

3.10. Доходи на наети лица по трудовото и социалното законодателство

Трудовите и осигурителни отношения с работниците и служителите в дружеството се основават на разпоредбите на Кодекса на труда и на разпоредбите на действуващото осигурително законодателство.

Основно задължение на работодателя е да извършва задължително осигуряване на наетия персонал за пенсионното, здравното и срещу безработица осигуряване.

Размерите на осигурителните вноски се утвърждават конкретно със Закона за бюджета на ДОО и Закона за бюджета на НЗОК за съответната година. Вноските се разпределят между работодателя и осигуреното лице в съотношение, която се променя ежегодно и е определено в чл.6, ал.3 от Кодекса за социално осигуряване (КСО).

През 2019 г. общият размер на вноската за фонд „Пенсии”, ДЗПО, фонд „ОЗМ”, фонд „Безработица” и за здравно осигуряване възлиза на 32.3%. Вноските са разпределени между работодателя и осигуреното лице в следните съотношения:

- За фонд „Пенсии” – 8,22% за сметка на работодателя и 6.58% за сметка на осигуреното лице;
- За фонд „ДЗПО” – 2.8% за сметка на работодателя и 2.2% за сметка на осигуреното лице;
- За фонд „ОЗМ”, за фонд „Безработица” и за здравно осигуряване – в съотношение 60:40.

В допължение, изцяло за своя сметка работодателят прави осигурителна вноска за фонд „ТЗПБ”, която е диференцирана за различните предприятия от 0.4% до 1.1% в зависимост от икономическата дейност на предприятието.

През 2020 г. общият размер на вноската за фонд „Пенсии”, ДЗПО, фонд „ОЗМ”, фонд „Безработица” и за здравно осигуряване не се променя. Вноските са разпределени между работодателя и осигуреното лице в съотношенията от 2019 г.

Към дружеството няма създаден и функциониращ частен доброволен осигурителен фонд.

Освен задължителното държавно обществено осигуряване съществуват законово създадени възможности за допълнително доброволно пенсионно и здравно осигуряване в доброволен фонд.

Осигурителните и пенсионни схеми, прилагани от дружеството в качеството му на работодател, се основават на българското законодателство и са на база предварително твърдо определени вноски.

Съгласно разпоредбите на Кодекса на труда (КТ), работодателят има задължение да изплати при прекратяване на трудовия договор обезщетсния за:

ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АДСИЦ
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ ЗА 2019 година

- неспазено предизвестие – брутното трудово възнаграждение на работника или служителя;
- поради закриване на предприятието или на част от него, съкращаване в шата, намаляване на обема на работа и спиране на работа за повече от 15 дни – брутното трудово възнаграждение на работника или служителя за времето, през което е останал без работа, но за не повече от 1 месец;
- при прекратяване на трудовия договор поради болест – брутното трудово възнаграждение за срок от два месеца, ако има най-малко 5 години трудов стаж и през последните 5 години трудов стаж не е получил обезщетение на същото основание;
- при пенсиониране – брутното трудово възнаграждение за срок от два месеца, ако е работил при същия работодател през последните 10 години от трудовия му стаж – на обезщетение в размер на брутното му трудово възнаграждение за срок от 6 месеца;
- за неизползван платен годишен отпуск - обезщетение за съответните години за времето, което се признава за трудов стаж.

След изплащането на посочените обезщетения за работодателя не произтичат други задължения към работниците и служителите.

Краткосрочните доходи за персонала под формата на възнаграждения, бонуси и социални доплащания и придобивки (изискуеми в рамките на 12 месеца след края на периода, в който персоналът е положил труд за тях) се признават в баланса за периода, в който е положен трудът за тях или са изпълнени изискванията за тяхното получаване като текущо задължение (след приспадане на всички платени вече суми и полагащи се удръжки) в размер на недисконтираната им сума и като разход в отчета за приходите и разходите. Дължимите от дружеството вноски по социалното и здравно осигуряване се признават като текущо задължение и разход в недисконтиран размер, заедно и в периода на начисление на съответните доходи, с които те са свързани.

Към датата на годишния финансов отчет дружеството прави оценка на сумата на очакваните суми по натрупващите се компенсируеми отпуски, която се очаква да бъде изплатена като резултат от неизползваното право на натрупан отпуск. В оценката се включват приблизителната преценка, в недисконтиран размер, за разходите за самите възнаграждения и разходите за вноски по задължителното обществено осигуряване, които работодателят дължи върху тези суми.

Съгласно Кодекса на труда дружеството е задължено да изплаща на лица от персонала при настъпване на пенсионна възраст обезщетение, което в зависимост от трудовия стаж в предприятието може да варира между 2 и 6 брутни месечни работни

ИРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АДСИЦ
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ ЗА 2019 година

заплати към датата на прекратяване на трудовото правоотношение. По своите характеристики тези схеми представляват планове с дефинирани доходи.

Изчислението на размера на тези задължения налага участието на квалифицирани акционери, за да може да се определи тяхната сегашна стойност към датата на отчета, по която те се представят в баланса, коригирана с размера на непризнатите акционерски печалби и загуби, а resp. изменението в стойността им, вкл. признатите акционерски печалби и загуби – в отчета за приходите и разходите. Разходите за минал стаж се признават веднага в отчета за приходите и разходите.

Към датата на всеки годишен финансов отчет дружеството следва да назначи акционери, които издават доклад с техните изчисления относно дългосрочните му задължения към персонала за обезщетения при пенсиониране. За целта те прилагат кредитния метод на прогнозните единици. Сегашната стойност на задължението по дефинираните доходи се изчислява чрез дисконтиране на бъдещите парични потоци, които се очаква да бъдат изплатени в рамките на матуритета на това задължение и при използването на лихвенияте равнища на държавни дългосрочни облигации, десноминирани в български лева.

Акционерските печалби и загуби произтичат от промени в акционерските предположения и опита. Тези, които надвишават 10% от естапната стойност на задължението по дефинираните доходи в края на предходната година, се призовават незабавно и на 100% в отчета за приходите и разходите в периода (годината), в който възникнат.

Краткосрочни доходи на наети лица

Краткосрочните доходи на наети лица под формата на възнаграждения, бонуси, социални осигуровки и непарични възнаграждения, платими в рамките на 12 месеца след края на периода, в който наетите лица са положили труд за тях) се признават по недисконтираната им сума като текущо задължение (след приспадане на всички платени вече суми и полагащи се удържки) в отчета за финансовото състояние към края на периода, в който е положен трудът за тях, и като разход в печалбата или загубата за периода.

Към датата на годишния финансов отчет дружеството прави оценка на сумата на очакваните суми по натрупващите се компенсируеми отпуски, която се очаква да бъде изплатена като резултат от натрупаното неизползвано право на платен отпуск.

Доходи по пенсионен план с дефинирани доходи

Съгласно Кодекса на труда дружеството е задължено да изплаща на наетите си лица при настъпване на пенсионна възраст обезщетение, което в зависимост от трудовия стаж в предприятието може да бъде 2 или 6 брути месечни работни заплати

ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АДСИЦ
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ ЗА 2019 година

към датата на прекратяване на трудовото правоотношение. По своята характеристика това представлява пенсионен план с дефинирани доходи.

Изчислението на размера на задължението по пенсионен план с дефинирани доходи се прави с акционерски техники, за да се направи надеждна приблизителна оценка на размера на доходите при пенсиониране, които наститс лице са заработили през текущия и предишни периоди. За определяне на задължението по пенсионния план и на свързаните с плана разходи за периода, се използва кредитният метод на прогнозните единици.

Акционерските печалби и загуби се признават в „Друг всеобхватен доход“. Сумите, признати в „Друг всеобхватен доход“, не се прекласифицират към печалбата или загубата.

3.11. Основен капитал

Прайм Пропърти БГ АДСИЦ като акционерно дружество е от категорията на капиталовите дружества, които са задължени да регистрират в търговския регистър определен минимален размер на капитал (основен капитал), който да служи като обезпечение на кредиторите на дружеството с оглед удовлетворяване на тяхните вземания. Акционерите отговарят за задълженията на дружеството до размера на своето дялово участие в капитала и може да претендира връщане на това участие само в производство по ликвидация или несъстоятелност. Дружеството отчита основния си капитал по номинална стойност на регистрираните в съда дружествени акции.

3.12. Данъци върху печалбата

Като дружество със специална инвестиционна цел, „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ не се облага с корпоративен данък, съгласно чл. 175 от Закона за корпоративното подоходно облагане.

3.13. Доход на акция

Основният доход на една акция в Дружеството се определя като нетния реализиран финансовый резултат се раздели на среднопретегления брой обикновени акции. Дружеството не е емитирано финансовые инструменти, които позволяват конвертиране в акции и които биха намалили основния доход на една акция.

3.14. Ключови счетоводни приблизителни оценки и предположения с висока несигурност

3.14.1 Оценка на инвестиционни имоти по справедлива стойност

Преоценка до справедлива стойност на инвестиционните имоти се определя към датата на продажба, както и два пъти в годината – към 30 юни и към 31 декември. При тези преоценки са ангажирани професионални оценители, които са приложили подходящи подходи и оценъчни методи за измерване на справедливата стойност на инвестиционните имоти:

Оценките на недвижимите имоти на Дружеството са изгответи, като са използвани основно метода на сравнителните продажби и метода на разходите. Методът на сравнителните продажби се базира на информация за офертирните цени и цените при покупко – продажбата на имоти, аналогични на оценявания. При метода на разходите стойността на оценявания имот се формира на базата на фактическите разходите за строителство на единица обем или площ на аналогичен обект, коригирани с коефициенти, отразяващи състоянието на оценявания имот към датата на оценка. Заключението за справедливата пазарна стойност се формира, като претеглена величина на стойностите, получени по всеки един от приложените методи.

3.14.2. Корекция за загуби на финансови активи

При определяне на коректива за загуби от обезценка на търговските вземания ръководството използва матрица на провизиите на база историческа информация за неизпълнение, която се коригира с прогнозна информация относно очакваното поведение на дълъганиците и макроикономически показатели.

3.14.3. Актуерски изчисления

При определяне на настоящата стойност на дългосрочните задължения към персонала при пенсиониране се използват предположения за бъдещото увеличение на работните заплати, брой насти лица, които ще напуснат предприятието преди пенсиониране и дисконтов процент.

3.15. Нови стандарти и разяснения

(а) Към датата на утвърждаване за издаване на този финансов отчет са публикувани, и влезли в сила за годинни отчетни периоди, започващи на 01.01.2019, следните нови стандарти, изменения на стандарти и разяснение:

МСФО 16 Лизинг (Приет от ЕК, в сила от 01.01.2019 г.). МСФО 16 е нов стандарт, който заменя МСС 17 *Лизинг* и свързаните разяснения. МСФО 16 премахва разграничаването между оперативен и финансов лизинг при лизингополучателя и

ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АДСИЦ
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ ЗА 2019 година

изиска признаването на актив с право на ползване и на пасив по лизинга за плащането на лизингови/насмни вноски за почти всички лизингови/наемни договори (с изключение на краткосрочни лизинги и лизинги на основни активи с ниска стойност). Лизинговите плащания, включвани в оценката на пасива по лизинга, следва да бъдат не само фиксираните лизингови вноски, но и променливи лизингови вноски, които зависят от индекс или процент, както и променливи плащания, които са фиксираны по същество. Лизингополучателите признават отделно разходите за лихви за пасива по лизинга и разходи за амортизации за актива с право на ползване. Също така те следва да преоценяват пасива по лизинга при настъпване на определени събития (например промяна в срока на лизинговия договор, промяна в бъдещите лизингови плащания в резултат на промяна на индекса или процента, използван за определяне на тези плащания). Преоценката на пасива по лизинга се отчита като корекция на актива с право на ползване.

МСФО 16 въвежда изисквания за отчитане на промени в лизинговите договори и на преотдаването на лизинг. МСФО 6 също така променя отчитането на сделки по продажба с обратен лизинг. Счетоводното отчитане при лизингодателите поначало не се променя (с изключение на продажби с обратен лизинг).

Ефектът от първоначалното прилагане на МСФО 16 с оновестен в Приложение 3.16

Изменение на МСФО 9 Финансови инструменти – „Характеристики на предсрочно погасяване и отрицателна компенсация” (Прието от ЕК, в сила от 01.01.2019 г.). С изменението на МСФО 9 се пояснява, че даден финансов актив отговаря на критерия за характеристиката на договорните парични потоци (да са единствено плащания по главницата и лихви върху непогасената сума на главницата), независимо от събитието или обстоятелствата, които водят до по-ранното прекратяване на договора, и независимо от това коя страна плаща или получава приемлива компенсация за предсрочното прекратяване на договора. В резултат на това с изменението се дава възможност предприятията да оценяват по амортизирана стойност някои финансови активи с отрицателна компенсация като кредити и дългови инструменти, които според МСФО 9 преди изменението следва да се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата. Също така се потвърждава, че когато се променят договорните условия на финансов пасив, оценяван по амортизирана стойност, без това да доведе до неговото отписване (модификация), възникналата печалба или загуба (определената като разлика между първоначалните договорни парични потоци и променените парични потоци, дисконтирана с първоначалния ефективен лихвен процент) следва да се отчете веднага в печалбата или загубата.

Изменение на МСС 28 Инвестиции в асоциирани предприятия и съвместни предприятия – „Дългосрочни дялове в асоциирани и съвместни предприятия” (Прието от ЕК, в сила от 01.01.2019 г.). С това изменение на МСС 28 се пояснява прилагането на МСФО 9 *Финансови инструменти* към дългосрочните участия в асоциирано или съвместно предприятие, които представляват част от нетната инвестиция в такова предприятие, но към които не се прилага методът на собствения капитал. Предприятието прилага изискванията на МСФО 9 към такива дялови участия, преди да се прилагат изискванията за разпределение на дела от загубите на асоциираните /съвместните предприятия и изискванията за обезценка в МСС 28; при прилагането на МСФО 9 предприятието не взема под внимание корекциите на балансовата стойност на дългосрочните дялови участия, възникващи от прилагането на МСС 28.

Разяснение на КРМСФО 23 Несигурност при данъчното третиране на дохода (Прието от ЕК, в сила от 01.01.2019 г.). Това ново разяснение пояснява как да се прилагат изискванията за признаване и оценяване в МСС 12 *Данъци върху дохода*, когато прилагането на данъчното законодателство е несигурно. Предприятието трябва да определи дали да разглежда всяко несигурно данъчно третиране отделно или заедно с един или повече несигурни данъчни третирания, въз основа на това при кой подход най-добре се предвижда разрешаването на несигурността.

Изменение на МСС 19 Доходи на шасти лица – „Изменение, свиване или уреждане на плана” (Прието от ЕК, в сила от 01.01.2019 г.). С изменението се пояснява как да се определят пенсионните разходи, когато възникнат промени в плана с дефинирани доходи. При промяна на плана - изменение, свиване или уреждане, МСС 19 изиска от предприятието да преоценят нетния пасив или актив по плана с дефинирани доходи. Според изменението предприятието следва да използва актуализираните предположения от това преоценяване, за да определи разходите за текущия трудов стаж и нетната лихва за остатъка от отчетния период след промяната в плана. МСС 19 преди изменението не уточнява как да се определят тези разходи за периода след промяната в плана.

- **Годишни подобрения, цикъл 2015-2017 г. (Приети от ЕК, в сила от 01.01.2019 г.).** Подобренията въвеждат изменения в МСФО 3 *Бизнес комбинации*, МСФО 11 *Съвместни предприятия*, МСС 12 *Данъци върху дохода* и МСС 23 *Разходи по заеми*.
- **Изменения на МСФО 3 Бизнес комбинации и МСФО 11 Съвместни предприятия – „Определение за бизнес и счетоводно отчитане на предишни дялови участия”.** С изменението на МСФО 3 се пояснява, че когато предприятието придобие контрол върху бизнес (стопанска дейност), който е бил съвместна дейност, то преоценява предишното си дялово участие в този бизнес. Според изменението на МСФО 11, когато

предприятието придобие съвместен контрол върху бизнес, който е бил съвместна дейност, предприятието не преоценява предишното си дялово участие в този бизнес.

– **Изменение на МСС 12 Данъци върху дохода – „Данъчни последици от плащанията за финансови инструменти, класифицирани като собствен капитал”.** Пояснява се, че всички данъчни последици от дивидентите (т.е. разпределението на печалбите) трябва да бъдат признати в печалбата или загубата, независимо от това как възниква данъкът.

– **Изменение на МСС 23 Разходи по заеми – „Разходи по заеми, допустими за капитализация”.**

Според изменението, ако конкретен заем остане непогасен, след като съответният актив е готов за планираната му употреба или продажба, този заем става част от общите заеми при изчисляването на кофициента на капитализация на общите заеми.

(б) Нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи стандарти, които все още не са влезли в сила и конто не са приложени по-рано от Дружеството.

Към 31.12.2019 г. са издадени следните нови стандарти или изменения на съществуващи стандарти и разяснение, които не са задължителни за годишните отчетни периоди, приключващи на 31.12.2019 г.:

- **Изменения на МСС 39 Финансови инструменти, МСФО 7 Финансови инструменти: оповестяване и МСФО 9 Финансови инструменти – „Реформа на базовия лихвен процент”** (Приети от ЕК, в сила от 01.01.2020 г.). С измененията на трите стандарта се предоставят определени облекчения във връзка с реформата на референтните (базови) лихвени проценти по отношениес на счетоводното отчитане на хеджирането. Идеята е, че реформата на предлаганите референтни лихвени проценти на междубанковия пазар (например LIBOR, EURIBOR, EONIA и др.) поначало не трябва да доведе до прекратяване на отчитането на хеджирането. Всяка несфективност на хеджирането обаче трябва да продължи да се отчита в печалбата или загубата.
- **Изменения на МСС 1 Представяне на финансови отчети и МСС 8 Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки – „Дефиниция за същественост”** (Приети от ЕК, в сила от 01.01.2020 г.). Дефиницията за същественост е важна, за да се прецени дали дадена информация трябва да бъде оповестена отдельно във финансовите отчети. С изменението на МСС 1 и МСС 8 е променена дефиницията за „същественост” и се пояснява начинът, по който тя трябва да се прилага. Според променената дефиниция „информацията е съществена, ако може да се очаква, че пропускането, неправилното представяне или замъгливането може да

ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АДСИЦ
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ ЗА 2019 година

новлияе на решениета, които основните потребители на финансовите отчети с общо предназначение правят въз основа на тези финансови отчети, които предоставят финансова информация за конкретно отчитащо се предприятие.” Информацията е замъглена, ако тя се съобщава по начин, който би имал подобен ефект като пропускането или неправилното представяне. СМСС също измени определението за същественост и в *Концептуалната рамка за финансово отчитане*, за да бъде в синхрон с променената дефиниция в МСС 1 и МСС 8.

• **Изменения на препратките в МСФО към Концептуалната рамка** (Приети от ЕК, в сила от 01.01.2020 г. за съставителите на финансови отчети). СМСС публикува преработена версия на *Концептуалната рамка за финансово отчитане* през март 2018 г. Концептуалната рамка описва целта и концепциите за финансово отчитане с общо предназначение. Въпреки че не е стандарт и няма незабавно да промени или отмени всички съществуващи стандарти, това може да засегне предприятиета, които разработват или избират счетоводна политика в съответствие с предишната версия на концептуалната рамка, издадена през 2010 г.

Наред с преработената Концептуална рамка от 2018 г. СМСС публикува „Изменения на препратките в МСФО към Концептуалната рамка“. С тази публикация се актуализират почти всички препратки към предишните версии с препратки към Концептуалната рамка от 2018 г. Някои препратки обаче не са актуализирани или позволяват на съставителите на финансови отчети да продължат да прилагат Концептуалната рамка от 2010 г. За да се избегнат нежелани последици, съставителите трябва да прилагат определенията за актив и пасив от Концептуалната рамка от 2010 г. при отчитане на бизнес комбинации по МСФО 3.

• **Изменение на МСФО 3 Бизнес комбинации – „Определение за бизнес“** (Не е прието от ЕК, според СМСС в сила от 01.01.2020 г.). С изменението са променени дефиницията за „бизнес/стопанска дейност“, насоките за прилагане и илюстративните примери към МСФО 3. Пояснява се, че (а) за да се счита за бизнес, придобит набор от дейности и активи трябва да включва най-малкото входящи ресурси и съществен процес, които заедно допринасят в значителна степен за способността за създаване на резултати; (б) стесняват се дефинициите за бизнес и на резултатите (продукцията) чрез фокусиране върху стоките и услугите, предоставяни на клиентите, и се премахва позоваването на способността за намаляване на разходите. Също така вече не е необходимо да се оценява способността на лазарните участници за замяна на липсващи елементи или интегриране на придобитите дейности и активи. Предприятието може да приложи „тест за концентрация“, който, ако се удовлетвори, премахва необходимостта от допълнително оценяване. Съгласно този незадължителен тест, когато по същество

ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АДСИЦ
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ ЗА 2019 година

цялата справедлива стойност на придобитите брутни активи е концентрирана в един актив (или група от сходни активи) придобитите активи не представляват бизнес.

- **МСФО 17 Застрахователни договори** (Не е приет от ЕК, според СМСС в сила от 01.01.2021 г.). МСФО 17 е нов стандарти, който ще замени МСФО 4 *Застрахователни договори*. като въвежда единен и последователен подход за отчитането на издадените застрахователни договори. МСФО 17 не е приложим задейността на Дружеството.
- **Изменения на МСФО 10 Консолидации финансови отчети и МСС 28 Инвестиции в асоциирани предприятия и съвместни предприятия - „Продажба или вноска на активи между инвеститора и негово асоциирано или съвместно предприятие”** (Не са приети от ЕК). СМСС реши да отсрочи датата на прилагане на тези изменения дотогава, когато приключи своя изследователски проект за метода на собствения капитал.

Ръководството на Дружеството не очаква посочените по-горе, изменения на стандарти да имат ефект в бъдеще при първоначалното им прилагане върху финансовия отчет на Дружеството.

3.16. Ефект от първоначално прилагане на МСФО 16

Дружеството е използвало следните практически целесъобразни мерки (облекчения) при първоначалното прилагане на МСФО 16 за лизингови договори, класифицирани като оперативен лизинг според МСС 17:

- Не се признават активи с право на ползване и задължения по лизинг за лизингови договори, за които срокът на договора приключва в рамките на 12 месеца след 01.01.2019 г.

Към 31.12.2019 г. дружеството няма други активни договори за лизинг, поради което то счита, че първоначалното прилагане на МСФО 16 няма ефект върху финансовите му отчети.

4. ПРИХОДИ ОТ ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

Приходите от договори с клиенти, произтичащи от инвестиционни имоти са от българския пазар и включват:

	2019 <i>BGN '000</i>	2018 <i>BGN '000</i>
Приходи от наеми и настаняване	60	461
Приходи от продажба на инвестиционни имоти	23	-
Себестойност на продадените имоти	(19)	-
Печалба от продажба	4	-
Общо	64	461

Най-съществен клиент по приходите от наеми и настаняване за 2019 г. е Скай Груп България ЕООД.

Търговските вземания са безлихвени и обикновено са със срок на плащане от 30 до 90 дни. През 2019 г. не са признавани суми като коректив за очаквани кредитни загуби от търговски вземания (2018 г.: няма).

Пасивите по договор включват получени краткосрочни аванси за продажба на обособени имотни части,

Към 31.12.2019 г. дружеството няма активи по договор по смисъла на МСФО 15.

Задължения за изпълнение

Обособени имотни части.

Задължението за изпълнение се удовлетворява при доставката на обособната имотна част на клиента и плащането се дължи обикновено преди или при подписване на нотариалния акт.

Услуги.

При предоставянето на рутинни услуги (основно наемни) в рамките на по-дълъг период, задължението за изпълнение се удовлетворява в течение на времето, когато предприятието предоставя услугата и клиентът същевременно я потребява ползата от нея.

5. РАЗХОДИ ПО ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

	2019 <i>BGN '000</i>	2018 <i>BGN '000</i>
Приходи от продажба на инвестиционни имоти	-	3 812
Себестойност на продадените имоти	-	(3 983)
Загуба от продажба	-	(171)
Разходи от преоценки	(3 900)	(1 117)
Общо	(3 900)	(1 288)

ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АДСИЦ
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ ЗА 2019 година

6. ДРУГИ ДОХОДИ ОТ ДЕЙНОСТТА

Другите доходи от дейността включват:

	<i>2019</i> <i>BGN '000</i>	<i>2018</i> <i>BGN '000</i>
Отписани задължения	12	-
Застрахователна щета	2	-
Разходи по поддръжка на инвестиционни имоти, подлежащи на възстановяване от съсобственик	-	64
Общо	14	64

7. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ

	<i>2019</i> <i>BGN '000</i>	<i>2018</i> <i>BGN '000</i>
Разходи за консумативи и поддръжка на имоти	(178)	(266)
Управлensки и консултантски услуги	(124)	(125)
Платени пасми	(25)	(30)
Счетоводни услуги	(24)	(24)
Разходи за одит	(12)	(12)
Разходи свързани с експлоатация на автомобили	(10)	(4)
Комуникационни разходи	(7)	(8)
Застраховки	(7)	(8)
Разходи за оценки на имоти	(3)	(3)
Правни и данъчни услуги, съдебни и административни такси	(1)	(19)
Банкови такси	(1)	(2)
Посредничество при продажба (наеманс) на имоти	-	(38)
Други	(17)	(18)
Общо	(409)	(557)

8. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛ

	<i>2019</i> <i>BGN '000</i>	<i>2018</i> <i>BGN '000</i>
Възнаграждения	(231)	(273)
Вноски за социално осигуряване	(35)	(39)
Общо	(266)	(312)

ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АДСИЦ
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ ЗА 2019 година

9. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ

	<i>2019</i> <i>BGN '000</i>	<i>2018</i> <i>BGN '000</i>
Гориво и резервни части	(17)	(20)
Разходи за дребен инвентар	(17)	(4)
Разходи за офис консумативи	(1)	(1)
Разходи за ремонтни материали	(2)	-
Други	-	(2)
Общо	(37)	(27)

10. ДРУГИ РАЗХОДИ

	<i>2019</i> <i>BGN '000</i>	<i>2018</i> <i>BGN '000</i>
Местни данъци и такси	(135)	(212)
Продажба на имоти, машини и оборудване	-	117
Балансова стойност на продадени имоти, машини	-	(143)
Загуба от продажба	-	(26)
Командировки в страната и в чужбина	(3)	(18)
Дарения	(10)	(7)
Глоби и нарушения по нормативни актове	(3)	(2)
Други	(2)	(2)
Общо	(153)	(267)

11. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ/РАЗХОДИ, НЕТНО

Финансови разходи включват валутни разлики от преоценки; няма (2018 г.: 1 х.лв.)

12. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

	<i>31.12.2019</i> <i>BGN '000</i>	<i>31.12.2018</i> <i>BGN '000</i>
Имот (терен) Корал, с.Лозен	4 293	4 770
Имот Корал, с.Лозен - проектиране и админ. разходи	-	850
Имот (терени) Предгаров площад	4 301	4 779
Имот Предгаров площад- подобрения	-	9
Имот (терен) Пиротска	4 323	4 801
Имот Пиротска - проектиране и админ. разходи	-	1 150
Имот Южен парк (3 550 кв.м.)	5 683	5 683
Стади в гр.Свети Влас	2 500	2 727
Имот Свети Влас	485	485
Имот (терен) бул.България, р-н Витоша	2 689	2 689
Имот Южен парк (330 кв.м.)	476	476

ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АДСИЦ
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ ЗА 2019 година

Ресторант х-л Карина, к.к. Сл.Бряг	565	628
Имот (терен) гр.Несебър	353	392
Магазин 1, х.л. Карина, к.к. Сл.Бряг	69	77
Магазин 2, х.л. Карина, к.к. Сл.Бряг	38	42
Аванс за проектиране (Имот Пиротска)	20	20
Общо	25 795	29 578

Равнение на съправедливата стойност на инвестиционните имоти

	<i>31.12.2019</i>	<i>31.12.2018</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
<i>12.1. Имот Корал</i>		
Стойност в началото на периода	4 770	5 128
Преоценка, призната в печалбата или загубата	(477)	(358)
Съправедлива стойност в края на периода	4 293	4 770

	<i>31.12.2019</i>	<i>31.12.2018</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
<i>12.2. Имот Корал- разходи за проектиране</i>		
Стойност в началото на периода	850	1 066
Придобити през периода	5	-
Преоценка, призната в печалбата или загубата	(855)	(216)
Съправедлива стойност в края на периода	-	850

Имот Корал: Този имот представлява незастроен терен с площ 41 702 кв.м., като „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ е собственик на $\frac{1}{2}$ идеални части от терена (20 851 кв.м.). Останалите $\frac{1}{2}$ идеални части от терена са собственост на друго дружество. Теренът се намира в с. Лозенец, община Царево и е на първа линия на брега на морето. Във връзка с предвидено застрояване на терена има одобрен работен проект и издадени разрешителни на строеж за изграждането на хотелски комплекс с обща РЗЛ 45 842 кв.м. Разходите за проектирането и административните разходи във връзка с предвиденото изграждане на комплекса са поделени поравно (50/50) между „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ и дружеството, собственик на другите $\frac{1}{2}$ идеални части от терена. Към 31.12.2019 г. е извършена преоценка на имота от Брайт Консулт ООД, независима лицензирана фирма за оценка на имоти, която не е свързано лице с Дружеството и не притежава интерес в него. Към 31.12.2019 г. съправедливата стойност за $\frac{1}{2}$ идеални части от терена според доклада на Брайт Консулт ООД е 4,292,950 лева. Тъй като предвиденото строителство, съгласно съществуващия проект няма да се изпълнява, изгottenата проектна документация се обезценява и към 31.12.2019 г. тя няма пазарна стойност. В рамките на 2019 г. са платени административни такси в размер на 5,000 лева във връзка със съдебни дела за прозашерка на стари разрешения за строеж.

ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АДСИЦ
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ ЗА 2019 година

	<i>31.12.2019</i> <i>BGN '000</i>	<i>31.12.2018</i> <i>BGN '000</i>
<u>12.3. Имот Предгаров площад</u>		
Стойност в началото на периода	4 779	4 779
Придобити през периода	-	-
Преоценка, призната в печалбата или загубата	(478)	-
Справедлива стойност в края на периода	4 301	4 779

	<i>31.12.2019</i> <i>BGN '000</i>	<i>31.12.2018</i> <i>BGN '000</i>
<u>12.4. Имот Предгаров площад-подобрение</u>		
Стойност в началото на периода	9	9
Придобити през периода	-	-
Преоценка, призната в печалбата или загубата	(9)	-
Справедлива стойност в края на периода	-	9

Имот Предгаров площад: този имот включва осем броя незастроени терени, разположени един до друг в района срещу Централна гара в гр. София. Терените са с обща площ 2 730 кв.м. и са придобивани икономично през периода 2006 – 2008 г. В рамките на този период е извършено предварително проучване относно възможностите за тяхното застрояване. Справедливата стойност на терените според доклада на Брайт Консулт ООД към 31.12.2019 г. е общо 4,300,835.00 лева.

	<i>31.12.2019</i> <i>BGN '000</i>	<i>31.12.2018</i> <i>BGN '000</i>
<u>12.5. Имот Пиротска</u>		
Стойност в началото на периода	4 801	4 801
Придобити през периода	-	-
Преоценка, призната в печалбата или загубата	(478)	-
Справедлива стойност в края на периода	4 323	4 801

	<i>31.12.2019</i> <i>BGN '000</i>	<i>31.12.2018</i> <i>BGN '000</i>
<u>12.6. Имот Пиротска- разходи за проектиране</u>		
Стойност в началото на периода	1 150	1 389
Придобити през периода	-	-
Преоценка, призната в печалбата или загубата	(1 150)	(239)
Справедлива стойност в края на периода	-	1 150

Имот Пиротска: намира се в гр. София, район "Възраждане", ул. Пиротска № 104. Придобит е на 26.04.2007 г. и представлява незастроен терен с площ 2,394 квадратни метра и сгради. Във връзка с предвиждано застрояване на терена има одобрен работен проект. Към 31.12.2019 г. е извършена преоценка на имота от Брайт Консулт ООД, независима лицензирана фирма за оценка на имоти, която не е свързано лице с Дружеството и не притежава интерес в него. Справедливата стойност

ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АДСИЦ
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ ЗА 2019 година

на имота според отчета на Брайт Консулт ООД е 4,322,890 лв. Тъй като предвиденото строителство, съгласно съществуващия работен проект няма да се изпълнява, изгottenата проектна документация се обезщечява и към 31.12.2019 г. тя няма пазарна стойност.

	<i>31.12.2019</i>	<i>31.12.2018</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
<i>12.7. Имот Южен Парк, р-н Триадица 3 550 кв.м.</i>		
Стойност в началото на периода	5 683	5 683
Придобити през периода	130	-
Преоценка, призната в печалбата или загубата	(130)	-
Справедлива стойност в края на периода	5 683	5 683

Имот Южен Парк III 3 550 кв.м.: намира се в гр. София, община Триадица, местността Южен Парк III –та част и е придобит на 04.07.2016 г. Този имот представлява незастроен терен с площ 3 550 кв.м. Справедливата стойност на имота според доклада на Брайт Консулт ООД е 5,682,700.00 лева към 31.12.2019 г.

	<i>31.12.2019</i>	<i>31.12.2018</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
<i>12.8 Сгради в гр. Свети Влас</i>		
Стойност в началото на периода	2 727	2 927
Продадени през периода	(18)	-
Преоценка, призната в печалбата или загубата	(209)	(200)
Справедлива стойност в края на периода	2 500	2 727

Сгради в гр. Свети Влас: представляват хотелски комплекс, състоящ се от четири жилищни сгради и една обслужваща сграда, които са въведени в експлоатация през 2008 г. „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ е собственик на $\frac{1}{2}$ идеални части от сградите на комплекса, като другите $\frac{1}{2}$ идеални части от тях са собственост на друго дружество. През годината има извършена продажба на ателие – част от сградата. Към 31.12.2019 г. е извършена преоценка комплекса от Брайт Консулт ООД, независима лицензирана фирма за оценка на имоти, която не е свързано лице с Дружеството и не притежава интерес в него. Справедливата стойност на $\frac{1}{2}$ идеални части от сградите на комплекса, (с РЗП 4 633 кв.м.) според доклада на Брайт Консулт ООД е 2,500,200.00 лева към 31.12.2019 г.

	<i>31.12.2019</i>	<i>31.12.2018</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
<i>12.9. Имот Свети Влас</i>		
Стойност в началото на периода	485	585
Преоценка, призната в печалбата или загубата	-	(100)
Справедлива стойност в края на периода	485	485

ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АДСИЦ
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ ЗА 2019 година

Имот Свети Влас: намира се в гр. Свети Влас, община Несебър, област Бургас и представлява застроен терен с площ 7 248 кв.м. „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ е собственик на $\frac{1}{2}$ идеални части от терена (3 624 кв.м.), а другите $\frac{1}{2}$ идеални части са собственост на друго дружество. Към 31.12.2019 е извършена преоценка на терена от Брайт Консулт ООД, независима лицензирана фирма за оценка на имоти, която не е свързано липе с Дружеството и не притежава интерес в него. Справедливата стойност на $\frac{1}{2}$ идеални части от терена (3 624 кв.м.) според доклада на Брайт Консулт ООД е 485,078.00 лева към 31.12.2019 г.

	<i>31.12.2019</i>	<i>31.12.2018</i>
<u>12.10. Имот бул.България, София</u>	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Стойност в началото на периода	2 689	2 689
Придобити през периода	-	-
Преоценка, призната в печалбата или загубата	-	-
Справедлива стойност в края на периода	2 689	2 689

Имот бул. България: намира се в гр.София, община Витоша, местност „Манастирски ливади-Запад“. Придобит е на 16.03.2012 г. и представлява незастроен терен с площ 2,423 квадратни метра. Справедливата стойност на имота според доклада на Брайт Консулт ООД е 2,689,290.00 лева към 31.12.2019 г.

	<i>31.12.2019</i>	<i>31.12.2018</i>
<u>12.11.Имот Южен Парк, р-н Триадица 330 кв.м.</u>	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Стойност в началото на периода	476	476
Придобити през периода	-	-
Преоценка, призната в печалбата или загубата	-	-
Справедлива стойност в края на периода	476	476

Имот Южен Парк 330 кв.м: намира се в гр.София, община Триадица, местността Южен Парк III –та част е придобит е на 11.10.2012 г. Имотът представлява незастроен терен с площ 330 кв.м. Справедливата стойност на терена според доклада на Брайт Консулт ООД е 475,900.00 лв. към 31.12.2019 г.

	<i>31.12.2019</i>	<i>31.12.2018</i>
<u>12.12. Ресторант гр.Несебър апарт-хотел Карина</u>	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Стойност в началото на периода	628	628
Преоценка, призната в печалбата или загубата	(63)	-
Справедлива стойност в края на периода	565	628

Ресторант гр.Несебър, к.к.Сл.Бряг : намира се в апарт-хотел Карина, в курортен комплекс Слънчев бряг. Ресторантът е придобит е на 28.02.2014 г. и е с РЗП 216 кв.м. Към датата на отчета е извършена преоценка на имота от Брайт Консулт ООД,

независима лицензирана фирма за оценка на имоти, която не е свързано лице с Дружеството и не притежава интерес в него. Справедливата стойност на ресторант според доклада на Брайт Консулт ООД е 565,200.00 лвса към 31.12.2019 г.

	<i>31.12.2019</i>	<i>31.12.2018</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
<u>12.13. Имот гр.Несебър апарт-хотел Карина</u>		
Стойност в началото на периода	392	392
Придобити през периода	-	-
Преоценка, призната в печалбата или загубата	(39)	-
Справедлива стойност в края на периода	353	392

Имот Земя в гр.Несебър, апарт-хотел Карина: представлява застроен терен с площ 1 606 кв.м., върху който се намира апарт-хотел Карина в курортен комплекс Сънчев Бряг. „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ е собственик само на терена и на съоръженията, разположени върху него: открит басейн, външен бар и открит паркинг. Към 31.12.2019 г. справедливата стойност на терена засдно с изградените върху него съоръжения, според доклада на Брайт Консулт ООД е 352,700.00 лв.

	<i>31.12.2019</i>	<i>31.12.2018</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
<u>12.14. Магазин № 1 гр.Несебър апарт-хотел Карина</u>		
Стойност в началото на периода	77	77
Придобити през периода	-	-
Преоценка, призната в печалбата или загубата	(8)	-
Справедлива стойност в края на периода	69	77

Магазин № 1 гр.Несебър, к.к.Сл.Бряг: намира се в апарт-хотел Карина, в курортен комплекс Сънчев бряг. Придобит е на 28.02.2014 г. и представлява помещение за осъществяване на търговска дейност с площ 20 кв.м. Към датата на отчета е извършена преоценка на имота от Брайт Консулт ООД, независима лицензирана фирма за оценка на имоти, която не е свързано лице с Дружеството и не притежава интерес в него. Справедливата стойност на магазина според доклада на Брайт Консулт ООД е 69,000.00 лв. към 31.12.2019 г.

	<i>31.12.2019</i>	<i>31.12.2018</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
<u>12.15. Магазин № 2 гр.Несебър апарт-хотел Карина</u>		
Стойност в началото на периода	42	42
Придобити през периода	-	-
Преоценка, призната в печалбата или загубата	(4)	-
Справедлива стойност в края на периода	38	42