

Пояснения към финансовия отчет

1. Предмет на дейност

Основната дейност на Алтерон АДСИЦ се състои в секюритизация на недвижими имоти. Дружеството е регистрирано в Търговския регистър с ЕИК 148146418.

Алтерон АДСИЦ притежава лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел, издаден от Комисията за финансов надзор с решение № 213-ДСИЦ от 25 февруари 2009 г.

Седалището и адресът на управление на Дружеството е гр. Варна, ул. „Доктор Железкова“ № 3.

Акциите на Алтерон АДСИЦ са регистрирани на Българска фондова борса София АД и се търгуват на алтернативен пазар (BaSE), Сегмент за дружества със специална инвестиционна цел.

Системата на управление на Дружеството е едностепенна, състояща се от Съвет на директорите в следния състав:

- Илиан Христов Лангаров – изпълнителен директор;
- Биляна Илиева Вълкова – председател на Съвета на директорите;
- Майя Ангелова Пенева – член на Съвета на директорите.

Дружеството се представлява и управлява от Изпълнителния директор - Илиан Христов Лангаров.

Към 31 декември 2017 г. в Дружеството има едно лице наето по трудов договор.

Към 31 декември 2017 г. собствеността върху Дружеството е разпределена между няколко акционери, с най-голям дял, от които е Индъстри Дивелпмънт Холдинг АД, притежаващо 56.20 % от капитала на Дружеството, чиито инструменти на собствения капитал се котират на фондова борса. Крайният собственик на групата е физическо лице.

2. Основа за изготвяне на финансовия отчет

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

С цел постигане на представяне на паричните потоци, свързани с оперативната дейност на Дружеството, някои от елементите са представени по различен начин в сравнение с финансовия отчет за 2016 г. Рекласифицирани са паричните потоци от инвестиционна дейност в парични потоци от оперативна дейност, което предвид специфичния характер на дейността на Дружеството дава по-уместна информация за характера на операциите и другите събития или условия върху паричните потоци на Дружеството. Промяната касае единствено начина на представяне на елементите в Отчета за паричните потоци и не се отнася до начина на тяхното оценяване.

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 2016 г.), освен ако не е посочено друго.

Дружеството отчита негативен паричен поток от оперативна дейност в размер на 8 726 хил. лв. Текущите пасиви надвишават текущите активи с 2 320 хил. лв.

Тези обстоятелства показват наличието на значителна несигурност, която може да породви съществено съмнение относно възможността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие без подкрепата на собствениците и други източници на финансиране.

Отчетените резултати и съотношения са в резултат на предприетите действия от ръководството за осигуряване на финансиране и увеличаване на заемите през последните три години във връзка с направените инвестиции в имоти.

Въпреки посочените по-горе обстоятелства, ръководството счита, че въз основа на направените прогнози за бъдещото развитие на Дружеството, както и поради продължаващата финансова подкрепа от собствениците ще успее да продължи своята дейност и да погасява своите задължения, без да се продават активи и без да се предприемат съществени промени в неговата дейност. На база на тези очаквания, ръководството счита, че финансовият отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие.

3. Промени в счетоводната политика

3.1. Нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, които са влезли в сила от 1 януари 2017 г.

Дружеството прилага МСС 7 „Отчети за паричните потоци“ (изменен) в сила от 1 януари 2017 г., приет от ЕС, който е задължителен за прилагане от годишния период, започващ на 1 януари 2017 г. Тези изменения изискват допълнително оповестяване, представено в пояснение 11 към финансовия отчет, което ще позволи на ползвателите на финансови отчети да оценят промените в задължения, произтичащи от финансовата дейност.

В допълнение, МСС 12 „Данъци върху дохода“ (изменен) в сила от 1 януари 2017 г., приет от ЕС, е задължителен за прилагане от годишния период, започващ на 1 януари 2017 г., но няма ефект върху финансовия отчет на Дружеството и не се прилага.

3.2. Стандарти, изменения и разяснения, които все още не са влезли в сила и не се прилагат от по-ранна дата от Дружеството

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

Промените са свързани със следните стандарти:

- МСФО 2 „Плащане на базата на акции“ (изменен) в сила от 1 януари 2018 г., все още не е приет от ЕС
- МСФО 4 „Застрахователни договори“ (изменен) в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС
- МСФО 9 „Финансови инструменти“ в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС
- МСФО 9 „Финансови инструменти“ (изменен) – Отчитане на хеджирането, в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС
- МСФО 9 „Финансови инструменти“ (изменен) – Предплащания с отрицателно компенсиране, в сила от 1 януари 2019 г., все още не е приет от ЕС

- МСФО 10 „Консолидирани финансови отчети“ и МСС 28 „Инвестиции в асоциирани предприятия и съвместни предприятия“ (изменени), датата на влизане в сила още не е определена, все още не са приети от ЕС
- МСФО 14 „Отсрочени сметки при регулирани цени“ в сила от 1 януари 2016 г., все още не е приет от ЕС
- МСФО 15 „Приходи от договори с клиенти“ в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС
- МСФО 15 „Приходи от договори с клиенти“ (изменен) в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС
- МСФО 16 „Лизинги“ в сила от 1 януари 2019 г., приет от ЕС
- МСФО 17 „Застрахователни договори“ в сила от 1 януари 2021 г., все още не е приет от ЕС
- МСС 28 „Инвестиции в асоциирани предприятия и съвместни предприятия“ (изменен) – Дългосрочни участия в асоциирани и съвместни предприятия в сила от 1 януари 2019 г., все още не е приет от ЕС
- МСС 40 „Инвестиционни имоти“ (изменен) – Трансфер на инвестиционни имоти в сила от 1 януари 2018 г., все още не е приет от ЕС
- КРМСФО 22 „Сделки и авансови плащания в чуждестранна валута“ в сила от 1 януари 2018 г., все още не е приет от ЕС
- КРМСФО 23 „Несигурност относно отчитането на данък върху дохода“ в сила от 1 януари 2019 г., все още не е приет от ЕС
- Годишни подобрения на МСФО 2014-2016 г.

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.

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

4.2. Представяне на финансовия отчет

Финансовият отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети“ (ревизиран 2007 г.).

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 случаите, в които има корекции по отношение на класифицирането на елементите на финансовите отчети, съответните сравнителни данни също са били рекласифицирани с оглед осигуряването на сравнимост между отчетните периоди.

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.

4.4. Отчитане по сегменти

Ръководството на Дружеството определя един оперативен сегмент „Недвижими имоти“.

Финансовата информация за сегмента не се различава от оповестената за Дружеството. Финансовите приходи и разходи се включват в резултатите на оперативния сегмент, които редовно се преглеждат от лицата, отговорни за вземане на оперативни решения. Информацията относно резултата на сегмента, се преглежда регулярно от лицата, отговорни за вземане на оперативни решения.

Дружеството осъществява дейност по инвестиране на парични средства, набрани чрез емитиране 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, оборудване и обзавеждане на имотите с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и/или последващата им продажба.

При отчитането по сегменти според МСФО 8 „Оперативни сегменти“ Дружеството прилага политика на оценяване, съответстваща на политиката на оценяване, използвана във финансовия отчет.

Новопридобитите нетекущи активи и през двата сравними периода са описани в пояснение 5. Всички нетекущи активи на Дружеството се намират в България. Приходите му също са източник България. Активите на Дружеството, които не се отнасят директно към дейността на сегмента, не се разпределят по сегменти. През представените отчетни периоди не са идентифицирани такива активи.

Не са настъпили промени в методите за оценка, използвани за определяне на печалбата или загубата на сегмента в предходни отчетни периоди.

4.5. Приходи

Приходите включват приходи от наеми, представени в пояснение 5.

Приходите се оценяват по справедлива стойност на полученото или подлежащото на получаване възнаграждение, като не се включват данък добавена стойност.

Приходът се признава, когато са изпълнени следните условия:

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

4.5.1. Приходи от наеми

Дружеството е обвързано с договор за предоставяне на наемни услуги, при който е налице предплащане на наемната цена от лизингополучателя. Сумата на продажната цена съгласно договора за предоставяне на услуги се разсрочва и се признава като приход за периода, в който се извършва услугата. Този отсрочен приход се включва в отчета за финансовото състояние на ред „Търговски и други задължения“.

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

4.6. Оперативни разходи

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

4.7. Разходи за лихви и разходи по заеми

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

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

4.8. Нематериални активи

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

Последващото оценяване се извършва по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка, ако има такива.

Амортизацията се изчислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен срок на годност на отделните активи, който за притежавания лиценз възлиза на 7 години.

Разходите за амортизация са включени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Разходи за амортизация на нефинансови активи“ и за 2016 г. възлизат на 7 хил. лв. Към 31 декември и на двата сравними периода нематериалните активи на Дружеството са напълно амортизирани.

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

4.9. Имоти, машини и съоръжения

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

Последващото им оценяване имотите, машините и съоръженията се извършва по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за съответния период.

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

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

Амортизацията на оборудването се изчислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен живот на отделните групи активи, както следва:

- Компютри и периферни устройства 2 години
- Стопански инвентар 6 -7 години

Разходите за амортизация са включени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Разходи за амортизация на нефинансови активи” и за 2016 г. възлизат на 1 хил. лв.

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

4.10. Отчитане на лизинговите договори

При лизингодателя

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

4.11. Тестове за обезценка на нематериални активи и имоти, машини и съоръжения

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

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

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

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

4.12. Инвестиционни имоти

Модел на справедливата стойност

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

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

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

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

Приходите от наем и оперативните разходи, свързани с инвестиционни имоти, се представят в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход съответно на ред „Приходи” и ред „Разходи”, и се признават, както е описано в пояснение 4.5 и пояснение 4.6.

4.13. Финансови инструменти

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

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

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

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

Финансовите активи се признават на датата на уреждането.

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

4.13.1. Финансови активи

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

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

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

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

Кредити и вземания

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

Значими вземания се тестват за обезценка по отделно, когато са просрочени към датата на финансовия отчет или когато съществуват обективни доказателства, че контрагентът няма да 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 печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Други разходи“.

4.13.2. Финансови пасиви

Финансовите пасиви на Дружеството включват заеми, търговски и други задължения.

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

признават в печалбата или загубата на ред „Финансови разходи“ или „Финансови приходи“.

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

Банковите и облигационни заеми са взети с цел дългосрочно подпомагане на дейността на Дружеството. Те са отразени в отчета за финансовото състояние на Дружеството, нетно от разходите по получаването на заемите. Финансови разходи като премия, платима при уреждане на дълга или обратното му изкупуване, и преки разходи по сделката се отнасят в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на принципа на начислението, като се използва методът на ефективния лихвен процент, и се прибавят към преносната стойност на финансовия пасив до степента, в която те не се уреждат към края на периода, в който са възникнали.

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

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

4.14. Данъци върху дохода

Според чл. 175 от Закона за корпоративното подоходно облагане, дружествата със специална инвестиционна цел не подлежат на облагане с корпоративен данък, в резултат на което за Дружеството не възникват текущи задължения за корпоративен данък, както и отсрочени данъчни активи и пасиви.

4.15. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти се състоят от наличните пари в брой и парични средства по банкови сметки.

4.16. Нетекущи активи, класифицирани като държани за продажба

Когато Дружеството възнамерява да продаде нетекущ актив или група активи (група за освобождаване) и ако продажбата е много вероятно да бъде осъществена в 12-месечен срок, активът или групата за освобождаване се класифицират като държани за продажба и се представят отделно в отчета за финансовото състояние.

Активи, класифицирани като държани за продажба, се оценяват по по-ниската от тяхната балансова стойност непосредствено след тяхното определяне като държани за продажба и тяхната справедлива стойност, намалена с разходите по продажбата им. Активите, класифицирани като държани за продажба, не подлежат на амортизация след тяхното класифициране като държани за продажба.

4.17. Собствен капитал

Акционерният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните акции.

Неразпределената печалба включва текущия финансов резултат и неразпределените печалби и непокрити загуби от минали години.

Задълженията за плащане на дивиденти на акционерите се включват на ред „Задължения към свързани лица“ и/или ред „Търговски и други задължения“ в отчета

за финансовото състояние, когато дивидентите са одобрени за разпределение от общото събрание на акционерите преди края на отчетния период. Съгласно чл. 10, ал. 1 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, дружествата от този тип разпределят като дивидент не по-малко от 90 % от печалбата си за съответната финансова година. Печалбата за разпределение се коригира съгласно чл. 10, ал. 3 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел. Дивидентите се изплащат в срок 12 месеца от края на съответната година.

Всички транзакции, при наличие на такива, със собствениците на Дружеството се представят отделно в отчета за промените в собствения капитал.

4.18. 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. Към края на двата сравними периода, Дружеството няма задължения по неизползвани отпуски.

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. Предвид обстоятелството, че през следващите пет години не се очаква пенсиониране на служители на Дружеството, то не е начислявало правно задължение за изплащане на обезщетения на наетите лица при пенсиониране в съответствие с изискванията на МСС 19 „Доходи на наети лица“.

Краткосрочните доходи на служителите, включително и полагаемите се отпуски, се включват в текущите пасиви на ред „Задължения към персонала“ и/или „Краткосрочни задължения към свързани лица“ по недисконтирана стойност, която Дружеството очаква да изплати.

4.19. Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика

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

4.19.1. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти на Дружеството се оценяват по справедлива стойност, която се определя въз основа на доклади на независими лицензирани оценители, във основа на прилагана методология за оценяване в зависимост от спецификата на активите на Дружеството. Прилаганите подходи са базирани в максимална степен на пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден недвижим имот, коригирани предвид специфичните особености на активите на Дружеството

4.20. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки

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

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

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

4.20.1. Обезценка на нефинансови активи

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и неговата стойност в употреба. За да определи стойността в употреба, ръководството на Дружеството изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци (вж. пояснение 4.11). При изчисляване на очакваните бъдещи парични потоци ръководството прави предположения относно бъдещите брутни печалби. Тези предположения са свързани с бъдещи събития и обстоятелства. Действителните резултати могат да се различават и да наложат значителни корекции в активите на Дружеството през следващата отчетна година.

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

През двата сравними периода Дружеството не е претърпявало загуби от обезценка на нетекущи активи.

4.20.2. Полезен живот на амортизируеми активи

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

Към 31 декември 2017 г. ръководството определя полезния живот на активите, който представлява очакваният срок на ползване на активите от Дружеството. Действителният полезен живот може да се различава от направената оценка поради техническо и морално изхабяване.

4.20.3. Обезценка на вземания

Ръководството преценява адекватността на обезценката на трудносъбираеми и несъбираеми вземания от клиенти на база на възрастов анализ на вземанията, исторически опит за нивото на отписване на несъбираеми вземания, както и анализ на платежоспособността на съответния клиент, промени в договорените условия на плащане и др. Ако финансовото състояние и резултатите от дейността на клиентите се влошат над очакваното, стойността на вземанията, които трябва да бъдат отписани през следващи отчетни периоди, може да бъде по-голяма от очакваната към отчетната дата. Към 31 декември и на двата сравни периода най-добрата преценка на ръководството е, че не е необходима обезценка на вземанията на Дружеството.

4.20.4. Оценяване по справедлива стойност на инвестиционни имоти

Ръководството използва доклади на независими лицензирани оценители за определяне на справедливата стойност на инвестиционните имоти в размер на 28 335 хил. лв. към 31 декември 2017 г. (2016 г.: 17 890 хил. лв.). Те са базирани в максимална степен на пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден недвижим имот, които са коригирани относно специфичните особености на активите на Дружеството. Информация за оценителските методи и допускания е представена в пояснение 5.1.

5. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти на Дружеството включват земи, сгради и прилежащи съоръжения, които се намират на територията на Република България – във Варна и София, и се държат с цел получаване на приходи от наем или за увеличаване стойността на капитала.

За информация относно определянето на справедливата стойност на инвестиционните имоти вижте пояснение 5.1.

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

‘000 лв.

Балансова стойност към 1 януари 2016 г.	9 312
Новопридобити, чрез покупка	6 111
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	2 467
Балансова стойност към 31 декември 2016 г.	17 890
Балансова стойност към 1 януари 2017 г.	17 890
Предоставен аванс за придобиване на инвестиционни имоти	9 600
Новопридобити чрез последващи разходи	98
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	747
Балансова стойност към 31 декември 2017 г.	28 335

Инвестиционни имоти на стойност 18 735 хил. лв. са заложили като обезпечение по заеми (2016 г.: 17 890 хил. лв.).

Дружеството отдава част от инвестиционните си имоти по договори за наем. Приходите от наеми за 2017 г. в размер на 206 хил. лв. (2016 г.: 121 хил. лв.) са включени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Приходи от наеми“. Не са признавани условни наеми.

Преките оперативни разходи (местни данъци и такси) в размер на 93 хил. лв. са отчетени на ред „Други разходи“ (2016 г. 60 хил. лв.), от които 64 хил. лв. се отнасят за неотдадени под наем имоти, които не генерират приходи от наеми през 2017 г. (2016 г.: 43 хил. лв.)

Лизинговите договори са неотменяеми за срока на лизинга. Към 31 декември 2016 г. е наличен един договор за оперативен лизинг, сумите по който са предплатени от наемателя и поради тази причина не са представени бъдещи минимални лизингови постъпления, а към 31 декември 2017 г., сумите по същия договор за предплатени, а очакваните минимални лизингови постъпления по друг договор възлизат на 8 хил. лв. и подлежат на получаване в срок до една година.

5.1. Оценяване по справедлива стойност на нефинансови активи

Следната таблица представя нивата в йерархията на нефинансови активи към 31 декември 2017 г., оценявани периодично по справедлива стойност:

Ниво 3	2017 ‘000 лв.	2016 ‘000 лв.
Инвестиционни имоти:		
- земя и сгради	18 735	17 890
- аванси за инвестиционни имоти	9 600	-
Общо	28 335	17 890

Справедливата стойност на имотите на Дружеството е определена на базата на доклади на независими лицензирани оценители към 31 декември всяка година и в

предвидените от ЗДСИЦ случаи. Предишната преоценка на инвестиционните имоти е била извършена към 31 декември 2016 г.

Към 31 декември 2017 г. Дружеството отчита предоставен през периода аванс за придобиване на инвестиционни имоти в размер на 9 600 хил. лв., който не е обект на експертна оценка.

Земя и сгради (Ниво 3)

При определяне на стойността на инвестиционните имоти се прилагат различни методи.

- сравнителен метод - при който се изхожда както от цените на сравними имоти, така и от ориентировъчни стойности за имота. Оценката се базира на наблюдавани цени на скорошни пазарни сделки за подобни имоти, коригирани за специфични фактори като площ, местоположение и настоящо използване. Съществени ненаблюдавани данни са свързани с корекцията за специфичните за земите и сградите на Дружеството фактори. Степента и посоката на тази корекция зависи от броя и характеристиките на наблюдаваните пазарни сделки с подобни имоти, които са използвани за целите на оценката. Въпреки че тези данни са субективна преценка, ръководството счита, че крайната оценка не би се повлияла значително от други възможни предположения. През 2017 г. корекционният коефициент варира между -1 и 42.
- метод на остатъчната стойност, който се основава на баланса между разходите за реализация на инвестиционния проект и приходите от продажбите на изградените обекти. Използването на метода е свързано с хипотезата, че след построяване на предвидените в проекта площи, същите ще бъдат предложени за продажба по действащи пазарни цени.
- разходен метод - извежда индикативна стойност чрез изчисляване на текущите разходи за подмяна на актив и изваждане на суми с цел отчитане на физическото изхабяване и всички други форми на обезценяване, които са от значение. Той се основава на принципа на заместването, т.е. че при отсъствие на неблагоприятни фактори, свързани с време, неудобства, рискове или други обстоятелства, цената, която купувач на пазара би платил за оценявания актив, няма да бъде по – висока от разходите за монтаж или изграждане на еквивалентен актив.
- метод на приходната стойност, е базиран на анализ на стойността на оценяваният имот, основан на способността му да генерира приходи чрез капитализиране на нетният приход от имота за даден период. При определяне на приходната стойност на оценяван обект се изхожда от трайно реализирания чист годишен приход на недвижимия имот, като приходната стойност е определена на база реален или възможен постоянно достигаем наем, определен на база среден предлаган наем в района, при отчитане състоянието на сградния фонд и остатъчния срок на ползване. Най-съществените входящи данни, които не могат да бъдат наблюдавани, са оценената стойност на наема и дисконтовият процент. Справедливата стойност би се увеличила, ако стойността на наема се увеличи, по-голяма площ бъде отдадена под наем или дисконтовият процент се намали. Оценката е чувствителна към промени и в трите предположения. Входящите данни, използвани при оценяването към 31 декември 2017 г. са наем в размер на 15 лв./кв. м. и дисконтов процент между 4 % и 10 %.

При оценките е прилаган и т.нар. тежестен метод - при използването на повече от един метод за определяне на пазарната стойност на обекта, за да се изведе справедлива пазарна стойност се определят относителните тегла на отделните използвани методи

6. Търговски и други вземания

	2017 ‘000 лв.	2016 ‘000 лв.
Дългосрочни:		
Предплатени разходи във връзка с облигационна емисия	235	-
Нефинансови активи	235	-
Дългосрочни други вземания	235	-
Краткосрочни:		
Търговски вземания	1	-
Финансови активи	1	-
Предплатени разходи	45	18
Нефинансови активи	45	18
Краткосрочни търговски и други вземания	46	18

Нетната балансова стойност на вземанията се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

Всички търговски и други вземания на Дружеството са прегледани относно индикации за обезценка. И през двата сравними периода не са идентифицирани основания за отчитането на такава.

Анализ на необезценените просрочени търговски и други вземания е представен в пояснение 20.2.

7. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	2017 ‘000 лв.	2016 ‘000 лв.
Парични средства в банки и в брой, в български лева	33	62
Пари и парични еквиваленти	33	62

Сумата на пари и парични еквиваленти, която е блокирана за Дружеството към 31 декември 2017 г., възлиза на 5 хил. лв. (2016 г.: 5 хил. лв.). Тя представлява внесени гаранции за управление от членовете на Съвета на директорите.

8. Активи, класифицирани като държани за продажба

През 2016 г. Дружеството е сключило предварителен договор за продажба на актив, свързан с инвестиционен проект за изграждане на оранжерии. Същият е рекласифициран от „Имоти, машини и съоръжения“ в активи, държани за продажба с балансова стойност в размер на 154 хил. лв. (2016 г.: 154 хил. лв.). Сделката е финализирана в началото на 2018 г.

9. Акционерен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството се състои от 605 000 на брой обикновени акции с номинална стойност в размер на 1 лв. за акция. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от общото събрание на акционерите на Дружеството.

	2017	2016
Брой издадени и напълно платени акции:		
В началото на годината	605 000	605 000
Общо акции, оторизирани на 31 декември 2017 г.	605 000	605 000

10. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	2017 ‘000 лв.	2016 ‘000 лв.
Разходи за заплати	(23)	(27)
Разходи за социални осигуровки	(5)	(5)
	(28)	(32)

11. Заеми

Дружеството отчита заемите си по амортизирана стойност. Информацията за тях може да бъде систематизирана по следния начин:

	2017 ‘000 лв.	2016 ‘000 лв.
Нетекущи		
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:		
Банкови заеми	10 075	11 447
Облигационен заем	10 000	-
Сkonto	(13)	-
Общо балансова стойност	20 062	11 447
Текущи		
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:		
Банкови заеми	1 311	430
Лихви	21	31
Сkonto	(1)	-
Общо балансова стойност	1 331	461

Балансовата стойност на заемите се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

Банков инвестиционен кредит:

- ▶ Лихвен процент – базов лихвен процент плюс надбавка от 0.5 пункта.
- ▶ Размер на кредита – 3 200 хил. лв.
- ▶ Срок на кредита – 15 април 2022 г.
- ▶ Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски, при условията на 6-месечен гратисен период.
- ▶ Валута, в която се извършват плащанията – лева.
- ▶ Обезпечение - инвестиционен имот, закупен със средства от кредита.

Текущата част от задължението по главницата на заема е в размер на 429 хил. лв. (2016 г.: 430 хил. лв.), а нетекущата – 1 429 хил. лв. (2016 г.: 1 892 хил. лв.). Задължението по лихви възлиза на 5 хил. лв. (2016 г.: 20 хил. лв.).

Банков инвестиционен кредит:

- ▶ Лихвен процент – базов лихвен процент плюс надбавка от 0.7 пункта.
- ▶ Размер на кредита – 1 600 хил. евро.
- ▶ Срок на кредита – 29 септември 2022 г.
- ▶ Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски, при условията на 30-месечен гратисен период. Валута, в която се извършват плащанията – евро.
- ▶ Обезпечение - инвестиционен имот, закупен със средства от кредита.

Към 31 декември 2017 г. текущата част от задължението по главницата на заема е в размер на 463 хил. лв., а нетекущата – 2 666 хил. лв. (2016 г.: 3 129 хил. лв.). Задължението по лихви възлиза на 8 хил. лв. (2016 г.: 8 хил. лв.).

Банков инвестиционен кредит:

- ▶ Лихвен процент – сбор от 12-месечен EURIBOR и надбавка 3.5 пункта, но не по-малко от 4 %.
- ▶ Размер на кредита – 1 440 хил. евро.
- ▶ Срок на кредита – 28 април 2021 г.
- ▶ Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски, при условията на 36-месечен гратисен период.
- ▶ Валута, в която се извършват плащанията – евро.
- ▶ Обезпечение - инвестиционни имот, закупен със средства от кредита.

Към 31 декември 2017 г. задължението по главницата на заема е нетекущо в размер на 2 346 хил. лв. (2016 г.: 2 393 хил. лв.). Задължението по лихви възлиза на 1 хил. лв. (2016 г.: 1 хил. лв.).

Банков инвестиционен кредит:

- ▶ Лихвен процент – сбор от 12-месечен EURIBOR и надбавка 3.5 пункта, но не по-малко от 4 %.
- ▶ Размер на кредита – 1 263 хил. евро.
- ▶ Срок на кредита – 26 май 2021 г.
- ▶ Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски, при условията на 24-месечен гратисен период.
- ▶ Валута, в която се извършват плащанията – евро.
- ▶ Обезпечение - инвестиционен имот, закупен със средства от кредита.

Към 31 декември 2017 г. текущата част от задължението по главницата на заема е в размер на 82 хил. лв., а нетекущата – 1 990 хил. лв. (2016 г.: 2 070 хил. лв.). Задължението по лихви възлиза на 1 хил. лв. (2016 г.: 1 хил. лв.).

Банков инвестиционен кредит:

- ▶ Лихвен процент – сбор от 12-месечен EURIBOR и надбавка 3.5 пункта, но не по-малко от 4 %.
- ▶ Размер на кредита – 1 008 хил. евро.
- ▶ Срок на кредита – 27 май 2021 г.
- ▶ Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски, при условията на 24-месечен гратисен период.
- ▶ Валута, в която се извършват плащанията – евро.
- ▶ Обезпечение по кредита е инвестиционни имот, закупен със средства от кредита.

Към 31 декември 2017 г. текущата част от задължението по главницата на заема е в размер на 338 хил. лв., а нетекущата – 1 394 хил. лв. (2016 г.: 1 805 хил. лв.). Задължението по лихви възлиза на 1 хил. лв. (2016 г.: 1 хил. лв.).

Банков кредит - овърдрафт:

- ▶ Лихвен процент – сбор от 3-месечен SOFIBOR и надбавка 3.8 пункта, но не по-малко от 4 %.
- ▶ Лимит на кредита – 250 хил. лв.
- ▶ Срок на ползване на кредита – 36 месеца
- ▶ Погасяването е в края на всеки месец, върху използваната част от кредита.
- ▶ Валута, в която се извършват плащанията – лева.
- ▶ Обезпечение - инвестиционни имоти на Дружеството

Към 31 декември 2017 г. задължението по главницата на заема е нетекущо в размер на 250 хил. лв. (2016 г.: 158 хил. лв.).

Съгласно клаузите на договори за банкови инвестиционен кредити Дружеството застрахова предоставените обезпечения в полза на банката за своя сметка.

Облигационен заем:

- ▶ Пореден номер на емисията – първа;
- ▶ ISIN код на емисията – BG2100030175;
- ▶ Размер на облигационната емисия – 10 000 хил. лв.;
- ▶ Брой облигации – 10 000 броя;
- ▶ Вид на облигациите – обикновени, безналични, поименни, лихвоносни, свободнопрехвърляеми, обезпечени, неконвертируеми;
- ▶ Вид на емисията – непублична;
- ▶ Срок на емисията – 8 години (96 месеца);
- ▶ Валута - лева;
- ▶ Лихва – 5.75 % проста годишна лихва;
- ▶ Период на лихвено плащане - на 6 месеца – 2 пъти годишно;
- ▶ Срок на погасяване – 28 декември 2025 г. съгласно погасителен план на периодични главнични плащания
- ▶ Обезпечение – застраховка на емисията

Задължението по главница по облигационния заем към 31 декември 2017 г. е нетекущо в размер на 10 000 хил. лв., а по лихви - 5 хил. лв.

Промените в задълженията на Дружеството, произтичащи от финансова дейност са както следва:

	Краткосрочни заеми '000 лв.	Дългосрочни заеми '000 лв.	Лихви по заеми '000 лв.	Общо '000 лв.
1 януари 2016	482	5 397	24	5 903
Парични потоци:				
Плащания	(482)	(936)	(430)	(1 848)
Постъпления	-	7 416	-	7 416
Непарични промени:				
Начислени лихви	-	-	437	437
Прекласифициране	430	(430)	-	-
1 януари 2017	430	11 447	31	11 908
Парични потоци:				
Плащания	(430)	(164)	(519)	(1 113)
Постъпления	-	10 103	-	10 103
Непарични промени:				
Начислени лихви	-	-	509	509
Прекласифициране	1 311	(1 311)	-	-
31 декември 2017	1 311	20 075	21	21 407

12. Търговски и други задължения

	2017 ‘000 лв.	2016 ‘000 лв.
Текущи:		
Търговски задължения	13	9
Финансови пасиви	13	9
Получени аванси	1 052	199
Данъчни задължения	140	45
Други задължения	-	1
Нефинансови пасиви	1 192	245
Текущи търговски и други задължения	1 205	254

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

13. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	2017 ‘000 лв.	2016 ‘000 лв.
Такси обслужващо дружество	(35)	(30)
Регулаторни и други такси	(3)	(3)
Нотариални такси	-	(11)
Други разходи за външни услуги	(16)	(15)
Разходи за външни услуги	(54)	(59)

Възнаграждението за независим финансов одит за 2017 г. е в размер на 3 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.

14. Други разходи

Другите разходи на Дружеството включват:

	2017 ‘000 лв.	2016 ‘000 лв.
Разходи за местни данъци и такси	(93)	(60)
Държавни и административни такси	(7)	(8)
Отписани активи	(3)	-
Други разходи	(103)	(68)

15. Финансови разходи

Финансовите разходи за представените отчетни периоди могат да бъдат анализирани, както следва:

	2017 ‘000 лв.	2016 ‘000 лв.
Лихви по кредити, отчитани по амортизирана стойност	(509)	(437)
Общо разходи за лихви по финансови задължения, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата	(509)	(437)
Такси и други услуги във връзка с получени кредити	(25)	(29)
Банкови такси и комисионни	(3)	(3)
Разходи по валутни операции	-	(1)
Финансови разходи	(537)	(470)

16. Доход на акция и дивиденди

16.1. Доход на акция

Основната печалба на акция е изчислена, като за числител е използван нетният резултат за периода разпределен на среднопретегления брой акции.

	2017	2016
Печалба за периода (в лв.)	231 000	1 951 000
Среднопретеглен брой акции	605 000	605 000
Основна печалба на акция (в лв. за акция)	0.38	3.22

16.2. Дивиденди

През 2017 г. 2016 г. за Дружеството не е възникнало задължение за разпределяне на дивиденди към своите акционери, поради факта, че след преобразуване на финансовия резултат за всеки от предходните периоди (съответно 2016 г. и 2015 г.) съгласно изискванията на чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ и чл. 247а от Търговския закон, са регистрирани загуби.

Преобразуването на резултите, подлежащи за разпределение, може да бъде представено както следва:

	2017 ‘000 лв.	2016 ‘000 лв.
Печалба за предходния период, подлежаща на преобразуване	1 951	3 846
Преобразуване по чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ	(2 467)	(4 024)
Резултат за разпределяне	(516)	(178)

Тъй като разпределението на дивиденди от Дружеството става след решение на Общото събрание на акционерите и поради факта, че след преобразуването на финансовия резултат на Дружеството за 2017 г. в размер на 231 хил. лв. съгласно законовите регламенти, същият е загуба, не е признато задължение за изплащане на дивиденди през 2017 г. във финансовия отчет.

17. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Дружеството включват мажоритарния акционер, лица под неговия контрол, други свързани лица и ключовия управленски персонал.

Ако не е изрично упоменато, транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия.

17.1. Сделки със свързани лица под общ контрол

	2017 ‘000 лв.	2016 ‘000 лв.
Покупки на услуги от АБВ Инвестиции ЕООД	(10)	-

17.2. Сделки с ключов управленски персонал

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

	2017 ‘000 лв.	2016 ‘000 лв.
Краткосрочни възнаграждения		
Заплати	(22)	(22)
Разходи за социални осигуровки	(4)	(4)
Общо възнаграждения	(26)	(26)

18. Разчети със свързани лица в края на годината

	2017 ‘000 лв.	2016 ‘000 лв.
Текущи задължения към:		
- ключов управленски персонал	7	8
- други свързани лица под общ контрол	10	-
Общо текущи задължения към свързани лица	17	8
Общо задължения към свързани лица	17	8

Текущите задължения към ключов управленски персонал в размер на 7 хил. лв. към 31 декември 2017 г. (2016 г.: 8 хил. лв.) представляват възнаграждения на членовете на Съвета на директорите към края на отчетните периоди и внесени суми за гаранции за управление.

19. Категории финансови активи и пасиви

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

Финансови активи	Пояснение	2017 ‘000 лв.	2016 ‘000 лв.
Кредити и вземания:			
Търговски вземания	6	1	-
Пари и парични еквиваленти	7	33	62
		34	62

Финансови пасиви	Пояснение	2017 ‘000 лв.	2016 ‘000 лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:			
Заеми	11	21 393	11 908
Търговски задължения	12	13	9
Задължения към свързани лица	18	15	5
		21 421	11 922

За информация относно счетоводната политика за всяка категория финансови инструменти вж пояснение 4.13. Описание на политиката и целите за управление на риска на Дружеството относно финансовите инструменти е представено в пояснение 20.

20. Рискове, свързани с финансовите инструменти

Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

Дружеството е изложено на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. За повече информация относно финансовите активи и пасиви по категории на Дружеството вижте пояснение 19. 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 средно срочни парични потоци.

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

20.1. Анализ на пазарния риск

20.1.1. Валутен риск

Сделките на Дружеството се осъществяват в български лева и евро. Предвид фиксирания валутен курс на лева към еврото в съотношение 1EUR = 1.95583 лв., валутният риск за Дружеството е минимизиран в максимална степен.

20.1.2. Лихвен риск

Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Дружеството е страна по банкови кредити с лихвен процент, който е зависим от нивата на 12-месечния EURIBOR и 3-месечния SOFIBOR, което дава основания за анализ на евентуален лихвен риск. Поради факта, че за посочените заеми има минимален праг на лихвен процент и предвид флукуациите на 12-месечния EURIBOR в размер на +/- 0.03 % (2016 г.: +/- 0.03 %) и 3-месечния SOFIBOR в размер на +/- 0.03 % (2016 г.: +/- 0.04 %), които показват, че измененията на същите в съответния диапазон не биха имали ефект върху годишния нетен финансов резултат след данъци и на собствения капитал, което свежда до минимум лихвения риск за Дружеството.

20.2. Анализ на кредитния риск

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

	2017 '000 лв.	2016 '000 лв.
Групи финансови активи – балансови стойности:		
Търговски вземания	1	-
Пари и парични еквиваленти	33	62
Балансова стойност	34	62

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. Ръководството на Дружеството счита, че всички гореспоменати финансови активи са финансови активи с висока кредитна оценка.

Дружеството не е предоставяло финансовите си активи като обезпечение по сделки.

Към датата на финансовия отчет някои от необезценените търговски и други вземания са с изтекъл срок на плащане. Възрастовата структура на необезценените просрочени финансови активи е следната:

	2017 '000 лв.	2016 '000 лв.
До 3 месеца	1	-
Общо	1	-

По отношение на търговските и други вземания Дружеството не е изложено на значителен кредитен риск към нито един отделен контрагент или към група от контрагенти, които имат сходни характеристики. Търговските вземания се състоят от

един клиент. На базата на исторически показатели, ръководството счита, че кредитната оценка на търговски вземания, които не са с изтекъл падеж, е добра.

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

Загуба от обезценка не е признавана по отношение на горепосочените финансови активи. Балансовите стойности описани по-горе, представляват максимално възможното излагане на кредитен риск на Дружеството по отношение на тези финансови инструменти

20.3. Анализ на ликвидния риск

Инвестирането в недвижими имоти се характеризира с относително ниска ликвидност, породена от голямата трудност при пазарното реализиране на активите по изгодна за Дружеството цена и от дългите срокове за осъществяване на прехвърлянето. Това определя и сравнително бавното реструктуриране на инвестиционния портфейл на Дружеството. За да се гарантира възможността на Дружеството да посреща редовно краткосрочните си задължения, се налага внимателно оценяване на ликвидността.

Ликвидният риск представлява рискът Дружеството да не може да погаси своите задължения. Дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи 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. Нуждите от парични средства се сравняват със заемите на разположение, за да бъдат установени излишъци или дефицити. Този анализ определя дали заемите на разположение ще са достатъчни, за да покрият нуждите на Дружеството за периода.

Дружеството държи пари по банкови сметки, за да посреща ликвидните си нужди за периоди до 30 дни.

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

31 декември 2017 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца '000 лв.	Между 6 и 12 месеца '000 лв.	От 1 до 5 години '000 лв.	Над 5 години '000 лв.
Заеми	399	933	15 075	5 000
Търговски задължения	13	-	-	-
Задължения към свързани лица	15	-	-	-
Общо	427	933	15 075	5 000
31 декември 2016 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца '000 лв.	Между 6 и 12 месеца '000 лв.	От 1 до 5 години '000 лв.	Над 5 години '000 лв.
Заеми	175	286	440	11 007
Търговски задължения	9	-	-	-
Задължения към свързани лица	5	-	-	-
Общо	189	933	440	11 007

Стойностите, оповестени в този анализ на падежите на задълженията, представляват недисконтираните парични потоци по договорите, които могат да се различават от балансовите стойности на задълженията към отчетната дата.

Финансовите активи като средство за управление на ликвидния риск

При оценяването и управлението на ликвидния риск Дружеството отчита очакваните парични потоци от финансови инструменти, по-специално наличните парични средства и търговски вземания. Наличните парични ресурси и търговски вземания не надвишават текущите нужди от изходящ паричен поток. Съгласно сключените договори всички парични потоци от търговски вземания са дължими в срок до един месец.

21. Политика и процедури за управление на капитала

Целите на Дружеството във връзка с управление на капитала са:

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

Дружеството наблюдава капитала на базата на съотношението на коригирания капитал към нетния дълг.

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

Субординираният дълг включва заеми, които са със следващи по ред ипотека или залог върху имуществото на Дружеството.

Нетният дълг включва сумата на всички задължения, намалена с балансовата стойност на парите и паричните еквиваленти.

Целта на Дружеството е да поддържа съотношението на капитала към общото финансиране в разумни граници.

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

	2017 '000 лв.	2016 '000 лв.
Собствен капитал	6 188	5 957
+ Субординиран дълг	250	158
Коригиран капитал	6 438	6 115
Общо задължения	22 615	12 170
- Пари и парични еквиваленти	(33)	(62)
Нетен дълг	22 582	12 108
Съотношение на коригиран капитал към нетен дълг	1:3.51	1:1.98

Промяната на съотношението през 2017 г. се дължи главно ръст на задълженията поради емитирания облигационен заем в размер на 10 000 хил. лв.

Дружеството управлява структурата на капитала и прави необходимите корекции в съответствие с промените в икономическата обстановка и рисковите характеристики

на съответните активи. За да поддържа или коригира капиталовата структура, Дружеството може да върне капитал на акционерите/ собствениците, да емитира нови акции или да продаде активи, за да намали задълженията си.

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

22. Събития след края на отчетния период

Както е оповестено в пояснение 8 от финансовия отчет, след края на отчетния период е финализирана сделката по продажба на актива, класифициран съгласно МСФО 5.

Не са възникнали коригиращи събития или други значителни некоригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на одобрението му за публикуване.

23. Одобрение на финансовия отчет

Финансовият отчет към 31 декември 2017 г. (включително сравнителната информация) е приет от Съвета на директорите на 7 март 2018 г.