

Приложения към финансовия отчет

1. Резюме на дейността

От датата на вписване в Търговския регистър (21 август 2017 г.) Дружеството не е извършвало дейност по придобиване на недвижими имоти.

2. Счетоводна политика

По-долу е описана счетоводната политика, приложена при изготвянето на финансовия отчет. Политиката е била последователно прилагана за всички представени години, освен ако изрично не е упоменато друго.

2.1 База за изготвяне на финансовия отчет

Настоящият финансов отчет е изготвен в съответствие с изискванията на Международните стандарти за финансови отчети (МСФО) приети от Европейският съюз (МСФО, приети от ЕС), тълкуванията на МСФО приложими за дружества отчитащи се по МСФО. Настоящият финансов отчет е изготвен при спазване принципа на историческата цена, освен в случаите на извършена преоценка на земи и сгради, финансови активи на разположение за продажба и финансови активи и пасиви (вкл. Деривативни инструменти), отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата.

Изготвянето на финансовите отчети в съответствие с МСФО изисква употребата на счетоводни приблизителни оценки. Когато е прилагано счетоводната политика на предприятието, ръководството се е основавало на собствената си преценка. Елементите на финансовите отчети, чието представяне включва по-висока степен на преценка или субективност, както и тези елементи, за които предположенията и оценките имат значително влияние върху финансовите отчети като цяло, са отделно оповестени в Приложение 3.

2.1.1 Принципи на действащото предприятие

Дружеството е получило лиценз от КФН за осъществяване на основната си дейност като АДСИЦ, въз основа на което е в състояние да оперира в обозримо бъдеще като действащо предприятие. По тази причина Дружеството е възприело принципа на действащото предприятие при изготвянето на този финансов отчет.

2.1.2. Промени в счетоводната политика и оповестяванията.

/а/ Нови и изменени стандарти, приети от Дружеството.

Първоначално прилагане на нови изменения към съществуващи стандарти и разяснения, влезли в сила през текущия отчетен период

Настоящите стандарти са приети от групата за първи път през финансовата година, започваща на или след 1 януари 2018 г.:

- Признание на активи по отсрочени данъци за нереализирани загуби - Изменения на МСС 12
- Разясняване на приемиливите методи за амортизация - изменения в МСС 16 и МСС 38
- Инициатива за оповестяване - изменения на МСС 7
- Годишни подобрения за периода 2014-2016 г.: изменения в МСФО 12.

- МСФО 9 Финансови инструменти

Приложенията на страниците от 11 до 18 са неразделна част от настоящия финансов отчет



„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АД СИЦ
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
31 МАРТ 2018

• МСФО 9 Финансови инструменти

МСФО 9 се отнася до класификацията, оценката и отписването на финансовите активи и финансовите пасиви, въвежда нови правила за хедж отчитане и нов модел за обезценка на финансовите активи

Прилагането му е задължително за годините започващи на или след 1-ви януари 2018 г..

• МСФО 15 "Приходи от договори с клиенти"

Международният борд за счетоводни стандарти издаде нов стандарт за признаване на прихода. Той ще замени МСС 18, който покрива договорите за стоки и услуги и МСС 11, който покрива договорите за строителство.

Новият стандарт се базира на принципа, че приходът се признава, когато контролът върху стоките или услугите се прехвърля на клиента. Стандарта позволява пълен ретроспективен или модифициран ретроспективен подход за признание. Стандарта е задължителен за финансовите години започващи на или след 1-ви януари 2018 г.

• Тълкуване 22 Сделки в чуждестранна валута и предварителни съображения

Тълкуването пояснява как да се определи датата на сделката за обменния курс, който да се използва при първоначалното признаване на свързан актив, разход или приход, когато предприятието плаща или получава предварително възнаграждение за деноминирани в чуждестранна валута договори.

• Прехвърляне на инвестиционни имоти - изменения на МСС 40

Измененията поясняват, че прехвърляния към или от инвестиционни имоти могат да се извършват само ако е налице промяна в използването, подкрепена от доказателства. Промяна в ползването настъпва, когато имотът отговаря или преставя да отговаря на определението за инвестиционен имот.

2. Счетоводна политика (продължение)

2.2 Сделки в чуждестранна валута

(а) *Функционална валута и валута на представяне*

Отделните елементи на финансовите отчети на Дружеството се оценяват във валутата на основната икономическа среда, в която предприятието извършва дейността си ("функционална валута").

Годишния финансов отчет е представен в хиляди български лева, която е функционална валута и валута на представяне.

Българският лев е фиксиран към евро (EUR), посредством механизма на валутния съвет, въведен в Република България, от 1 януари 1999 г.

(б) *Сделки и сесии*

Сделките в чуждестранна валута се трансформират във функционална валута, като се прилага официалния курс за съответния ден. Печалбите и загубите от промяна във валутните курсове, възникнали в резултат на разплащания по сделки в чуждестранна валута, както и от преценка по заключителен валутен курс на депозитираните в чуждестранна валута активи и пасиви се признават в отчета за доходите.

Монетарните активи и пасиви в чуждестранна валута се отчитат по заключителен курс на БНБ към датата на баланса.

2.3. Търговски вземания

Търговските вземания се признават първоначално по справедлива цена, а в последствие по амортизирана стойност (като се използва метода на ефективния лихвен процент), намалена с евентуална провизия за обезценка, основаваща се на преглед, извършван от ръководството, на салдата в края на всеки месец. Провизия за обезценка се прави в случай, че съществува обективно доказателство, че Дружеството няма да бъде в състояние да събере всички дължими суми съгласно първоначалните условия по отношение на съответния разчет. За индикатори на наличието на основание за обезценка се считат значими финансови затруднения на клиент, обявяване в несъстоятелност, закъснение в плащането или неплащане въобще. Сумата на обезценката е разликата между балансовата и възстановимата стойност. Последната представлява настоящата стойност на паричните потоци, дисконтирана с ефективния лихвен процент. Размерът на провизията за обезценка се признава в отчета за доходите.

Провизията за обезценка се признава в отчета за доходите и се класифицира като разходи за маркетинг и продажби. При плащане от страна на клиент на вземане, за което вече е била начислена обезценка, се извършва обратна на начислението на обезценката операция. Тя се отразява в намаление на разходите за маркетинг и продажби, посочени в отчета за доходите.

2.4. Парични средства и парични еквиваленти

Паричните средства и парични еквиваленти включват пари в брой и пари по банкови сметки други високо ликвидни краткосрочни инвестиции с първоначален падеж от 3 месеца и по-малко, както и банкови овърдрафтове. В баланса овърдрафтите се включват като краткосрочно задължение в категорията на краткосрочните заеми.

2.5. Собствен капитал

Обикновените акции се класифицират като капитал.

Разходите по емисията на нови акции, които са пряко свързани с нея, се отчитат в собствения капитал като

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АД СИЦ
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
31 МАРТ 2018

намаление на постъпленията от емисията, като се елиминира ефекта на данъците върху дохода. Разходите по емитирането на акции или опции, или директно свързани с бизнескомбинация, са включени в цената на придобиване.

Когато Дружеството изкупува собствени акции, платената сума, включваща и съответните пряко свързани допълнителни разходи, (нетирани с ефекта на данъците върху дохода), се изважда от принадлежащия на собствениците на Дружеството капитал, докато обратно изкупените акции не се обезсилят, продалат или преиздадат. Когато тези акции по-късно се продадат или преиздадат, всеки приход, нетиран с пряко свързаните допълнителни разходи по транзакцията и съответния данъчен ефект, се включва в капитала, принадлежащ на собствениците на Дружеството. Капиталът на дружеството е представен в размер, съответстващ на съдебно-регистрацията.

2.6. Текущи и отсрочени данъци

Разходът за данък за периода се състои от текущ и отсрочен данък. Данъкът се признава в отчета за доходите освен в случаите на транзакции признаги директно в собствения капитал. В тези случаи данъкът също се признава в собствения капитал.

Разходът за текущ данък, признаг в отчета за доходите, е определен съгласно приложимото действително данъчно законодателство в страната към датата на съставяне на годишния финансов отчет.

Отсрочен данък се начислява по балансовия метод за всички временни разлики, явяващи се между данъчната основа на активите и пасивите и балансовата им стойност във финансовите отчети. Ако обаче, данъчните временни разлики възникват от първоначалното признаване на актив или пасив при различна от бизнес комбинация транзакция, която не е засегнала нито счетоводната, нито данъчната печалба /загуба/ по време на транзакцията, то тази разлика не се осчетоводява.

При изчисляване на отсрочените данъци се използват данъчните ставки и нормативна уредба, които действат към датата на съставяне на баланса, които се отнасят за периодите на очакваното обратно проявление на данъчните временни разлики.

Отсрочен данъчен актив се признава само в случай, че е вероятно наличието на достатъчни по размер бъдещи облагаеми печалби, срещу които тези активи да могат да бъдат използвани.

2.7. Провизии

Провизии се отчитат, когато възникне настоящо съдебно, конструктивно или нормативно задължение за Дружеството, в резултат на минали събития, когато се очаква да възникнат изходящи парични потоци за погасяване на задължението и когато може достатъчно точно да се определи сумата на самото задължение. Провизии за бъдещи загуби от дейността не се признават. Когато има няколко подобни задължения, вероятността да възникнат изходящи парични потоци за тяхното погасяване се оценява като се взема предвид целия клас от задължения.

Провизия се признава дори и в случаите, в които вероятността да възникне изходящ паричен поток за дадено задължение в класа е малка.

Провизиите се оценяват по настоящата стойност на разходите, които се очаква да бъдат необходими за погасяване на задължението и включвайки дисконтов процент преди данъци който отразява текуща пазарна оценка на рисковете свързани със задължението.

2.8. Търговски задължения

Търговия задължения са задължения за заплащане на стоки или услуги, които са били придобити от доставчици в обичайния ход на стопанската дейност. Търговските задължения се класифицират като текущи задължения, ако плащането е дължимо в рамките на една година или по-малко (или нормалния цикъл на стопанската дейност е по-дълъг), ако случаят не е такъв, те се представят като нетекущи задължения

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АД СИЦ
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
31 МАРТ 2018

Търговските задължения се признават първоначално по справедлива цена, а в следствие по амортизирана стойност като се използва метода на ефективния лихвен процент

2.9. Признаване на приходите

Приходите включват справедливата цена на продадените стоки и услуги, нетно от данъци върху добавената стойност и предоставени отстъпки.

Дружеството признава приход, когато той може надежно да бъде оценен, съществува сигурност, че ще произтекат бъдещи ползи за дружеството и посочените по-долу специфични условия са спазени за всяка продажба, извършена от дружеството. Не се счита, че е извършено надежно остойностяване на прихода, когато съществуват условия по отношение на неговото възникване. След като те бъдат премахнати е възможно да се извърши надеждно остойностяване на прихода.

(в) Продажба на услуги

Приходите от предоставени услуги се признават в отчетния период, в който са извършени, на базата на степента на изпълнение. Тя се удостоверява с подписани от двете страни протоколи за приемане на стъпки от изпълнението или съответната услуга. Размерът на приходите се определя на база съотношението (процента) извършаната до датата на годишния финансов отчет работа към общия обем на договорената услуга. С така определен процент се умножава общата договорена цена, за да се достигне до размера на признатия приход от предоставената услуга.

2.10. Свързани лица

За целите на настоящия финансов отчет Дружеството представя като свързани лица акционерите, техните дъщерни и асоциирани дружества, служителите на ръководни постове и членовете на управителния съвет и надзорния съвет, както и близки членове на техните семейства, включително и дружествата, контролирани от всички горепозброени лица, се смятат и се третираат като свързани лица.

2.11. Разпределение на дивиденди

Разпределението на дивиденди на акционерите на Дружеството се признава като задължение във финансовите отчети на Дружеството в периода, в който е одобрено от акционерите на Дружеството.

3. Значими счетоводни приблизителни оценки и преценки

Приблизителните оценки и преценки са базирани на натрупан опит и други фактори, включително очаквания за бъдещи събития при наличните обстоятелства. Достоверността на приблизителните оценки и преценки се преразглежда редовно.

Извършените преценки и предположения от Ръководството оказват влияние върху отчетените суми на активите и задълженията и оповестяванията на задължения към датата на финансовите отчети, както и върху сумите на приходите и разходите, отчетени през периода в отчета за доходите.

Ръководството е използвало значими счетоводни приблизителни оценки и преценки по отношение на оценката на вземания от клиенти и при определяне размера на провизиите за задължения, както и при определяне на полезния срок на използване на дълготрайните активи.

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АД СИЦ
 ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
 31 МАРТ 2018

(във всички приложения сумите са посочени в хил. лева, освен ако не е упоменато друго)

4. Други вземания

	31 март 2018	31 декември 2017
Данъци за възстановяване	2	1
Други вземания	2	1

Справедливите стойности на другите вземания са както следва:

	31 март 2018	31 декември 2017
Данъци за възстановяване	2	1
	2	1

5. Парни и парични еквиваленти

	31 март 2018	31 декември 2017
Парични средства в банки и парични пари	464	476
	464	476

За целите на сметка за паричните потоци парите включват следното:

	31 март 2018	31 декември 2017
Парични средства в брой	-	-
Парични средства в банкови сметки	464	476
	464	476

6. Неразпределена печалба(загуба)

	31 март 2018	31 декември 2017
Баланс към 31 януари	(23)	
Баланс към 21 август	-	-
Загуба за периода	(13)	(23)
Баланс към 31 март	(36)	(23)



„БРАВО ПРОГЪРТИ ФОНД“ АД СИЦ
 ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
 31 МАРТ 2018

7. Основен капитал

	Обикновени акции (хил. бр.)	Номинална стойност на една акция	Премии от емисии (хил.лв.)	Общо (хил. лв.)
Към 31 декември 2017	500	1 лв.	-	500
Към 31 март 2018	500	1 лв.	-	500

Към 31.03.2018 г. акционерният капитал е разпределен както следва:

Асен Лисев	65,2%	326.000 акции
Андрей Вълчев	4,8%	24.000 акции
Карол Капитал Мениджмънт ЕАД, действащо от името и за сметка на колективна инвестиционна схема ДФ „АДВАНС ИНВЕСТ“	30,0%	150.000 акции
Всичко:	100%	500.000 акции

8. Търговски и други задължения

	31 март 2018	31 декември 2017
Задължения към персонала	1	-
Осигурителни задължения	1	-
Всичко търговски и други задължения	2	-

9. Разходи за външни услуги

	31 март 2018	31 декември 2017
Професионални външни услуги	7	14
	7	14

10. Разходи за заплати и социални осигуровки

	31 март 2018	31 декември 2017
Заплати	5	7
Социални осигуровки	1	2
	6	9

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АД СИЦ
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
31 МАРТ 2018

11. Сделки между свързани лица

Ако не изрично упоменатоготранзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия

Сделки между свързани лица:

	31 март 2018	31 декември 2017
--	-----------------	---------------------

Възнаграждения на ръководството

Борд на директорите

6

7

Няма други сделки със свързани лица през отчетния период

Условни задължения

12. Условни задължения

Данъчните власти по всяко време могат да извършват проверки на счетоводните документи и записвания за пет данъчни периода считано от далъчният период следващ годината на издаване на съответните счетоводни документи.

Ръководството на Дружеството няма информация за каквито и да са обстоятелства, които могат да доведат до потенциални данъчни задължения в значителен размер, както и за условни актив пасиви, които следва да се оповестят.

13. Събития настъпили след датата на баланса

Няма събития настъпили след датата на баланса.