат до изходящ поток на ресурси от Дружеството и може да бъде направена надеждна оценка на сумата на задължението. Възможно е срочността или сумата на изходящия паричен поток да е несигурна. Сегашно задължение се поражда от наличието на правно или конструктивно задължение вследствие на минали събития, например гаранции, правни спорове или обременяващи договори. Провизиите за реструктуриране се признават само ако е разработен и приложен подробен формален план за реструктуриране или ръководството е обявило основните моменти на плана за реструктуриране пред тези, които биха били засегнати. Провизии за бъдещи загуби от дейността не се признават.

Сумата, която се признава като провизия, се изчислява на база най-надеждната оценка на разходите, необходими за уреждане на сегашно задължение към края на отчетния период, като се вземат в предвид рисковете и несигурността, свързани със сегашното задължение. Когато съществуват редица подобни задължения, вероятната необходимост от изходящ поток за погасяване на задължението се определя, като се отчете групата на задълженията като цяло. Провизиите се дисконтират, когато ефектът от времевите разлики в стойността на парите е значителен.

Обезщетения от трети лица във връзка с дадено задължение, за които Дружеството е сигурно, че ще получи, се признават като отделен актив. Този актив може и да не надвишава стойността на съответната провизия.

Провизиите се преразглеждат към края на всеки отчетен период и стойността им се коригира, за да се отрази най-добрата приблизителна оценка.

В случаите, в които се счита, че е малко вероятно да възникне изходящ поток на икономически ресурси в резултат на текущо задължение, пасив не се признава. Условните пасиви следва да се оценяват последващо по по-високата стойност между описаната по-горе сравнима провизия и първоначално признатата сума, намалена с натрупаната амортизация.

Вероятни входящи потоци на икономически ползи, които все още не отговарят на критериите за признаване на актив, се смятат за условни активи.

#### **4.19. Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика**

Значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството, които оказват най-съществено влияние върху финансовите отчети, са описани по-долу. Основните източници на несигурност при използването на приблизителните счетоводни оценки са описани в пояснение 4.20.



#### **4.19.1. Приходи от договори за строителство**

Етапът на завършеност на всеки договор за строителство се оценява от ръководството като се взема предвид цялата налична информация към края на отчетния период. В този процес ръководството упражнява значима преценка по отношение на ключови събития, фактически извършена работа и приблизителна оценка на разходите за завършване на проекта.

#### **4.20. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки**

При изготвянето на финансовия отчет ръководството прави редица предположения, оценки и допускания относно признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи.

Действителните резултати могат да се различават от предположенията, оценките и допусканията на ръководството и в редки случаи съответстват напълно на предварително оценените резултати.

Информация относно съществените предположения, оценки и допускания, които оказват най-значително влияние върху признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи е представена по-долу.

##### **4.20.1. Обезценка на нефинансови активи**

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и неговата стойност в употреба. За да определи стойността в употреба, ръководството на Дружеството изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци. При изчисляване на очакваните бъдещи парични потоци ръководството прави предположения относно бъдещите брутни печалби. Тези предположения са свързани с бъдещи събития и обстоятелства. Действителните резултати могат да се различават и да наложат значителни корекции в активите на Дружеството през следващата отчетна година.

В повечето случаи при определянето на приложимия дисконтов фактор се прави оценка на подходящите корекции във връзка с пазарния риск и рисковите фактори, които са специфични за отделните активи.

##### **4.20.2. Ползен живот на амортизируеми активи**

Ръководството преразглежда полезния живот на амортизируемите активи в края на всеки отчетен период.

Към 30 септември 2018 г. ръководството определя полезния живот на активите, който представлява очакваният срок на ползване на активите от Дружеството. Преносните стойности на активите са анализирани в пояснение<sup>5</sup>. Действителният полезен живот може да се различава от направената оценка поради техническо и морално изхабяване, предимно на софтуерни продукти и компютърно оборудване.

## **5. Имоти, машини и съоръжения**

Имотите се отчитат като се използва моделът на справедливата стойност. Съгласно изискванията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел Съветът на

директорите е възложил извършването на оценка на всички притежавани от дружеството имоти на независимия оценител „АД – Експерт“ ЕООД, чийто резултати са отразени във финансовия отчет. Балансовата стойност може да бъде анализирана, както следва:

	Земя	Сгради	Общо
		–	
		инвести	
		ционни	
		имоти	
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.
<b>Брутна балансова стойност</b>			
Салдо към 1 януари 2018 г.	1821		1821
Новопридобити активи			
Отписани активи			
Преоценка			
Салдо към 30 септември 2018 г.	1821	0	1821
<b>Амортизация и обезценка</b>			
Салдо към 1 януари 2018 г.			
Отписани активи			
Загуби от обезценка			
Амортизация			
Салдо към 30 септември 2018 г.	0	0	0
<b>Балансова стойност към 30 септември 2018 г.</b>	<b>1821</b>	<b>0</b>	<b>1821</b>
<b>Брутна балансова стойност</b>			
Салдо към 1 януари 2017 г.	1812		1812
Новопридобити активи			
Отписани активи			
Преоценка	9		9
Салдо към 31 декември 2017 г.	1821	0	1821
<b>Амортизация и обезценка</b>			
Салдо към 1 януари 2017 г.			
Отписани активи			
Загуби от обезценка			
Амортизация			
Салдо към 31 декември 2017 г.	1821	0	1821
<b>Балансова стойност към 31 декември 2017 г.</b>	<b>1821</b>	<b>0</b>	<b>1821</b>

Всички разходи за амортизация и обезценка са включени в отчета за всеобхватен доход на ред „Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи“.

Дружеството не е заложило имоти, машини, съоръжения като обезпечение по свои задължения.

## 6. Лизинг

### 6.1. Оперативен лизинг като лизингодателя

Дружеството отдава инвестиционни имоти по договори за оперативен лизинг. Подробна информация за тях е представена в пояснение 7.



## 7. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти на Дружеството включват земи, които се намират в с. Свети Никола и местност „Варвара“, Царево, които се държат с цел получаване на приходи от наем или за увеличаване стойността на капитала.

### Модел на справедливата стойност

За информация относно определянето на справедливата стойност на инвестиционните имоти вижте пояснение 18.1.

Промените в балансовите стойности, представени в отчета за финансовото състояние, могат да бъдат обобщени, както следва:

	‘000 лв.
<b>Балансова стойност към 1 януари 2017 г.</b>	<b>1812</b>
Нетна печалба/от промяна на справедливата стойност	9
<b>Балансова стойност към 31 декември 2017 г.</b>	<b>1821</b>
Новопридобити активи:	0
Нетна печалба/ (загуба) от промяна на справедливата стойност	0
<b>Балансова стойност към 30 септември 2018 г.</b>	<b>1821</b>

Инвестиционните имоти не са заложили като обезпечение по заеми.

Инвестиционните имоти са отдавани под наем по договори за оперативен лизинг. Приходите от наеми за деветмесечието на 2018 г., възлизащи на 45 хил.лв. (за деветмесечието на 2017 г.: 11 хил.лв.), са включени в отчета за всеобхватен доходна ред „Приходи“. Не са признавани условни наеми. За деветмесечието на 2018 г. не са отразени приходи и преки оперативни разходи.

## 8. Търговски и други вземания

Всички вземания са краткосрочни. Нетната балансова стойност на търговските и други вземания се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

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

## 9. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	30.09.2018	30.09.2017
	‘000 лв.	‘000 лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	34	44
<b>Пари и парични еквиваленти</b>	<b>34</b>	<b>44</b>

Дружеството няма блокирани пари и парични еквиваленти.

## 10. Собствен капитал

### 10.1. Акционерен капитал

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

	30.09.2018	30.09.2017
Брой издадени и напълно платени акции:		
В началото на годината	1 300 000	1 300 00
Издадени акции при схеми за плащания на базата на акции	0	0
Емисия на акции	0	0
<b>Общ брой акции, оторизирани на 31 декември</b>	<b>1 300 000</b>	<b>1 300 000</b>

Списъкът на основните акционерина Дружеството е представен, както следва:

	30 септември 2018	30 септември 2018	31 декември 2017	31 декември 2017
	Брой акции	%	Брой акции	%
Марин Маринов	1 274 000	98.00	1 274 000	98.00

## 11. Възнаграждения на персонала

### 11.1. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	30.09.2018 '000 лв.	30.09.2017 '000 лв.
Разходи за заплати	(12)	(28)
Разходи за социални осигуровки	(3)	(5)
<b>Разходи за персонала</b>	<b>(15)</b>	<b>(33)</b>

Текущата част от задълженията към персонала представляват задължения към настоящи и бивши служители на Дружеството, които следва да бъдат уредени през 2019 г. Други краткосрочни задължения към персонала възникват главно във връзка с натрупани неизползвани отпуски в края на отчетния период.

## 12. Търговски и други задължения

	30.09.2018 '000 лв.	30.09.2017 '000 лв.
<b>Нетекущи:</b>		
Други задължения	33	33
<b>Нетекущи търговски и</b>	<b>33</b>	<b>33</b>

**Други задължения**

**Текущи:**

Търговски задължения

237

238

**Текущи търговски и**

**237**

**238**

**други задължения**

Търговските задължения, отразени в отчета за финансовото състояние, включват:

	30.09.2018 ‘000 лв.	30.09.2017 ‘000 лв.
<b>Нетекущи:</b>		
Гаранционни депозити от клиенти по сключени договори	33	33
	<b>33</b>	<b>33</b>
<b>Текущи:</b>		
Арго ЕРГ ЕООД	235	235
Други	2	3
	<b>237</b>	<b>238</b>

Нетната балансова стойност на текущите търговски и други задължения се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

### 13. Приходите от продажби

Приходите от продажби на Дружеството могат да бъдат анализирани, както следва:

	30.09.2018 ‘000 лв.	30.09.2017 ‘000 лв.
Отдаване на недвижими имоти под наем	45	11
	<b>45</b>	<b>11</b>

### 14. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	30.09.2018 ‘000 лв.	30.09.2017 ‘000 лв.
Такси към държавни институции	(8)	(3)
Правни разходи	(7)	(5)
Счетоводни разходи	(1)	(1)
Други	(2)	(1)
	<b>(18)</b>	<b>(10)</b>

### 15. Разходи за данъци върху дохода

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

## 16. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Дружеството включват собствениците, ключов управленски персонал.

Ако не е изрично упоменато, транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия и не са предоставяни или получавани никакви гаранции.

### 16.1. Сделки със собствениците

Дружеството не е извършвало сделки със собствениците.

### 16.2. Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на Дружеството включва членовете на Съвета на директорите. Възнагражденията на ключовия управленски персонал включват следните разходи:

	30.09.2018	30.09.2017
	‘000 лв.	‘000 лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати, включително бонуси	12	28
Разходи за социални осигуровки	3	5
Общо краткосрочни възнаграждения	15	33
<b>Общо възнаграждения</b>	<b>15</b>	<b>33</b>

## 17. Рискове, свързани с финансовите инструменти

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

Дружеството е изложено на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. Най-значимите финансови рискове, на които е изложено Дружеството са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

Управлението на риска на Дружеството се осъществява от централната администрация на Дружеството в сътрудничество със Съвета на директорите. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средно сročни парични потоци, като намали излагането си на риск. Дългосрочните финансови инвестиции се управляват, така че да имат дългосрочна възвращаемост.

Дружеството не се занимава активно с търгуването на финансови активи за спекулативни цели, нито пък издава опции.

Най-съществените финансови рискове, на които е изложено Дружеството, са описани по-долу.

### 17.1. Анализ на пазарния риск

Вследствие на използването на финансови инструменти Дружеството е изложено на пазарен риск и по-конкретно на риск от промени във валутния курс, лихвен риск, както и риск от промяната на конкретни цени, което се дължи на оперативната и инвестиционната дейност на Дружеството.

### **17.1.1. Валутен риск**

По-голямата част от сделките на Дружеството се осъществяват в български лева. За да намали валутния риск, Дружеството следи паричните потоци, които не са в български лева. В лева са деноминирани разходите, свързани със строителството, изграждането и експлоатацията на недвижими имоти. Себестойността (покупната цена) на недвижимите имоти най-често се договаря в евро. От друга страна всички приходи на Дружеството се договарят в лева. В условията на валутен борд и фиксиран обменен курс на лева спрямо еврото, валутен риск за дружеството практически няма.

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

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

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

### **17.1.2. Лихвен риск**

Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Към 31 декември 2018 г. Дружеството не е изложено на риск от промяна на пазарните лихвени проценти по банковите си заеми, които са с променлив лихвен процент.

### **17.1.3. Други ценови рискове**

Рискът от увеличение на инфлацията е свързан с намаляването на реалната покупателна сила на икономическите субекти и евентуалната обезценка на активите, деноминирани в местна валута. Системата на валутен борд контролира паричното предлагане, но външни фактори могат да окажат натиск в посока на увеличение на ценовите нива. След присъединяването на страната ни към ЕС се наблюдава натиск към доближаване на ценовите равнища към тези от останалите страни от ЕС, т.е. инфлацията в страната е по-висока от средния темп на инфлация в страните-членски на ЕС. Въпреки че темпът на инфлация в страната чувствително се забави в резултат на настъпилата световна икономическа и финансова криза, той продължава да бъде по-висок от средния темп на инфлация в страните от ЕС. Към настоящия момент и като цяло механизмът на валутен борд осигурява гаранции, че инфлацията в страната ще остане под контрол и няма да има неблагоприятно влияние върху икономиката на страната и в частност върху дейността на Дружеството.

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

- Риск от покачване цената на парцели и земи. Парцелите, поземлените имоти представляват една от основните „суровини“ използвани в дейността на Дружеството за изграждане на недвижими имоти. Съществено покачване на цените на парелите би могло да намали печалбите на дружеството и възможностите за извършване на дейност.



Възможността от загуби е елиминирана от политиката на Дружеството, според която недвижими имоти се продават (авансово) само след като поземленият имот или правото на строеж върху него бъдат закупени или договорени (в случаите на предоставяне на обезщетение).

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

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

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

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

- Риск от промяна на други цени, свързани със строителството. Повечето цени на материали и услуги, свързани със строителството се променят в една и съща посока с промяната на цените на „крайните продукти“ — недвижимите имоти. Това е така, защото върху тях най-голямо влияние оказва търсенето от страна на строителни предприемачина местния пазар. Едно съществено изключение от това правило е цената на стоманата. Тя се влияе много повече от световните цени отколкото от местни фактори. Поради тази причина може да се стигне до ситуация, в която цените на стоманата се покачват докато цените на крайните продукти не се променят или спадат. Българската икономика през последните години показва все по-силна корелация с икономиките в ЕС. В частност световната финансова и икономическа криза се отразява еднакво и почтиедновременно (с разлика от няколко месеца) на световните пазари на имоти и на пазара в България. Ние очакваме цените на строителните материали и услуги да се движат успоредно в процентно изражение с движението цените на имотите.

- Рискове, свързани с повишената конкуренция. Вследствие на значителния ръст на българския пазар на недвижими имоти през последните години преди настъпването на глобалната финансова криза, в сектора влязоха много нови играчи, в т. ч. и много чуждестранни инвеститори. В резултат на това бяхмесвидетели на засилващата се конкуренция между строителни фирми, агенции за недвижими имоти, дружества със специална инвестиционна цел, търговски банки, физически лица и др. Това се отразява на инвестиционните разходи на Дружеството и може да доведе до намаляване на привлекателността от инвестиции в ценни книжа.

В резултат на глобалната финансова криза, която започна през 2008 г., развитието на пазара на недвижими имоти отбеляза значителна промяна.

Глобалното забавяне в сектора на недвижимите имоти пренесе своя негативен ефект и върху България. Една от тенденциите беше оттеглянето на по-рисковите чужди инвеститори от българския пазар и навлизането на по-консервативните немски и австрийски компании и фондове.

В настоящите условия на плахо бавноизлизане от икономическата криза и повишената конкуренция, дружеството се стреми да търси все оцелодценени сектори и ниши, в които да реализира по-висока рентабилност от средната за сектора.

## **17.2. Анализ на кредитния риск**

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Дружеството.

Дружеството редовно следи за неизпълнението на задълженията на свои клиенти и други контрагенти, установени индивидуално или на групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск. Когато разходите не са прекалено високи, се набавят и използват данни за кредитен рейтинг от външни източници и/или финансови отчети на клиентите и другите контрагенти. Политиката на Дружеството е да извършва трансакции само с контрагенти с добър кредитен рейтинг. Дружеството не предоставяло финансовите си активи като обезпечение.

По отношение на търговските и други вземания Дружеството не е изложено на значителен кредитен риск към нито един отделен контрагент или към група от контрагенти, които имат сходни характеристики. Търговските вземания се състоят от малък брой клиенти в една индустрия и географски области. На базата на исторически показатели, ръководството счита, че кредитната оценка на търговски вземания, които не са с изтекъл падеж, е добра.

Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти, средства на паричния пазар, необезпечени облигации и деривативни финансови инструменти се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.

## **17.3. Анализ на ликвидния риск**

Ликвидният риск представлява рискът Дружеството да не може да погаси своите задължения. Дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи плащанията по погасителните планове на дългосрочните финансови задължения, както и входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди - ежеседмично, както и на базата на 30-дневни прогнози. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план - за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно.

Дружеството държи пари в брой, за да посреща ликвидните си нужди за периоди до 30 дни.

## **18. Оценяване по справедлива стойност**

### **18.1. Оценяване по справедлива стойност на нефинансови активи**

Справедливата стойност на недвижимите имоти на Дружеството е определена на базата на доклади на независими лицензирани оценители.

## Земя

Оценката по справедлива стойност се базира на наблюдавани цени на скорошни пазарни сделки за подобни имоти, коригирани за специфични фактори като площ, местоположение и настоящо използване. Земята е преоценена през 2017 г.

Съществени ненаблюдавани данни са свързани с корекцията за специфичните за земите на Дружеството фактори. Степента и посоката на тази корекция зависи от броя и характеристиките на наблюдаваните пазарни сделки с подобни имоти, които са използвани за целите на оценката. Въпреки че тези данни са субективна преценка, ръководството счита, че крайната оценка не би се повлияла значително от други възможни предположения.

## 19. Политика и процедури за управление на капитала

Целите на Дружеството във връзка с управление на капитала са:

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

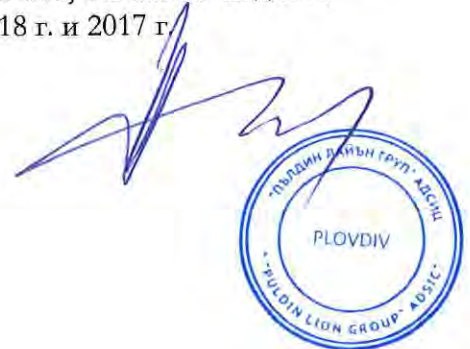
Дружеството наблюдава капитала на базата на съотношението на коригирания капитал към общата сума на активите.

Дружеството определя коригирания капитал на основата на балансовата стойност на собствения капитал, представени в отчета за финансовото състояние.

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

Дружеството не е променяло целите, политиките и процесите за управление на капитала, както и начина на определяне на капитала през представените отчетни периоди.

Дружеството е спазило външно наложените изисквания за капитала, на които подлежи във връзка със своите договорни задължения към 30 септември 2018 г. и 2017 г.



Handwritten signature and blue circular stamp of PLOVDIV LION GROUP AD SICR. The stamp contains the text "ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП" АД СИЦ and "PLOVDIV LION GROUP AD SICR".