

НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

към 31.12.2018 година

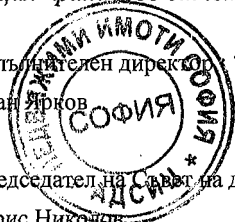
	Пояснение	31.12.2018 BGN'000	31.12.2017 BGN'000
Активи			
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	8	39 060	59 215
Общо нетекущи активи		39 060	59 215
Текущи активи			
Търговски и други вземания	9	15 781	1 608
Пари и парични еквиваленти	10	152	797
Общо текущи активи		15 933	2 405
Общо активи		54 993	61 620
Капитал			
Регистриран капитал	11.1	650	650
Резерви	11.2	4 732	4 732
Натрупана печалба/загуба от минали години	11	3 742	2 693
Текуща печалба/загуба	11	862	1 048
Общо капитал		9 986	9 123
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Задължения по банков заеми	12	20 998	15 378
Задължения по облигационен заем	12	11 735	15 647
Общо нетекущи пасиви		32 733	31 025
Текущи пасиви			
Краткосрочни банков заеми	13	3 741	18 431
Краткосрочни задължения по облигационен заем	13	4 197	2 278
Задължения към доставчици и клиенти	13	1 041	631
Задължения към персонала		2	2
Данъчни задължения	13	3 234	119
Други краткосрочни задължения	13	59	11
Общо текущи пасиви		12 274	21 472
Общо задължения и пасиви		54 993	61 620

Приложенията на страници от 5 до 34 са неразделна част от настоящия финансов отчет.

Изготвил:
"Сателит X" АД
Дата: 28.03.2019 г.

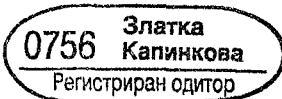


Изпълнителен директор
Иван Янков
Председател на Съвета на директорите:.....
Борис Николов



Заверил съгласно одиторски доклад от 29.03.2019 г.:

Златка Капинкова
Регистриран одитор



НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ

ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД

за периода, приключващ на 31 декември 2018 г.

	Пояснение	31.12.2018	31.12.2017
		BGN'000	BGN'000
Приходи от продажби	5	24 418	8 029
Нетна печалба от промени в справедливата стойност на инвестиционните имоти	5	1 206	2 261
Други приходи	5	93	603
Приходи от дейността		25 717	10 893
Разходи за външни услуги	6	(75)	(129)
Възнаграждения на обслужващото дружество	6	(21)	(16)
Преки оперативни разходи, свързани с имоти	6	(385)	(438)
Разходи за възнаграждения	6	(18)	(19)
Разходи за осигуровки	6	(2)	(2)
Балансова стойност на продадени активи	6	(21 873)	(6 527)
Други разходи	6	(24)	(84)
Разходи за дейността		(22 398)	(7215)
Резултат от дейността		3319	3678
Финансови приходи/разходи	7	(2 457)	(2630)
Печалба/загуба за периода преди данъчно облагане		862	1048
Нетна печалба/загуба за периода		862	1048

© 2018 Всеобхватен доклад за периода

Приложенията на страници от 5 до 34 са неразделна част от настоящия финансов отчет.

Изготвил:
"Сателит X" АД
Дата: 28.03.2019 г.



Изпълнителен директор:
Иван Ярко
Председател на Съвет на директорите:
Борис Николов



Заверил съгласно одиторски доклад от 29.03.2019 г.:

Златка Капинкова
Регистриран одитор



НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

за периода, приключващ на 31 декември 2018 г.

Пояснение	31.12.2018 BGN'000	31.12.2017 BGN'000
Оперативна дейност		
Постъпления от клиенти по продажби	1 855	3 640
Парични плащания на доставчици	(163)	(1342)
Парични плащания към персонала	(23)	(21)
Платени/възстановени други данъци	(303)	2 213
Други постъпления/плащания по оперативна дейност	(124)	(1 705)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	1 242	2 785
Инвестиционна дейност		
Покупка на имоти	-	(12 126)
Предоставени аванси за покупка на имоти	-	(98)
Постъпления от продажба на имоти	11 242	7 591
Получени аванси за продажба на имоти	340	622
Други парични потоци от инвестиционна дейност		
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	11 582	(4 011)
Финансова дейност		
Получени заеми	7 721	5 428
Платени заеми	(18 730)	(2 335)
Платени лихви	(2 416)	(2 562)
Други плащания	(44)	(71)
Нетен паричен поток от финансова дейност	(13 469)	460
Нетно увеличение/намаление на парични средства	(645)	(766)
Парични средства в началото на периода	797	1 563

Част от финансовия отчет за периода

Приложенията на страници от 5 до 34 са неразделна част от настоящия финансов отчет.

Изготвил:
"Сателит X" АД

Дата: 28.03.2019 г.

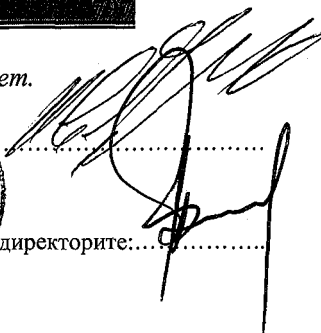
Заверил съгласно одиторски доклад от 29.03.2019 г.:

Златка Капинкова
Регистриран одитор


0756 Златка Капинкова
Регистриран одитор

Изпълнителен директор
Иван Янков

Председател на Съвещание на директорите:
Борис Николов



НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

за периода, приключващ на 31 декември 2018 г.

Показатели	Шоко-ако	Изменения	Изменения		Изменения		Собствен капитал	Общ капитал
			Изменения	Изменения	Изменения	Изменения		
а	1	2	3	4	5	6	7	8
Салдо към 1 януари 2017 год	11	650	3 888	844	3 116	(1 966)	1 543	8 075
Покриване на загуба					1 543		(1 543)	
Общ всеобхватен доход за периода							1 048	1 048
Салдо към 31 декември 2017 г.		650	3 888	844	4 659	(1 966)	1 048	9 123
Покриване на загуба					1 048		(1 048)	
Други изменения					1			
Общ всеобхватен доход за периода							862	862

Приложенията на страници от 5 до 34 са неразделна част от настоящия финансов отчет.

Изготвил:
"Сателит X" АД

Дата: 28.03.2019 г.



Изпълнителен директор:

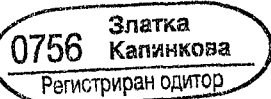
Иван Енчев

Председател на Съвет на директорите:

Борис Николов

Заверил съгласно одиторски доклад от 29.03.2019 г.:

Златка Капинкова
Регистриран одитор



НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ
ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ

ПРИЛОЖЕНИЕ

КЪМ

**Финансов отчет за периода,
приключващ на 31 декември 2018 г.**

Приложение към финансовия отчет към 31 декември 2018 г.

1. Корпоративна информация

НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел, регистрирано в Република България по фирмено дело 12625 от 2006 г. със седалище и адрес на управление гр. София ,район Възраждане, бул. Христо Ботев № 57, ет.3.

Дружеството притежава лиценз за извършване на дейност като акционерно дружество със специална инвестиционна цел, издаден от Комисията за финансов надзор с Решение № 1193-ДСИЦ от 13.12.2006 г.

Предметът на дейност на дружеството е инвестиране на паричните средства, набирани 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 в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.
Дейността на Дружеството не се ограничава със срок или друго прекратително условие.

Дружеството е вписано в Търговския регистър с ЕИК 175163724. Регистрирано е по закона за ДДС.

Дружеството е с капитал 650 000,00 лева , разпределен в 650 000 броя обикновени безналични свободнопрехвърляеми акции с право на глас с номинална стойност един лев всяка една.

Акциите на Недвижими имоти София АДСИЦ са регистрирани на БФБ – ISIN код на емисията: BG1100101069.

Разпределението на акционерния капитал е както следва:.

Акционер	Брой акции
ХОЛДИНГ ЦЕНТЪР АД	271 424
ДФ ИНВЕСТ КЕПИТЪЛ – ВИСОКОДОХОДЕН	47 800
ДРУГИ	330 776
Всичко:	650 000

Дружеството има едностепенна система на управление. Към 31.12.2018 г. Съвет на директорите в състав, както следва:

Борис Михайлов Николов	Председател
Иван Стоянов Ярков	Изпълнителен директор
Бегония Стефанова Трендафилова – Гамизова	Независим член

Дружеството се представлява от изпълнителния директор Иван Стоянов Ярков и Председателя на Съвета на директорите Борис Михайлов Николов само заедно.

На проведено на 30.06.2017 г. редовно годишно Общо събрание на акционерите на Дружеството е избран Одитен комитет. На същото Общо събрание е одобрен и статут на Одитния комитет.

Към 31 декември в Дружеството има назначен един служител.

2. База за изготвяне на годишния финансов 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. Доходът на акция е посочен в лева.

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. Освен това ръководството няма намерение нито необходимост да ликвидира или да намали обема на дейност на Дружеството. След извършения преглед на дейността на Дружеството, ръководството очаква, че то има възможности да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще и продължава да прилага принципа за действащо предприятие при изготвянето на годишния финансов 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.

МСФО 9 Финансови инструменти, в сила от 1 януари 2018г. и произтичащи от това изменения на МСС 1, 2, 8, 10, 12, 20, 21, 23, 28, 32, 33, 36, 37 и 39, МСФО 1, 2, 3, 4, 5, 7 и 13, Разяснения 2, 5, 10, 12, 16 и 19 на КРМСФО и Разяснение 27 на ПКР.

МСФО 9 Финансови инструменти заменя МСС 39 Финансови инструменти: признаване и оценяване и отменя Разяснение 9 на КРМСФО, като установява принципи, правила и

критерии за класификация и оценка на финансовите активи, вкл. хибридните договори. Той въвежда изискване класификацията на финансовите активи да бъде правена на база бизнес модела на предприятието за тяхното управление и на характеристиките на договорените парични потоци на съответните активи, като се въвеждат две основни групи и респ. типа оценки – по амортизируема и по справедлива стойност. С влизането в сила на МСФО 9 от 01 януари 2018 г. се елиминират съществуващите преди категории в МСС 39:1. Инвестиции, държани до падеж, 2. Заеми и вземания и 3. Финансови активи на разположение за продажба.

При прилагането на МСФО 9 Дружеството е използвало преходното облекчение и е избрало да не преизчислява преходни периоди.

Прилагането на МСФО 9 няма значим ефект върху финансовите му отчети. Класификацията и оценяването на финансовите инструменти на Дружеството не се променят съществено в условията на МСФО 9, поради характера на дейността на Дружеството и видовете финансови инструменти, с които то разполага. На база на бизнес модела на Дружеството за управление на финансовите активи и характеристиките на произтичащите договорни парични потоци, ръководството е приело да класифицира финансовите активи основно в категорията „Финансови активи, оценявани по амортизирана стойност“. Ефектът от прилагането на МСФО 9, подхода и прекласификациите са оповестени в приложение 4.5. в част „Преходът от МСС 39 Финансови инструменти: Признаване и оценяване към МСФО 9 Финансови инструменти“

Моделът на обезценка в МСФО 9 заменя модела на „възникналата загуба“ в МСС 39 с модел на „очаквана кредитна загуба“, което означава, че няма да е нужно да има събитие, свързано със загуба преди да се признае обезценка. На базата на извършените към 01 януари 2018 г. изчисления на очакваните кредитни загуби на финансовите активи ръководството е направило преценка, че няма съществен ефект както върху стойността на финансовите активи, така и върху стойността на натрупаните печалби/загуби в началото на отчетния период. Ефектът е оповестен в приложение 4.5. в част „Преходът от МСС 39 Финансови инструменти Признаване и оценяване към МСФО 9 Финансови инструменти“

МСФО 15 Приходи по договори с клиенти, в сила от 01 януари 2018г. и произтичащи от това изменения на МСФО 1, 3 и 4, МСС 1, 2, 12, 16, 32, 34, 36, 37, 38, 39 и 40, Разяснение 12 на КРМСФО и Разяснения 27 и 32 на ПКР .

Пояснения към МСФО 15 Приходи по договори с клиенти

МСФО 15 Приходи по договори с клиенти и поясненията към Стандарта, е изцяло нов стандарт. Той въвежда цялостен комплекс от принципи, правила и подходи за признаването, отчитането и оповестяването на информацията относно вида, сумата, периода и несигурностите във връзка с приходите и паричните потоци, произхождащи от договори с контрагенти. Стандартът заменя действащите до този момент стандарти свързани с признаването на приходи, основно МСС 18 и МСС 11, Разяснения 13,15 и 18 на КРМСФО и Разяснение 31 на ПКР. Водещият принцип на новия стандарт е в създаването на модел от стъпки, чрез който определянето на параметрите и времето на прихода са съизмерими спрямо задължението на всяка от страните по сделката помежду им. Ключовите компоненти са: а) договори с клиенти с търговска същност и оценка на вероятността за събиране на договорените суми от страна на предприятието съгласно условията на дадения договор; б) идентифициране на отделните задължения за

изпълнение по договора за стоки или услуги - разграничимост от останалите поети ангажименти по договора, от които клиентът би черпил изгоди; в) определяне на цена на операцията – сумата, която предприятието очаква, че има право да получи срещу прехвърлянето на съответната стока или услуга към клиента – особено внимание се отделя на променливия компонент в цената, финансовия компонент, както и на компонента, получаван в натура; г) разпределение на цената на операцията между отделните задължения за изпълнение по договора – обичайно на база самостоятелната продажна цена на всеки компонент; и д) моментът или периодът на признаване на прихода – при успешното изпълнение на задължение по договор чрез трансфериране на контрола върху обещаната стока или услуга, било то в даден момент или за определен период във времето. Стандартът допуска както пълно ретроспективно приложение, така и модифицирано ретроспективно приложение, от началото на текущия отчетен период, с определени оповестявания за предходните периоди. Стандартът включва обширни нови изисквания за оповестяване.

Дружеството е извършило преглед на договорите си с клиенти и е направило преценка, че първоначалното прилагане на МСФО 15 няма ефект върху финансови отчети на дружеството. Моментът на признаване и оценяването на приходите на дружеството не се очаква да се променят съществено в условията на МСФО 15, поради характера на дейността на дружеството и видовете приходи, които то генерира.

- *Изменения в МСФО 2 „Плащане на базата на акции” (изменен) в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС*

Изменението пояснява базата за оценяване на сделки на базата на акции, уреждани с парични средства и чрез издаване на инструменти на собствения капитал, както и счетоводното отчитане на промени на възнаграждението от предоставяне на парични средства в издаване на инструменти на собствения капитал.

- *Изменения в МСФО 4 „Застрахователни договори” (изменен) в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС*

Тези изменения са във връзка с прилагането на МСФО 9 „Финансови инструменти” и въвеждат два подхода, различни от пълното прилагане на стандарта, а именно:

- ✓ подход на припокриване – дружествата, които издават застрахователни договори, могат да прекласифицират от печалбата или загубата в друг всеобхватен доход сумата, получена като печалба или загуба в края на отчетния период за определените за целта финансови активи, която е такава, каквато би била, ако застрахователят е приложил МСС 39 „Финансови инструменти: признаване и Оценка” към определените за целта финансови активи; и
- ✓ временно освобождаване - право на избор за временно освобождаване от прилагането на МСФО 9 до 2021 г. за дружества, чиято дейност е предимно свързана със застраховане. Дружествата, които отлагат прилагането на МСФО 9, продължават прилагането на съществуващите изисквания за финансови инструменти съгласно МСС 39 „Финансови инструменти: признаване и Оценка”.
- *Изменения в МСС 40 “Инвестиционни имоти” (изменен) – Трансфер на инвестиционни имоти в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС*
Изменението пояснява, че трансфер от и към инвестиционни имоти може да се извърши, само ако има промяна в използването на имотите, която се дължи на обстоятелството дали тези имоти започват или спират да отговарят на дефиницията за инвестиционен имот.
- *КРМСФО 22 “Сделки и авансови плащания в чуждестранна валута” в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС*

Разяснението дава насоки как да се отчитат авансови постъпления или плащания съответно на непарични активи или непарични пасиви преди дружеството да е признало свързания с тях актив, разход или приход. Датата на сделката за целите на определяне на обменния курс е датата на първоначалното предплащане за непаричен актив или за пасив по отсрочени приходи. Ако има няколко авансови плащания или постъпления, за всяко отделно плащане се определя дата на сделката.

Годишни подобрения на цикъла на стандартите на МСФО за периода 2014-2016 г., в сила от 1 януари 2018 г., приети от ЕС

- *МСФО 1 “Прилагане за първи път на МСФО”* – Премахване на краткосрочните освобождавания за предприятия, които прилагат за първи път МСФО, относно преминаване към МСФО 7, МСС 19 и МСФО 10, които вече не са приложими.
- *МСС 28 “Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия”* – Оценка на асоциирано или съвместно предприятие по справедлива стойност. Изменението пояснява, че изборът от страна на организации с рисков капитал, съвместни фондове, тръстове и подобни организации да оценяват инвестициите в асоциирани или съвместни предприятия по справедлива стойност през печалбата или загубата следва да се извършва отделно за всяко асоциирано или съвместно предприятие при първоначално признаване.

3.2. Стандарти, изменения и разяснения, които са издадени от СМСС и са приети от Европейски съюз, но все още не са влезли в сила и не се прилагат от по-ранна дата от Дружеството

- *МСФО 16 Лизинг (в сила за годишни периоди, започващи на или след 01.01.2019 г.).*

Този стандарт е с изцяло променена концепция. Той въвежда нови принципи за признаване, измерване и представяне на лизинги с цел да осигури по-достоверно и адекватно представяне на тези сделки както за лизингополучателя, така и за лизингодателя. Стандартът ще замени действащия до този момент стандарт за отчитане на лизинг - МСС 17. Водещият принцип на новия стандарт е въвеждането на еднотипен модел при отчитането на всички лизингови договори, с някои изключения. Определението за лизинг се фокусира върху понятието за контрол, използвано в МСФО 10 и МСФО 15. Въвеждат се нови изисквания за представяне и оповестяване. При лизингополучателите се предвижда за всички лизинги с продължителност повече от 12 месеца да се признава актив „право на ползване”, който ще се амортизира за периода на договора, и респективно, ще се отчита задължение по тези договори. Предвидени са изключения за краткосрочни лизинги и такива с незначителна стойност. Това изключение може да бъде приложено само от лизингополучателите. Отчитането при лизингодателите не се променя по същество, но е възможно да настъпят основания за прекласификация. Действителното влияние от прилагането на МСФО 16 върху финансовите отчети за периода на първо прилагане ще зависи от бъдещи икономически условия, лихвени проценти към 01.01.2019 г.

Дружеството е в процес на оценка на потенциалните ефекти от използването на тези практически целесъобразни мерки/облекчения. Към 31 декември 2018 г. ръководството е в процес на оценяване на ефекта от прилагането на стандарта. Дружеството не очаква първоначалното прилагането на МСФО 16 да има съществено влияние върху финансовите му отчети.

- *Изменения на МСФО 9 „Финансови инструменти” (изменен) – Предплащания с отрицателно компенсиране, в сила от 1 януари 2019 г., приет от ЕС*
Измененията дават възможност на дружествата да оценяват определени финансови активи, които могат да бъдат изплатени предсрочно с отрицателно

компенсиране, по справедлива стойност в другия всеобхватен доход вместо в печалбата или загубата.

3.3. Стандарти, изменения и разяснения, които към отчетната дата са издадени от СМСС, но все още не са одобрени за прилагане от Европейски съюз и съответно не са взети предвид при изготвянето на настоящия финансов отчет

- *МСФО 14 „Отсрочени сметки при регулирани цени” в сила от 1 януари 2016 г., все още не е приет от ЕС*
МСФО 14 позволява на дружества, прилагащи за първи път МСФО, да продължат признаването на суми, свързани с регулирани цени в съответствие с изискванията на тяхната предишна счетоводна база, когато прилагат МСФО. С цел подобряване на съпоставимостта с отчети на дружества, които вече прилагат МСФО и не признават такива суми, стандартът изисква да бъде представен отделно ефекта от регулираните цени.
- *МСФО 17 „Застрахователни договори” в сила от 1 януари 2021 г., все още не е приет от ЕС*
МСФО 17 е публикуван през май 2017 г. и замества МСФО 4 Застрахователни договори. Той изисква прилагането на модел за текущо оценяване, когато преценките се преразглеждат през всеки отчетен период. Договорите са оценяват, като се използват:
 - дисконтирани парични потоци с претеглени вероятности
 - изрична корекция за риск, и
 - надбавка за договорени услуги, представляваща нереализираната печалба по договора, която се признава като приход през периода на покритие.Стандартът позволява избор при признаването на промени в нормата на дисконтиране или в печалбата или загубата, или в другия всеобхватен доход. Новите правила ще се отразят на финансовите отчети и на основните показатели на всички дружества, които издават застрахователни договори.
- *Изменения на МСС 19 „Доходи на наети лица“ (изменен) – Промяна в плана, съкращаване или уреждане - в сила от 1 януари 2019 г., все още не е приет от ЕС*
Тези изменения изискват Дружеството да:
 - да използва актуализирани допускания, за да определи разходите за текущ стаж и нетния лихвен процент за остатъка от периода след изменението, съкращаването или уреждането на плана; и
 - признава в печалбата или загубата като част от разходите за минал трудов стаж или печалба или загуба от сетълмент всяко намаление на излишъка, дори ако този излишък не е бил признат преди поради въздействието на тавана на актива.
- *Изменения на 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*
Изменението пояснява, че дружествата следва да отчитат дългосрочни участия в асоциирани и съвместни предприятия, за които не се прилага методът на собствения капитал, съгласно изискванията на МСФО 9.
- *КРМСФО 23 “Несигурност относно отчитането на данък върху дохода” в сила от 1 януари 2019 г., все още не е приет от ЕС*
Разяснението дава насоки как да се прилагат изискванията на МСС 12 относно признаване и оценяване, когато има несигурност относно отчитането на данък върху дохода.

Годишни подобрения на МСФО 2015-2017 г., в сила от 1 януари 2019 г., все още не са приети от ЕС

Тези изменения включват незначителни промени в:

- МСФО 3 "Бизнес комбинации" - дружеството преоценява предишния си дял в съвместно контролирана дейност, когато придобие контрол върху дейността.
- МСФО 11 "Съвместни предприятия" - дружеството не преоценява предишния си дял в съвместно контролирана дейност, когато придобие съвместен контрол върху дейността.
- МСС 12 "Данъци върху дохода" - дружеството отчита всички данъчни последици от плащанията на дивиденди по същия начин както самите тях.
- МСС 23 "Разходи по заеми" - дружеството третира като част от общите заеми всеки заем първоначално взет за разработване на актив, когато активът е готов за планираната употреба или продажба.

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 на всички видове активи, пасиви, приходи и разходи съгласно МСФО. Базите за оценка са оповестени подробно по-нататък в счетоводната политика към финансовия отчет.

4.2. Представяне на финансовия отчет

Финансовият отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети“ (ревизиран 2007 г.). Дружеството прие да представя отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в единен отчет.

В отчета за финансовото състояние се представят два сравнителни периода, когато Дружеството:

- а) прилага счетоводна политика ретроспективно;
- б) преизчислява ретроспективно позиции във финансовия отчет; или
- в) прекласифицира позиции във финансовия отчет

и това има съществен ефект върху информацията в отчета за финансовото състояние към началото на предходния период.

В останалите елементи на финансовия отчет и съответстващите им пояснителни сведения сравнителната информация се представя само към края на предходния отчетен 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. Инвестиционни имоти

Предметът на дейност на дружеството е инвестиране на паричните средства, набирани 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 в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

Дружеството отчита недвижимите имоти като инвестиционни имоти 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.

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 за периода, в който са възникнали.

Инвестиционните имоти се преоценяват на годишна база и се признават в отчета за финансовото състояние по пазарните им стойности. Те се определят от независими оценители с професионална квалификация 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.

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 всеобхватния 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 всеобхватния доход.

4.5. Финансови инструменти съгласно МСФО 9, считано от 01.01.2018 г.

Признаване, оценяване и отписване

Дружеството признава финансов актив или финансов пасив във финансовия си отчет, само когато Дружеството става страна по договорните клаузи на съответния финансов инструмент.

При първоначалното признаване предприятието оценява финансовите активи (с изключение на търговските вземания, които нямат съществен компонент на финансиране, определен в съответствие с МСФО 15) и финансовите пасиви по тяхната справедлива стойност. Справедливата стойност на даден финансов актив/пасив при първоначалното му признаване обикновено е договорната цена. Договорната цена за финансови активи/пасиви

освен финансови активи, оценявани по справедлива стойност през печалбата или загубата, включва разходите по сделката, които се отнасят пряко към придобиването/издаването на финансовия инструмент. Разходите по сделката направени при придобиването на финансов актив и издаването на финансов пасив, оценявани по справедлива стойност през печалбата или загубата се отчитат незабавно като разход.

При първоначалното признаване дружеството оценява търговските вземания, които нямат съществен компонент на финансиране (определен в съответствие с МСФО 15), по съответната им цена на сделката (както е определено в МСФО 15).

Покупка или продажба на финансови активи се признава чрез използването на счетоводно отчитане на база датата на сделката - датата, на която дружеството е поело ангажимент да закупи съответните финансови активи.

Финансовите активи се отписват от отчета за финансовото състояние на дружеството, когато правата за получаване на парични средства от тези активи са изтекли, или са прехвърлени и дружеството е прехвърлило съществената част от рисковете и ползите от собствеността върху актива на друго дружество (лице). Ако дружеството продължава да държи съществената част от рисковете и ползите, асоциирани със собствеността на даден трансфериран финансов актив, то продължава да признава актива в отчета за финансовото си състояние, но признава също и обезпечено задължение (заем) за получените средства.

При отписването на финансов актив в неговата цялост разликата между балансовата стойност към датата на отписването и полученото възнаграждение се признава в печалбата или загубата.

Финансовите пасиви (или част от финансовия пасив) се отписват от отчета за финансовото състояние, когато те са погасени — т.е. когато задължението, е изпълнено, е анулирано или срокът му е изтекъл.

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

Класификация и последваща оценка

Финансови активи

Класификацията на финансовите активи се извършва към датата на първоначалното им признаване в отчета за финансовото състояние. В зависимост от начина на последващото отчитане, финансовите активи се класифицират в една от следните категории:

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

Дружеството класифицира финансовите активи като оценявани впоследствие по амортизирана стойност на базата на следните две условия:

- а) бизнес модела за управление на финансовите активи на предприятието; и
- б) характеристиките на договорните парични потоци на финансовия актив.

Финансови активи, оценявани по амортизирана стойност

Тази категория включва търговски и други вземания, парични средства и други дългови инструменти, за които са изпълнени следните две условия:

а) дружеството управлява активите в рамките на бизнес модел, чиято цел е да държи финансовите активи и да събира техните договорни парични потоци;

б) съгласно договорните условия на финансовия актив на конкретни дати възникват парични потоци, които са единствено плащания по главница и лихва върху непогасената сума на главницата.

Тази категория включва недеривативни финансови активи, които не се котират на активен пазар. След първоначалното признаване те се оценяват по амортизирана стойност с използване на метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен.

- *Търговски вземания*

Търговските вземания са суми, дължими от клиенти за продадени стоки и услуги, извършени в обичайния ход на стопанската дейност. Обикновено те се дължат за уреждане в кратък срок и са класифицирани като текущи. Търговските вземания се признават първоначално в размер на безусловното възнаграждение, освен ако съдържат значителни компоненти на финансиране. Дружеството държи търговските си вземания с цел събиране на договорените парични потоци и следователно ги оценява по амортизируема стойност, като използва метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен.

Обезценка

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

Инструментите, които попадат в обхвата на новите изисквания, включват финансови активи, оценявани по амортизирана стойност, търговски вземания, активи по договори, признати и оценявани съгласно МСФО 15.

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

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

- финансови инструменти, чието кредитното качество не се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или имат нисък кредитен риск (Фаза 1) и
- финансови инструменти, чието кредитното качество се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или на които кредитния риск не е нисък (Фаза 2)
- „Фаза 3“ обхваща финансови активи, които имат обективни доказателства за обезценка към отчетната дата. Нито един от финансовите активи на Дружеството не попада в тази категория.

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

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

Модифицирани финансови активи

Ако договорните парични потоци на финансов актив са били предоговорени или модифицирани и финансовият актив не е отписан, дружеството оценява дали е настъпило значително увеличение на кредитния риск на финансовия инструмент като съпоставя:

- а) риска от настъпване на неизпълнение към отчетната дата (въз основа на модифицираните договорни условия); и
- б) риска от настъпване на неизпълнение към датата на първоначалното признаване (въз основа на първоначалните, немодифицирани договорни условия).

Оценяване на очаквани кредитни загуби

Предприятието оценява очакваните кредитни загуби по финансов инструмент така, че да бъде взета предвид:

- а) сумата, определена безпристрастно и претеглена на базата на вероятността чрез оценяване на обхвата на възможните резултати;
- б) стойността на парите във времето; и
- в) разумната и аргументирана информация, достъпна без извършване на излишни разходи или усилия към отчетната дата, за минали събития, текущи условия и прогнозираните бъдещи икономически условия.

Опростен подход за търговски вземания, активи по договори с клиенти

За вземания по продажби и активи по договори с клиенти дружеството прилага опростен подход, базиран на „очакван процент на неизпълнение“ за целия срок на инструмента, чрез използване на матрица на провизиите за приблизително определяне на очакваните кредитни загуби на финансовите активи.

Моделът за матрично провизиране включва:

- а) групиране на клиентите и контрагентите на дружеството по сходни бизнес и други характеристики и кредитен риск;
- б) провизионна матрица, основана на исторически наблюдавани проценти на неизпълнение и неплащане по времеви диапазони на просрочие, коригирани с допълнителни предположения и приблизителни оценки, ориентирани към възможни промени в тези проценти, базирани на макроикономически или специфични фактори.

Коректив за загуби

Балансовата стойност на актива се намалява чрез използването на корективна сметка за отчитане на очакваните кредитни загуби, а стойността на загубата се отразява в текущите разходи.

Финансови пасиви

Финансовите пасиви включват банкови заеми, облигационен заем, задължения към доставчици и други контрагенти. Първоначално те се признават в баланса по справедлива стойност, нетно от преките разходи по транзакцията, а последващо – по амортизирана стойност по метода на ефективната лихва. Елементите, класифицирани като търговски и други задължения обикновено не се оценяват отново, тъй като задълженията са известени с висока степен на сигурност и уреждането е краткосрочно.

Преход от МСС 39 Финансови инструменти: Признаване и оценяване към МСФО 9 Финансови инструменти

Преходът от МСС 39 Финансови инструменти: Признаване и оценяване към МСФО 9 Финансови инструменти изисква Дружеството да извърши преглед и анализ относно влиянието на кредитния риск върху финансовите си инструменти и респ. дали и при кои инструменти има значително увеличение след първоначалното им признаване, както и оценка за размера на очакваните кредитни загуби при първоначалното прилагане на МСФО 9 Финансови инструменти. Да отчете ефекта от промяната в риска от настъпване на неизпълнение през остатъчния срок на съответния финансов инструмент. Значителното увеличение на кредитния риск след първоначалното признаване се определя от дружеството като нарастване на кредитния риск в резултат на влошаването на определени финансови и икономически условия и тяхното влияние върху финансовия инструмент. За целта са използвани набор от количествени и качествени показатели. Оценката на значително увеличение на кредитния риск след първоначалното признаване се базира на преценка за макроикономическите условия, икономическия сектор и географския регион, от значение за всеки контрагент, в допълнение към минал опит и специфични, оперативни и други индивидуални характеристики. Подходът включва преценка на цялата разумна и аргументирана информация за бъдещи периоди. За търговските вземания се прилага модела на матричното провизиране.

Дружеството е възприело да представи ефектите от оценяването на финансовите активи при първоначалното прилагане на МСФО 9 Финансови инструменти като корекция в началното салдо на неразпределената печалба. Всяка разлика между предишната балансова стойност и балансовата стойност към 01.01.2018 год. е призната в началното салдо на неразпределената печалба (или в друг компонент на собствения капитал, както е уместно) към 01.01.2018 год.

Прилагането на МСФО 9 е засегнало следните области:

- Класификация и оценяване на финансовите активи на Дружеството

Оценъчна категория		Ефекти от прилагане на МСФО 9				
Финансови активи съгласно МСС 39	Финансови активи съгласно МСФО 9	Салдо 31 декември 2017 г. МСС 39	Рекласификация	Очаквани кредитни загуби/ Преценка	Салдо 1 януари 2018 г. МСФО 9	
Текущи финансови активи						
Търговски и други вземания	Кредити и вземания	Финансови активи, оценявани по амортизирана стойност				
<i>търговски и други вземания</i>	<i>търговски и други вземания</i>	<i>търговски и други вземания</i>	1 608	-	1608	

Търговските и други вземания съгласно изискванията на МСФО 9 се класифицират в категорията на Финансови активи, отчитани по амортизирана стойност (по МСС 39: категория Кредити и вземания). И по МСФО 9 и по МСС 39 търговските и други вземания се отчитат по амортизирана стойност.

Няма ефект от рекласификация в съответната категория финансови активи на МСФО 9.

- Обезценка на финансови активи по модела на очакваните кредитни загуби

Моделът на очакваните кредитни загуби има ефект върху търговските вземания на Дружеството. За търговски вземания Дружеството прилага опростен подход за признаване на очакваните кредитни загуби, тъй като те не съдържат съществен компонент на финансиране.

Търговските и други вземания, с изключение на предоставени аванси, към 1 януари 2018 г. са получени през текущия отчетен период.

Преценката на Дружеството е, че Преходът от МСС 39 Финансови инструменти: Признаване и оценяване към МСФО 9 Финансови инструменти няма ефект върху

стойността на финансовите активи и върху стойността на неразпределената печалба към 1 януари 2018 г.

4.6. Финансови инструменти, съгласно МСС 39, до 31.12.2017

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 се признават на датата на сделката /датата на уреждането.

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

4.6.1. Финансови активи

Финансовите активи включват търговски и други вземания както и парични средства

Търговските и други вземания, възникнали първоначално в Дружеството, са недеривативни финансови инструменти с фиксирани плащания, които не се търгуват на активен пазар. 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 изпълни 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 отчета за доходите на ред „Други разходи“.

4.6.2. Финансови пасиви

Финансовите пасиви на Дружеството включват банкови заеми, овърдрафти, облигационен заем, 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 приходи/разходи”.

Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, като се използва методът на ефективната лихва.

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

4.7.Пари и парични еквиваленти

Паричните средства в лева са оценяват по номиналната им стойност, а паричните средства, деноминирани в чуждестранна валута- по заключителния курс на БНБ към 31 декември 2018 г. За целите на съставянето на отчета за паричните потоци парите и паричните еквиваленти са представени като парични средства по банковите сметки на дружеството.

4.8.Данъци върху дохода

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

4.9.Собствен капитал

Акционерният капитал е представен по номинална стойност на емитираните акции и съответства на актуалната съдебна регистрация на Дружеството.

В преоценъчен резерв се включват печалби и загуби от преоценка на активи.

Други резерви включват общите резерви на Дружеството.

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

4.10. Приходи

Приходите включват приходи от отдаване под наем и разпореждане с инвестиционните имоти.

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

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

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

Дружеството признава като задължения по договор възнаграждение, получено по отношение на неудовлетворени задължения за изпълнение и ги представя като други

задължения в отчета за финансовото състояние. По същия начин, ако Дружеството удовлетвори задължение за изпълнение, преди да получи възнаграждението, то признава в отчета за финансовото състояние или актив по договора, или вземане, в зависимост от това дали се изисква нещо друго освен определено време за получаване на възнаграждението.

Предоставяне на услуги

Услугите, предоставяни от Дружеството – отдаване под наем на инвестиционни имоти, се признават, когато контролът върху ползите от предоставените услуги е прехвърлен върху ползвателя на услугите.

Продажба на инвестиционни имоти

Приходите от продажба на инвестиционни имоти, се признават, когато Дружеството е прехвърлило на Купувача контрола върху предоставените активи. Счита се, че контролът е прехвърлен на Купувача, когато клиентът е приел активите без възражение.

Приходите от оценка на инвестиционни имоти по справедлива стойност се признават в момента на начисление и се отнасят в текущия период в отчета за всеобхватния доход.

4.11.Разходи

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

4.12.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 бъдат 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 заплати и социални осигуровки.

Съгласно изискванията на Кодекса на труда при прекратяване на трудовото правоотношение, след като служителят е придобил право на пенсия за осигурителен стаж и възраст, Дружеството е задължено да му изплати обезщетение в размер до шест брутни работни заплати. Ръководството е взело решение да не начислява провизии за задължения, тъй като дружеството няма голям брой служители.

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 „Задължения към персонала“ по недисконтирана стойност, която Дружеството очаква да изплати.

4.13.Финансови приходи /(разходи)

Финансовите приходи включват приходи от лихви по разплащателни сметки.

Разходите включват разходи за лихви по банкови заеми, по облигационен заем, такси и комисионни свързани с получени заеми.

4.14.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 сигурна, 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.

4.15. 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.

4.15.1. Определяне на очаквани кредитни загуби, считано от 01.01.2018

На всяка отчетна дата дружеството оценява и определя очакваните кредитни загуби на търговските и други вземания като се взема предвид цялата разумна и аргументирана информация, включително и за бъдещи периоди. При оценката си дружеството отчита промяната в риска от настъпване на неизпълнение през очаквания срок на финансовия инструмент и се базира в значителна степен на прогнози, приблизителна оценка и преценка за макроикономическите условия, икономическия сектор и географския регион, от значение за всеки контрагент, в допълнение към минал опит и специфични, оперативни и други индивидуални характеристики.

Допълнителна информация е предоставена в приложение 9.

4.15.2. Справедлива стойност на инвестиционните имоти

Ръководството полага усилия за оценяване на справедливата стойност на инвестиционните имоти. Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел преди придобиване на имот и към края на всяка финансова година инвестиционните имоти се оценяват от експерти с квалификация в тази област. Оценка се представят във финансовите отчети съгласно изискванията на счетоводното законодателство. Приходите и разходите от оценката на справедливата стойност на инвестиционните имоти се признава във всеобхватния доход.

5. Приходи от дейността

В хиляди лева	31.12.2018	31.12.2017
Приходи от продажба на недвижими имоти	23 000	6 417
Приходи от наем	1 418	1 612
Общо приходи от продажби	24 418	8 029
Нетна печалба от промени в справедливата стойност на инвестиционни имоти /5.1/	1 206	2 261
Други приходи	93	603
ОБЩО:	25 717	10 893

Отдадените под наем активи към 31.12.2018 г. представляват 18,68 % (2017: 49,72 %) от общия размер на секоритизирани активи на Дружеството.

Към 31.12.2018 г. няма неплатени наеми към Дружеството.

5.1. Промени в справедливата стойност на инвестиционните имоти:

В хиляди лева	31.12.2018	31.12.2017
Печалба от промени в справедливата стойност на инвестиционните имоти	1 500	2 740
Загуба от промени в справедливата стойност на инвестиционните имоти	(294)	(479)
Нетна печалба от промени в справедливата стойност на инвестиционни имоти	1 206	2 261

Други приходи в размер на 93 хил. лв. представляват възстановени местни данъци и такси от клиенти, произтичащи от договорни отношения:

- Такса битови отпадъци – 45 хил. лв. (2017: 48 хил. лв.)
- Данък върху недвижимите имоти – 48 хил. лв. (2017: 47 хил. лв.)

6. Разходи за дейността

В хиляди лева	31.12.2018	31.12.2017
Разходи за външни услуги	(75)	(129)
Възнаграждения на обслужващото дружество	(21)	(16)
Преки оперативни разходи, свързани с имоти	(385)	(438)
Разходи за възнаграждения	(18)	(19)
Разходи за осигуровки	(2)	(2)
Балансова стойност на продадени активи	(21 873)	(6 527)
Други разходи	(24)	(84)
ОБЩО:	(22 398)	(7 215)

➤ **Разходите за външни услуги са формирани, както следва:**

- Такси – 21 хил. лв.(2017: 39 хил. лв.)
- Консултантски услуги – 18 хил. лв. (2017: 43 хил. лв.)
- Възнаграждения за банка-доверител – 18 хил. лв.(2017: 18 хил. лв.)
- Пазарни оценки – 12 хил. лв.(2017: 18 хил. лв.)
- Одиторски услуги – 4 хил. лв. (2017: 5 хил. лв.)
- Други – 2 хил. лв.(2017: 6 хил. лв.)

Възнаграждението за независим финансов одит за 2018 г. е в размер на 6 хил. лв. През годината не са предоставяни данъчни консултации или други услуги, несвързани с одита. Настоящото оповестяване е в изпълнение на изискванията на чл.30 от Закона за счетоводството.

➤ **Преките оперативни разходи, свързани с имоти са формирани, както следва:**

- Местни данъци и такси – 293 хил. лв. (2017: 329 хил. лв.)
- Ремонти и подобрения – 34 хил. лв. (2017: 46 хил. лв.)
- Охрана на недвижими имоти – 40 хил. лв. (2017: 37 хил. лв.)
- Застраховки – 14 хил. лв. (2017: 22 хил. лв.)
- Електро- и топлоенергия – 4 хил. лв. (2017: 4 хил. лв.)

7. Финансови приходи и разходи

В хиляди лева	31.12.2018	31.12.2017
Разходи за лихви по заеми и др.	(2 412)	(2 559)
Банкови такси и комисиони	(45)	(71)
ОБЩО:	(2 457)	(2 630)

Финансовите разходи представляват разходи за лихви и заплатени такси и комисионни във връзка с получени банкови кредити и облигационен заем.

8. Инвестиционни имоти

В хиляди лева	Земи- терени	Сгради и конструкции	Общо
Отчетна стойност			
Салдо към 1 януари 2017 г.	29 834	23 944	53 778
Придобити	9 703	-	9 703
Капитализирани последващи разходи	2 703	(2 703)	-
Промени в справедливата стойност	2 344	(83)	2 261
Продадени	(6 093)	(434)	(6 527)
Салдо към 31.12.2017 г.	38 491	20 724	59 215

НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ
 ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
 КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2018 Г.

В хиляди лева	Земи- терени	Сгради и конструкции	Общо
Отчетна стойност			
Салдо към 1 януари 2018 г.	38 491	20 724	59 215
Придобити	2	-	2
Капитализирани последващи разходи	510	-	-
Промени в справедливата стойност	1 475	(269)	1 206
Продадени	(9 795)	(12 078)	(21 873)
Салдо към 31.12.2018 г.	30 683	8 377	39 060

През месец Септември 2018 г. Дружеството сключва договор за покупко-продажба, по силата на който продава СГРАДА И ЗЕМЯ, находящи се в гр. Плевен, с площ на земята 520 кв.м. и застроена площ на сградата 408 кв. м.

През месец Декември 2018 г. Дружеството сключва договор за покупко-продажба, по силата на който продава ЗЕМЯ, находяща се в гр. София, район Сердика, с площ от 59 012 кв.м.

Общата стойност на сделките по продажбата на инвестиционни имоти е в размер на 23 000 хил. лв. без ДДС.

През месец Ноември 2018 г. Дружеството сключва договор за покупко-продажба, по силата на който придобива ЗЕМЯ, находяща се в гр. София, район Изгрев, с площ от 34 кв.м. за цена от 2 хил. лв.

В края на финансовата година недвижимите имоти са оценени по справедлива стойност. Оценката е представена във финансовия отчет на Дружеството.

Оценка по справедлива стойност

Справедливата стойност на инвестиционните имоти на Дружеството е определена на базата на доклади на независими лицензирани оценители. Оценката по справедлива стойност се базира на наблюдавани цени на скорошни пазарни сделки за подобни имоти, коригирани за специфични фактори като площ, местонахождение и настоящо използване. Основните предположения, които са използвани при оценката на справедливите стойности на инвестиционните имоти са оценка метода на сравнителните продажби, метода на пазарните аналози, метода на приходната стойност. Отчитайки всички факти по състоянието на оценяваните имоти, тяхното местоположение, както и общата макро-икономическа обстановка в страната, оценителските екипи са предложили крайната пазарна стойност на инвестиционните имоти.

Инвестиционните имоти са оценени по справедлива стойност към 31 декември 2018 г. и към 31 декември 2017 г.

Към 31 декември 2018 г. недвижимите имоти с обща отчетна стойност 37 867 хил. лв. са заложени като обезпечение както следва: за банкови заеми - 20 347 хил. лв., за облигационен заем – 17 520 хил. лв. Подробна информация е описана в *приложение 12 и 13*.

9. Търговски и други вземания

В хиляди лева	31.12.2018	31.12.2017
Вземания от клиенти, брутна сума преди обезценка	14 760	42
Очаквани кредитни загуби на вземания от клиенти	(15)	-
Вземания от клиенти	14 745	
Предоставени аванси	1 027	1 524
Други вземания	9	42
ОБЩО:	15 781	1 608

Вземанията от клиенти и доставчици са формирани от неплатени суми по сделка за покупко-продажба на инвестиционен имот към 31.12.2018 г.

Предоставените аванси от Дружеството са за подобрения и за покупка на недвижими имоти. Съгласно клаузите в предварителните договори, собствеността върху имотите следва да бъде прехвърлена в срок до 31.12.2019 г.

Вземанията от клиенти в размер на 14 760 хил. лв. са вземания от продажба на инвестиционен имот.

Изчисленията за очакваната кредитна загуба за вземания от продажба на инвестиционен имот са направени чрез анализ на платежоспособността на дружеството – купувач по модел за оценка на платежоспособност чрез приложими за страната критерии. Оценка за платежоспособност са редуцирани до кредитен рейтинг на международни рейтингови агенции. Кредитният рейтинг е съпоставен с международна статистика за вероятността за сбъждане на неблагоприятни събития и вероятността от формиране на кредитни загуби.

Изменението в размера на коректива за очаквани кредитни загуби на търговските вземания може да бъде представено по следния начин:

В хиляди лева	31.12.2018	31.12.2017
Салдо към 1 януари	-	-
Коректив за очаквани кредитни загуби за периода	(15)	-
Салдо към 31 декември	(15)	-

Всички търговски и други вземания са краткосрочни.

10. Парични средства и парични еквиваленти

В хиляди лева	31.12.2018 г.	31.12.2017
Парични средства в брой	-	1
Парични средства в банки	152	796
ОБЩО:	152	797

Паричните средства в лева са оценени по номиналната им стойност, а тези в чуждестранна валута по заключителния курс на БНБ към края на отчетния период. Разликите от промяна на валутните курсове са отчитани като текущи приходи, съответно разходи.

Дружеството е извършило оценка на очакваните кредитни загуби върху паричните средства и паричните еквиваленти, депозирани във финансови институции. Оценената стойност е определена като несъществуваща и не е начислена във финансовите отчети на Дружеството.

11. Капитал

Към 31.12.2018 г. собственият капитал е в размер на 9 986 хил. лева, който структурно се разпределя както следва:

• записан капитал	650
• резерв от последващи оценки	3 888
• законови резерви	844
• неразпределена печалба	5 708
• непокрита загуба	(1 966)
• текуща печалба	862

11.1. Регистриран капитал

Дружеството е с капитал 650 000,00 лева, разпределен в 650 000 броя обикновени безналични свободнопрехвърляеми акции с право на глас с номинална стойност 1 лев всяка една.

Основният капитал е записан по неговата номинална стойност и е изцяло внесен.

Вид	31.12.2018	31.12.2017
Акции напълно платени	650	650
- в началото на годината	650	650
- емитирани през годината	-	-
Акции напълно платени	650	650

- Собствениците на капитала на Дружеството са представени както следва

	31 декември 2018	31 декември 2018	31 декември 2017	31 декември 2017
	Брой акции	%	Брой акции	%
ХОЛДИНГ ЦЕНТЪР АД	271 424	41.76	273 074	42.01
ДФ ИНВЕСТ КЕПИТЪЛ –				
ВИСОКОДОХОДЕН	47 800	7.35	29 950	4.61
ДРУГИ	330 776	50.89	346 976	53.38
	650,000	100	650,000	100

Доход на акция

	2018	2017
Текуща печалба (в лв.)	861 700	1 048 775
Брой акции	650 000	650 000
Доход на акция (в лв. за акция)	1.33	1.61

11.2. Резерви

Към 31.12.2018 г. законовите резерви са в размер на 844 хил.лева и резерв от последваща оценка на активи в размер на 3 888 хил. лв. Общо резерви в размер на 4 732 хил.лв. Няма промяна в размера на резервите в сравнение с предходния период.

12. Нетекущи пасиви

В хиляди лева	31.12.2018	31.12.2017
Задължения по банкови заеми	20 998	15 378
Задължения по облигационен заем	11 735	15 647
ОБЩО:	32 733	31 025

Към 31.12.2018 г. Дружеството е кредитополучател по следните банкови заеми:

1. Банков кредит № 80600КР-АБ-3530, Анекс №1 от 26.04.2016 г. и Анекс №2 от 03.10.2018 г. към него

Дата на сключване: 23.12.2014 г.

Размер на кредита: 15 270 хил. лв.

Условия на договора: покупка на недвижими имоти

Срок на погасяване: 23.12.2024 г.

Остатък към 31.12.2018 г. – дългосрочна част – 7 367 хил. лв.

Размер на лихвата – 2,5 % + надбавка 1 пункт

Обезпечение – 26 бр. недвижими имоти, собственост на дружеството, находящи се в различни общини на страната, с отчетна стойност към 31.12.2018 г. в размер на 8 216 хил. лв.

2. Банков кредит № 05000КР-АА-0866 и Анекс №1 от 13.07.2018 г. към него

Дата на сключване: 25.07.2017 г.

Размер на кредита: 2 740 хил. лв.

Условия на договора: покупка на недвижим имот

Срок на погасяване: 25.07.2024 г.

Остатък към 31.12.2018 г. – дългосрочна част – 1 931 хил. лв.

Размер на лихвата – РЛПККК + надбавка 2,71 пункта, но не по-малко от 3,5 %.

Обезпечение – недвижим имот, находящ се в гр. София.

3. Банков кредит № 80600КР-АБ-3147, Анекс №1 от 27.02.2017 г., Анекс № 2 от 27.04.2017 г., Анекс № 3 от 30.11.2017 г. и Анекс №4 от 13.11.2018 г. към него

Дата на сключване: 31.05.2014 г.

Размер на кредита: 13 050 хил. лв.

Условия на договора: покупка на недвижими имоти

Срок на погасяване: 01.10.2020 г.

Остатък към 31.12.2018 г. – 11 700 хил. лв.

Размер на лихвата – Валидния базов лихвен процент (2,5%) + надбавка 0,5 %

Обезпечение – недвижими имоти, находящи се в гр. София, с отчетна стойност към 31.12.2018 г. в размер на 12 131 хил. лв.

На 16 септември 2015 г. Дружеството емитира **облигации** в размер на 9 000 000 (девет милиона) евро, разпределени в 9 000 броя обикновени, свободно прехвърляеми, безналични, лихвоносни, поименни и обезпечени облигации с номинална и емисионна стойност 1 000 евро всяка една.

Лихвата по емисията облигации е фиксирана и е в размер на 6,3 % годишна лихва, начислявана при лихвена конвенция ISMA act/act (реален брой дни в периода към реален брой дни в годината). Облигационният заем е за срок от 7 години с шестмесечни лихвени плащания. Падежите на главницата са на 9 равни вноски по 1 000 000 евро, дължими на датата на всяко 6-месечно лихвено плащане от третата година на облигационния заем до пълния падеж на емисията.

Емитентът е сключил договор с „Тексим Банк” АД за банка-довереник на облигационерите.

За обезпечение на погасяването на всички вземания на облигационерите по облигационния заем, Дружеството е учредило ипотеки върху собствени недвижими имоти, находящи се в гр. София с отчетна стойност 17 520 хил. лв.

13. Текущи пасиви

В хиляди лева	31.12.2018	31.12.2017
Краткосрочна част на дългосрочни банкови заеми - <i>главница</i>	942	10 236
Краткосрочна част на дългосрочни банкови заеми - <i>лихва</i>	39	57
Задължение по краткосрочни банкови заеми	2 760	8 138
Краткосрочни задължения по облигационен заем – <i>главница</i>	3 911	1 956
Краткосрочни задължения по облигационен заем – <i>лихва</i>	286	322
Задължения към доставчици	79	9
Получени аванси	962	622
Задължения към персонала	2	2
Данъчни задължения	3 234	119
Други краткосрочни задължения	59	11
ОБЩО:	12 274	21 472

Към 31.12.2018 г. Дружеството е получило следните краткосрочни банкови заеми:

1. Кредит овърдрафт № 05000PO-AA-0064, Анекс №1 от 13.07.2018 г. и Анекс №2 от 25.07.2018 г. към него

Дата на сключване: 25.07.2017 г.

Размер на кредита: 2 760 хил. лв.

Условия на договора: за оборотни средства

Срок на погасяване: 25.07.2019 г.

Остатък към 31.12.2018 г. – 2 760 хил. лв.

Размер на лихвата – РЛПККК + надбавка 2,71 пункта, но не по-малко от 3,5 %.

Обезпечение – недвижим имот, находящ се в гр. София.

Данъчните задължения включват задължения за местни данъци и такси в размер на 233 хил. лв. (2017: 94 хил. лв.) и ДДС за внасяне в размер на 3 001 хил. лв. (2017: 25 хил. лв.)

14. Равнение на задълженията, произтичащи от финансова дейност

Промените в задълженията на Дружеството, произтичащи от финансова дейност, могат да бъдат класифицирани, както следва:

	31.12.2017	Парични потоци	Промени с непаричен характер		31.12.2018
			Придобивания	Промени от валутни курсове	
Дългосрочни заеми	31 025	2 424	(716)	-	32 733
Краткосрочни заеми	20 709	(13 432)	661	-	7 938
Общо пасиви от финансови дейности	51 734	(11 008)	(55)	-	40 671

	31.12.2016	Парични потоци	Промени с непаричен характер		31.12.2017
			Придобивания	Промени от валутни курсове	
Дългосрочни заеми	36 596	2 740	(8 311)	-	31 025
Краткосрочни заеми	12 053	764	7 892	-	20 709
Общо пасиви от финансови дейности	48 649	3 504	(419)	-	51 734

Отчет за паричните потоци е съставен по прекия метод. Постъпленията и плащанията за покупка и продажба на имоти, представени в сектора на инвестиционна дейност в отчета за паричните потоци са свързани с основната дейност на дружеството – секюритизация на недвижими имоти.

Отчет за собствения капитал с отразени увеличения и намаления на собствения капитал в резултат на осъществената дейност.

15. Свързани лица

Свързаните лица на Дружеството включват

- Холдинг Център АД – дружество майка
- Орел Разград АД – дружество под общ контрол
- 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.

15.1. Сделки със свързани лица

Дружеството има сключен предварителен договор от предходната година за покупко-продажба на недвижим имот с Холдинг Център АД. Съгласно клаузите в предварителния договор, собствеността върху имот следва да бъде прехвърлена в срок до 31.08.2019 г.

15.2. Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на Дружеството включва Съвет на директорите и Изпълнителен директор. Разходите за възнагражденията на ключовия управленски персонал са следните:

Краткосрочни възнаграждения за текущата година :

• Възнаграждение	12
• Осигуровки	1
Общо:	13

Възнагражденията за предходната година са 12 хил. лв., осигуровки 1 хил. лв.

15.3. Разчети със свързани лица в края на периода

Към 31.12.2018 г. има задължение по получен аванс от Холдинг Център АД в размер на 962 хил. лв.(2017: 622 хил. лв.), съгласно предварителен договор от предходната година за покупко-продажба на недвижим имот.

16. Провизии, условни активи и условни пасиви

През периода не са признати условни активи и пасиви. Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел Чл. 10. (1) (Доп., ДВ, бр. 107 от 2004 г.) Дружеството със специална инвестиционна цел разпределя като дивидент не по-малко от 90 на сто от печалбата за финансовата година, определена по реда на ал. 3 на чл.10 и при спазване на изискванията на чл. 247а от Търговския закон.

През месец Април 2016 г. Дружеството е сключило предварителен договор за продажба на недвижими имоти, находящи се в гр. София, бул. Г. М. Димитров за продажна цена в размер на 7 500 000 Евро без ДДС. Съгласно разпоредбите на Предварителния договор, Купувачът е депозирал сума в размер на 750 000 евро по доверителна (ескроу) сметка на името на купувача. Сделката следва да бъде реализирана в срок до м.12.2019 г.

17. Категории финансови активи и пасиви

Балансовите стойности на финансовите активи и пасиви на Дружеството могат да бъдат представени в следните категории:

В хиляди лева	31.12.2018	31.12.2017
Финансови активи		
<i>Финансови активи, отчитани по амортизирана стойност</i>		
Вземания от клиенти и доставчици	15 772	1 566
Други вземания	9	42
Пари и парични еквиваленти	152	797
	15 933	2 405

Финансови пасиви		
<i>Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност</i>		
Нетекущи пасиви:		
Задължения по банкови заеми	20 998	15 378
Задължения по облигационни заеми	11 735	15 647
Текущи пасиви:		
Краткосрочна част на дългосрочни банкови заеми	981	10 293
Задължения по краткосрочни банкови заеми	2 760	8 138
Задължения по облигационни заеми	4 197	2 278
Търговски задължения	1 041	631
Други задължения	3 293	130
	45 005	52 495

Във връзка с прилагането на МСФО 9 Финансови инструменти, финансовите активи на дружеството са класифицирани в категорията финансови активи, отчитани по амортизирана стойност. Финансовите пасиви са класифицирани в категорията финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност.

18. Рискове, свързани с финансовите инструменти

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 съвета на директорите. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средносрочни парични потоци.

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.

Анализ на пазарния риск

- **Валутен риск** - по-голямата част от сделките на Дружеството се осъществяват в български лева. Дружеството има сделки и в евро, което не предполага излагане на валутен риск, поради фиксирания курс на еврото спрямо лева.
- **Лихвен риск** - политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Дружеството има дългосрочни заеми, които са с фиксирани лихвени проценти. Към 31 декември 2018 г. Дружеството е изложено на риск от промяна на пазарните лихвени проценти по банковите си заеми, които са с променлив лихвен процент. Всички други финансови активи и пасиви на Дружеството са с фиксирани лихвени проценти. Всички инвестиции в облигации на Дружеството, се изплащат на базата на фиксирани лихвени проценти

- **Други ценови рискове** - Дружеството няма краткосрочни инвестиции, които да се търгуват на публичен пазар и да имат променливи нива на цените.

Анализ на кредитния риск

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Дружеството. Дружеството е изложено на този риск във връзка с различни финансови инструменти, като напр. възникване на вземания от клиенти, депозирание на средства и други. Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период.

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. Политика на Дружеството е да извършва трансакции само с контрагенти с добър кредитен рейтинг.

Към 31 декември 2018 г. падежите на договорните задължения на Дружеството (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

31 декември 2018 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца	Между 6 и 12 месеца	От 1 до 5 години	Над 5 години
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Задължения по банкови заеми	475	3 227	20 998	-
Задължения по облигационен заем (главница и лихви)	2 445	2 391	13 028	-
Търговски и други задължения	3 372	962	-	-
ОБЩО	6 292	6 580	34 026	-

Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.

Очаквани кредитни загуби са признати в този финансов отчет както е представено в приложение 9. Балансовите стойности описани по-горе, представляват максимално възможното излагане на кредитен риск на Дружеството по отношение на тези финансови инструменти.

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 - ежедневно и 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.

Структурата на финансовите активи по фази и относимата към тях обезценка може да бъде представена както следва:

	Фаза 1	Фаза 2	Фаза 3	Възникнали или първоначално създадени активи с кредитна обезценка
Финансови активи по амортизирана стойност				
Търговски вземания	14 760	-	-	-
Очаквани кредитни загуби	(15)	-	-	-
	14 745	-	-	-

Политика за управление на капитала

Дружеството управлява капитала си така, че да осигури:

- спазване на законовите изисквания относно дружества със специална инвестиционна цел;
- функционирането си като действащо предприятие;
- максимална възвращаемост за собствениците, чрез оптимизация на съотношението между дълг и капитал (възвращаемостта на инвестирания капитал).

Целта на Ръководството е да поддържа доверието на инвеститорите, кредиторите и пазара и да гарантира бъдещото развитие на дружеството.

Ръководството на Дружеството определя размера на необходимия капитал пропорционално на нивото на риск, с който се характеризират отделните дейности. Поддържането и коригирането на капиталовата структура се извършва в тясна връзка с промените в икономическите условия, както и в зависимост от нивото на риск, присъщо на съответните активи, в които се инвестира. Основните инструменти, които се използват за управление на капиталовата структура са: дивидентна политика; продажба на активи, с цел намаляване на нивото на задлъжнялост и др. Всички решения за промени в тази насока се вземат при отчитане на баланса между цената и рисковете, присъщи на различните източници на финансиране.

Съотношението дълг/капитал е представено по-долу:

	31.12.2018	31.12.2017
	хил. лв.	хил. лв.
Дълг (общо заеми и задължения)	45 007	52 497
Парични средства	(152)	(797)
Нетен дълг	44 855	51 700
Собствен капитал	9 986	9 123
Съотношение дълг - капитал	4.49	5.67

19. Събития, възникнали след датата на баланса

Няма възникнали събития след датата на баланса, които следва да се оповестят и имат отношение към отчетните данни за 2018 г.

20. Одобрение на финансов отчет

Финансовият отчет към 31.12.2018 г. (включително сравнителната информация към него) е одобрен и приет от Съвета на директорите на 28.03.2019 г.

Изготвил:
„Сателит X” АД


Председател на СД
Борис Николов

Изпълнителен директор:
Иван Ярков



гр.София
28.03.2019 г.