

ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ	
ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД	1
ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ	2
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ	3
ОТЧЕТ ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ	4
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ	
1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО	5
2. БАЗА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ	8
3. ЗНАЧИМА СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА	9
4. ПРИХОДИ ОТ ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ	29
5. РАЗХОДИ ПО ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ	29
6. ДРУГИ ДОХОДИ ОТ ДЕЙНОСТТА	30
7. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ	30
8. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛ	30
9. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ	31
10. ДРУГИ РАЗХОДИ	31
11. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ/(РАЗХОДИ), НЕТНО	31
12. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ	31
13. ИНВЕСТИЦИИ В ДЪЩЕРНИ ПРЕДПРИЯТИЯ	39
14. ИМОТИ, МАШИНИ И ОБОРУДВАНЕ	40
15. ТЪРГОВСКИ ВЗЕМАНИЯ И АКТИВИ ПО ДОГОВОР	41
16. ДРУГИ ТЕКУЩИ АКТИВИ	41
17. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ	42
18. СОБСТВЕН КАПИТАЛ	42
19. ДЪЛГОСРОЧНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ПЕРСОНАЛА	42
20. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ	43
21. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ПЕРСОНАЛА И ОСИГУРИТЕЛНИ ПРЕДПРИЯТИЯ	43
22. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ЗА ДАНЫЦИ	43
23. ДРУГИ ТЕКУЩИ ПАСИВИ	44
24. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА	44
25. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК	45
27. ОЦЕНЯВАНЕ ПО СПРАВЕДЛИВА СТОЙНОСТ	48
26. ПЕЧАЛБА ЗА РАЗПРЕДЕЛЯНЕ НА ДИВИДЕНТ	52
28. АНГАЖИМЕНТИ ПО ДОГОВОРИ ЗА ОПЕРАТИВЕН ЛИЗИНГ	53
29. ДРУГИ	54

ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД
към 31.12.2018 г.

	<i>Приложения</i>	31/12/2018 BGN '000	31/12/2017 BGN '000
Приходи от инвестиционни имоти	4	461	1 485
Разходи от инвестиционни имоти	5	(1 288)	(704)
Печалба от инвестиции		(827)	781
Други приходи от дейността	6	64	116
Разходи за външни услуги	7	(555)	(569)
Разходи за персонал	8	(311)	(313)
Разходи за материали	9	(27)	(38)
Разходи за амортизация	14	(13)	(14)
Други разходи	10	(267)	(192)
Финансови приходи/(разходи), нетно	11	(1)	(1)
Загуба преди данъци върху печалбата		(1 937)	(230)
Разход за данъци върху печалбата		-	-
Печалба/(загуба) за годината		(1 937)	(230)
Друг всеобхватен доход за периода, нетно от данъци		-	-
Общо всеобхватен доход за периода, нетно от данъци		(1 937)	(230)

Приложенията на страници от 5 до 54 са неразделна част от финансовия отчет.

Дата на съставяне: 11.02.2019 г.

Изпълнителен директор:

Светослав Кьосев

Финансов директор:

Тодор Стоянов



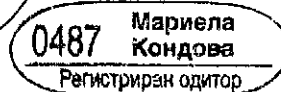
Съставител:

Борjana Дявовака

Заверил съгласно доклад

Одитор:

Дата: 27.03.2019 г.





ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АДСИЦ

ЕИК по БУЛСТАТ:131148642

Адрес на управление:София, ул. Антим I, № 14

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
към 31.12.2018 г.

		31/12/2018	31/12/2017
	Приложения	BGN '000	BGN '000
АКТИВИ			
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	12	29 578	34 670
Инвестиции в дъщерни предприятия	13	5	5
Имоти, машини и оборудване	14	4	153
		<u>29 587</u>	<u>34 828</u>
Текущи активи			
Търговски вземания	4, 15	297	214
Вземания от свързани лица	15, 24	42	52
Други текущи активи	16	163	173
Парични средства и парични еквиваленти	17	4 491	1 199
		<u>4 993</u>	<u>1 638</u>
ОБЩО АКТИВИ		<u>34 580</u>	<u>36 466</u>
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
Основен капитал		35 707	35 707
Премии от капитал		17 853	17 853
Резерв по планове с дефинирани доходи		(5)	(6)
Нагрупани печалби/(загуби)		(17 359)	(17 129)
Печалба/(загуба) от текущия период		(1 937)	(230)
	18	<u>34 259</u>	<u>36 195</u>
Нетекущи пасиви			
Дългосрочни задължения към персонала	19	7	7
		<u>7</u>	<u>7</u>
Текущи пасиви			
Задължения към свързани лица	24	185	170
Търговски и други задължения	4, 20	57	49
Задължения към персонала и осигурителни предприятия	21	22	17
Задължения за данъци	22	3	-
Други текущи пасиви	23	47	28
		<u>314</u>	<u>264</u>
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		<u>34 580</u>	<u>36 466</u>

Приложенията на страници от 5 до 54 са неразделна част от финансовия отчет.

Финансовият отчет на страници от 1 до 54 е одобрен от Съвета на директорите и е подписан на 27.03.2019 г.

Дата на съставяне: 11.02.2019 г.

Изпълнителен директор:

Светослав Кьлдеев

Финансов директор:

Тодар Стоянов

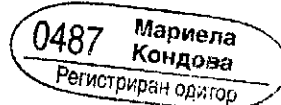
Съставител:

Боряна Елчовска

Заверил съгласно доклад

Одитор:

Дата: 27.03.2019 г.



115
116
117
118
119
120
121
122
123
124
125
126
127
128
129
130
131
132
133
134
135
136
137
138
139
140
141
142
143
144
145
146
147
148
149
150
151
152
153
154
155
156
157
158
159
160
161
162
163
164
165
166
167
168
169
170
171
172
173
174
175
176
177
178
179
180
181
182
183
184
185
186
187
188
189
190
191
192
193
194
195
196
197
198
199
200
201
202
203
204
205
206
207
208
209
210
211
212
213
214
215
216
217
218
219
220
221
222
223
224
225
226
227
228
229
230
231
232
233
234
235
236
237
238
239
240
241
242
243
244
245
246
247
248
249
250
251
252
253
254
255
256
257
258
259
260
261
262
263
264
265
266
267
268
269
270
271
272
273
274
275
276
277
278
279
280
281
282
283
284
285
286
287
288
289
290
291
292
293
294
295
296
297
298
299
300
301
302
303
304
305
306
307
308
309
310
311
312
313
314
315
316
317
318
319
320
321
322
323
324
325
326
327
328
329
330
331
332
333
334
335
336
337
338
339
340
341
342
343
344
345
346
347
348
349
350
351
352
353
354
355
356
357
358
359
360
361
362
363
364
365
366
367
368
369
370
371
372
373
374
375
376
377
378
379
380
381
382
383
384
385
386
387
388
389
390
391
392
393
394
395
396
397
398
399
400
401
402
403
404
405
406
407
408
409
410
411
412
413
414
415
416
417
418
419
420
421
422
423
424
425
426
427
428
429
430
431
432
433
434
435
436
437
438
439
440
441
442
443
444
445
446
447
448
449
450
451
452
453
454
455
456
457
458
459
460
461
462
463
464
465
466
467
468
469
470
471
472
473
474
475
476
477
478
479
480
481
482
483
484
485
486
487
488
489
490
491
492
493
494
495
496
497
498
499
500
501
502
503
504
505
506
507
508
509
510
511
512
513
514
515
516
517
518
519
520
521
522
523
524
525
526
527
528
529
530
531
532
533
534
535
536
537
538
539
540
541
542
543
544
545
546
547
548
549
550
551
552
553
554
555
556
557
558
559
560
561
562
563
564
565
566
567
568
569
570
571
572
573
574
575
576
577
578
579
580
581
582
583
584
585
586
587
588
589
590
591
592
593
594
595
596
597
598
599
600
601
602
603
604
605
606
607
608
609
610
611
612
613
614
615
616
617
618
619
620
621
622
623
624
625
626
627
628
629
630
631
632
633
634
635
636
637
638
639
640
641
642
643
644
645
646
647
648
649
650
651
652
653
654
655
656
657
658
659
660
661
662
663
664
665
666
667
668
669
670
671
672
673
674
675
676
677
678
679
680
681
682
683
684
685
686
687
688
689
690
691
692
693
694
695
696
697
698
699
700
701
702
703
704
705
706
707
708
709
710
711
712
713
714
715
716
717
718
719
720
721
722
723
724
725
726
727
728
729
730
731
732
733
734
735
736
737
738
739
740
741
742
743
744
745
746
747
748
749
750
751
752
753
754
755
756
757
758
759
760
761
762
763
764
765
766
767
768
769
770
771
772
773
774
775
776
777
778
779
780
781
782
783
784
785
786
787
788
789
790
791
792
793
794
795
796
797
798
799
800
801
802
803
804
805
806
807
808
809
810
811
812
813
814
815
816
817
818
819
820
821
822
823
824
825
826
827
828
829
830
831
832
833
834
835
836
837
838
839
840
841
842
843
844
845
846
847
848
849
850
851
852
853
854
855
856
857
858
859
860
861
862
863
864
865
866
867
868
869
870
871
872
873
874
875
876
877
878
879
880
881
882
883
884
885
886
887
888
889
890
891
892
893
894
895
896
897
898
899
900
901
902
903
904
905
906
907
908
909
910
911
912
913
914
915
916
917
918
919
920
921
922
923
924
925
926
927
928
929
930
931
932
933
934
935
936
937
938
939
940
941
942
943
944
945
946
947
948
949
950
951
952
953
954
955
956
957
958
959
960
961
962
963
964
965
966
967
968
969
970
971
972
973
974
975
976
977
978
979
980
981
982
983
984
985
986
987
988
989
990
991
992
993
994
995
996
997
998
999
1000

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

към 31.12.2018 г.

	Приложения	
	31/12/2018	31/12/2017
	BGN '000	BGN '000
Парични потоци от инвестиционна дейност		
Постъпления от продажба на инвестиции	4 716	-
Плащания за дълготрайни материални активи	(8)	-
Плащания за инвестиции	(9)	(84)
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	4 699	(84)
Парични потоци от неинвестиционна дейност		
Постъпления от контрагенти	584	671
Плащания към контрагенти и служители	(1 030)	(1 086)
Платени данъци	(976)	(188)
Други постъпления/(плащания), нетно	15	9
Нетни парични потоци, използвани в неинвестиционна дейност	(1 407)	(594)
Нетно намаление на паричните средства и паричните еквиваленти	3 292	(678)
Парични средства и парични еквиваленти на 1 януари	1 199	1 877
Парични средства и парични еквиваленти на 30 декември	4 491	1 199

Приложенията на страници от 5 до 54 са неразделна част от финансовия отчет.

Дата на съставяне: 11.02.2019 г.

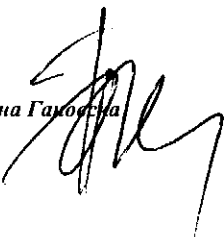
Изпълнителен директор:


Светослав Кьосев

Финансов директор:


Тодор Стоянов

Съставител:

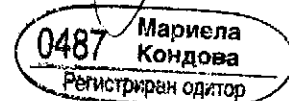

Боряна Ганчева



Заверил съгласно доклад


Одитор:

Дата: 27.03.2019 г.



ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АДСИЦ

ЕИК по БУЛСТАТ:131148642

Адрес на управление:София, ул. Антим I, № 14

**ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
към 31.12.2018 г.**

	Приложения	Основен капитал	Премии от капитал	Други резерви	Натрупани печалби/ (загуби)	Текуща печалба/ загуба	Общо собствен капитал
		BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Салдо на 31 декември 2016		<u>35 707</u>	<u>17 853</u>	<u>-</u>	<u>(16 409)</u>	<u>(720)</u>	<u>36 297</u>
Нетна загуба за годината		-	-	-	-	(230)	(230)
Друг всеобхватен доход		-	-	-	-	-	-
Всеобхватен доход		-	-	-	-	(230)	(230)
Прехвърляне на текущата печалба/ загуба в натрупани печалби загуби от минали години					(720)	720	-
Салдо на 31 декември 2017		<u>35 707</u>	<u>17 853</u>	<u>(6)</u>	<u>(17 129)</u>	<u>(230)</u>	<u>36 195</u>
Нетна загуба за годината		-	-	-	-	(1 937)	(1 937)
Други изменения		-	-	1	-	-	1
Всеобхватен доход		-	-	-	-	(1 937)	(1 937)
Прехвърляне на текущата печалба/ загуба в натрупани печалби загуби от минали години		-	-	-	(230)	230	-
Салдо на 31 декември 2018	18	<u>35 707</u>	<u>17 853</u>	<u>(5)</u>	<u>(17 359)</u>	<u>(1 937)</u>	<u>34 259</u>

Приложенията на страници от 5 до 54 са неразделна част от финансовия отчет.

Дата на съставяне: 11.02.2019 г.

Изпълнителен директор:

Светослав Кьосев

Съставител:

Борана Гановска

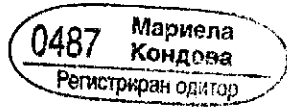
Заверил съгласно доклад

Дата: 27.03.2019 г.

Финансов директор:

Тодор Стоянов

Одитор:



1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

„Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ е публично дружество, създадено през м. октомври 2003 г. и е с регистриран капитал 35 706 593 лева, разпределен в 35 706 593 бр. обикновени акции с номинална стойност 1 лев за всяка една акция. Акциите на дружеството се търгуват свободно на Българска Фондова Борса – София.

Дружеството е със седалище и адрес на управление гр. София, ул. Антим I № 14 и е с ЕИК по БУЛСТАТ 131148642.

„Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ е с предмет на дейност: инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти) посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, и извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и / или продажбата им.

„Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ има едностепенна система на управление със Съвет на директорите от 4-ма членове:

- „ЕС ВИ ЕС“ АД, Изпълнителен директор и Председател на Съвета на директорите, представлявано от Сава Чоролеев;
- „Калиман Инвест“ ЕООД, представлявано от Христо Христов;
- Светослав Иванов Кьосев, независим член и Изпълнителен директор;
- Любомир Марков Марков, независим член и Заместник председател на Съвета на директорите.

„Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ се представлява заедно и поотделно от двамата изпълнителни директори - Светослав Кьосев и дружеството „ЕС ВИ ЕС“ АД.

Последната промяна в управлението на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ е от месец Юни 2017 г., когато на мястото на „Победа“ АД в Съвета на директорите на Дружеството влиза „ЕС ВИ ЕС“ АД.

„Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ е регистрирано като дружество със специална инвестиционна цел по реда на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, с Лиценз № 2- ДСИЦ / 08.12.2005 г. на Комисията за финансов надзор.

Като дружеството със специална инвестиционна цел, „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ осъществява дейностите по изграждането, експлоатацията и поддръжката на недвижимите си имоти чрез обслужващото дружество „Рийт Пропърти Мениджмънт“ ЕООД.

Счетоводната дейност на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ се осъществява от обслужващото дружество „Универс Консулт“ ООД

„Рийт Пропърти Мениджмънт“ ЕООД е с капитал 5 000 лева, разпределен в 50 дяла и е регистрирано през месец юни 2010 г. „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ е едноличен собственик на 100 % от капитала на дружеството.

„Рийт Пропърти Мениджмънт“ ЕООД е с предмет на дейност: изготвяне, съгласуване и управление на архитектурни и технически проекти и становища в областта на строителството, извършване на строителни дейности от всякакъв характер, инвеститорски контрол при строителство, ангажиране на подизпълнители за проектантски и строителни дейности, извършване на ремонти, поддръжка и снабдяване с материали и консумативи и други дейности по обслужване на недвижими имоти, събиране на наеми, ренти и други приходи от недвижими имоти и всяка друга дейност, незабранена от закона.

„Рийт Пропърти Мениджмънт“ ЕООД е одобрено от Комисията за финансов надзор като обслужващо дружество на „Прайм Пропърти БГ“ с Решение № 264 – ДСИЦ от 14.04.2011 г.

„Универс Консулт“ ООД е одобрено от Комисията за финансов надзор като обслужващо дружество на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ с Решение № 396 – ДСИЦ от 29.06.2011 г.

„Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ притежава дълготрайни активи, включващи: инвестиционни имоти, транспортни средства, стопански инвентар и компютри.

„Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ реализира приходите си от продажби и отдаване под наем на инвестиционни имоти.

Средната численост на персонала на Дружеството към 31.12. 2018 г. възлиза на 6 служителя (31.12.2017 г.: 6).

„Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ има избран одитен комитет от двама членове.

1.2. Съдържание на годишния финансов отчет за дейността на Дружеството

Съгласно категоризацията на предприятията и на групите предприятия, приета със Закона за счетоводството, „Прайм пропърти БГ“ АДСИЦ е малко предприятие, а групата от „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ и неговото дъщерно дружество „Рийт Пропърти мениджмънт“ ЕООД – малка група.

Според параграф 1, т.22 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството, „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ е със статут на предприятие от обществен интерес.

От гледна точка на посочените по-горе критерии в Закона за счетоводството, Годишният финансов отчет за дейността на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ включва:

- Финансов отчет по Закона за счетоводството, заверен от регистриран одитор
- Одиторски доклад
- Годишен доклад за дейността на дружеството
- Декларация за корпоративно управление (като част от Доклада за дейността)
- Декларация от одитора, съгласно чл. 32, ал.1, т. 3 от Наредба №2 на Комисията за финансов надзор
- Информация по Приложение №11 от Наредба №2 на Комисията за финансов надзор
- Информация по чл.41 от Наредба №2 на Комисията за финансов надзор
- Годишен финансов отчет за дейността на дъщерното дружество „Рийт Пропърти Мениджмънт“ ЕООД

1.3. Основни показатели на стопанската среда

Основните показатели на стопанската среда, които оказват влияние върху дейността на дружеството, за периода 2016 – 2018 г. са представени в таблицата по-долу:

Показател	2016	2017	2018
БВП в млн. лева	92 635	98 631	78 112*
Реален растеж на БВП	3.4%	3.5%	3.1%**
Инфлация в края на годината	0.1	2.8	2.7
Среден валутен курс на щатския долар за годината	1.76804	1.73540	1.657
Валутен курс на щатския долар в края на годината	1.85545	1.63081	1.70815
Основен лихвен процент в края на годината	0.00%	0.00%	0.00%
Безработица	7.6%	6,2%	5%*

* Към 30.09.2018 г. Липсват данни на годишна база

*** Трето тримесечие на 2018 спрямо трето тримесечие на 2017 г.*

Източник: Националният статистически институт, Агенция по заетостта и БНБ.

2. БАЗА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

2.1. Изявление за съответствие и база.

Финансовият отчет на Прайм Пропърти БГ АДСИЦ е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчетяване, издадени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС), и приети от Европейската Комисия за приложение в ЕС

Финансовият отчет е изготвен на база историческа стойност с изключение на инвестиционните имоти, които са оценени по справедлива стойност.

2.2. Валута на представяне и функционална валута

Този финансов отчет е представен в Български лева (BGN), която валута е и функционална валута на дружеството. Сумите в отчета и в пояснителните приложения към него са представени в хиляди български лева.

Българският лев е фиксиран към еврото по Закона за БНБ в съотношение BGN 1.95583:EUR 1.

2.3. Използване на преценки и приблизителни оценки

Представянето на финансов отчет съгласно Международните стандарти за финансово отчетяване изисква ръководството да направи най-добри преценки, приблизителни оценки и предположения, които оказват ефект върху отчетените стойности на активите и пасивите, на приходите и разходите. Бъдещите фактически резултати може да бъдат различни от приблизителните оценки и предположения. Предположенията и приблизителните счетоводни оценки, които имат най-съществен ефект върху сумите, признати във финансовия отчет, са оповестени в Приложение №3.14).

2.4. Сравнителни данни

Дружеството представя сравнителна информация за една предходна година.

Когато е необходимо, сравнителните данни се рекласифицират, за да се постигне съпоставимост спрямо промени в представянето в текущата година.

2.5. Промени в счетоводната политика

През 2018 г. Дружеството не е променяло счетоводната си политика с изключение на промените, наложени от новите стандарти МСФО 9 Финансови инструменти и МСФО 15 Приходи от договори с клиенти, които Дружеството прилага първоначално на 01.01.2018 г. Ефектът от първоначалното прилагане е оповестен в Приложения. 3.16 и 3.17.

3. ЗНАЧИМА СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА

3.1. Сделки в чуждестранна валута

При първоначално признаване всяка сделка в чуждестранна валута се записва във функционалната валута, като към сумата в чуждестранна валута се прилага обменният курс към момента на сделката или операцията. Паричните средства, вземанията и задълженията, деноминирани в чуждестранна валута се преизчисляват във функционална валута като се прилага заключителния обменен курс на БНБ.

Към края на отчетния период непаричните позиции в отчета за финансовото състояние, които първоначално са деноминирани и оценени по историческа цена в чуждестранна валута, се отчитат във функционалната валута като се прилага историческият обменен курс към датата на сделката и последващо не се преоценяват по заключителен курс.

Курсовите разлики, възникващи при уреждането на парични позиции или при преизчисляване на парични позиции в чуждестранна валута по курсове, които са различни от тези, по които първоначално позициите са били превърнати във функционалната валута, се признават в печалба или загуба в периода на възникването им, като се представят на нетна база като „финансови приходи” или „финансови разходи”.

3.2. Приходи

Дружеството продава на клиенти услуги. Приходите от договори с клиенти се признават, когато се прехвърля контролът върху услугите на клиента, в размер, който отразява възнаграждението, което Дружеството очаква да получи в замяна за тези услуги. Оповестяванията на съществени счетоводни преценки, приблизителни оценки и предположения, свързани с приходите от договорите с клиенти са посочени в пояснително приложение 3.16

Значителен финансов компонент

Като цяло Дружеството получава краткосрочни аванси от своите клиенти. Използвайки практическата целесъобразност в МСФО 15 Дружеството не коригира обещания размер на възнаграждението за ефекта на значителен финансов компонент, ако очаква, при възникване на договора, че периодът между прехвърлянето на обещаната стока или услуга на клиента и момента на получаването на сумата от клиента за тази стока или услуга ще бъде една година или по-малко.

Търговски вземания

Вземането представлява право на Дружеството на сума, която е безусловна (т.е. преди изплащането на възнаграждението се изисква само изтичането на време).

Пасиви по договор

Пасивът по договор е задължението за прехвърляне на стоки или услуги на клиент, за които Дружеството е получило възнаграждение (или дължима сума) от клиента. Ако клиентът е платил възнаграждението, преди Дружеството да прехвърли стоки или услуги на клиента, се признава пасив по договор, когато плащането е извършено или плащането е дължимо (което от двете е по-рано). Пасивите по договор се признават като приходи, когато Дружеството изпълни договора.

Финансови приходи

Финансовите приходи се състоят от приходи от курсови разлики.

3.3. Разходи

Разходите в дружеството се признават при извършването им на база на принципа на начисляването.

Разходите за бъдещи периоди се отлагат за признаване като текущ разход за периода, през който дружеството получава предплатените услуги.

Финансовите разходи включват валутни разлики.

3.4. Инвестиционни имоти

Инвестиционни имоти са имоти, които се държат от дружеството преди всичко за получаване на приходи от наем и/или за увеличаване на стойността на капитала. Те се оценяват в отчета за финансовото състояние по справедлива стойност. Печалбите или загубите от промените в справедливата стойност на инвестиционните имоти се признават в печалбата или загубата и са представени в статии “приходи от инвестиционни имоти” и „разходи от инвестиционни имоти” за периода, през който са

възникнали. Приходите от наеми на инвестиционни имоти се представят в статия „Приходи от инвестиционни имоти”. Разходите по поддръжка на инвестиционните имоти са представени в зависимост от естеството им в „разходи за материали” и „разходи за външни услуги”.

Инвестиционните имоти се отписват от отчета за финансовото състояние при продажба или когато бъдат извадени трайно от употреба и от тях не се очакват бъдещи икономически изгоди. Печалбите или загубите от продажба на инвестиционните имоти се определят като разлика между приходите от продажбата и балансовата стойност на актива към датата на продажбата. Печалбите или загубите от освобождаване от инвестиционни имоти се представят съответно в статии „Приходи от инвестиционни имоти” и „Разходи от инвестиционни имоти”.

Прехвърляния от и към инвестиционни имоти се правят, когато има промяна в използването на даден имот. В случай на прехвърляне от инвестиционни имоти, отчитани по справедлива стойност, към ползвани от собственика имоти приетата за последващо отчитане цена на придобиване на актива представлява справедливата му стойност към датата на прехвърлянето. Обратно, когато ползван от собственика имот бъде прехвърлен към “инвестиционни имоти”, отчитани по справедлива стойност, активът се прехвърля по справедливата му стойност към датата на прехвърлянето, като разликата между балансовата и справедливата му стойност се третира като преценка по МСС 16.

3.5. Имоти, машини и оборудване

Първоначално оценяване

При първоначалното придобиване имотите, машините и съоръженията се оценяват по цена на придобиване (себестойност), която включва покупната цена, включително мита и невъзстановими данъци, и всички преки разходи за довеждане на актива до местоположението и състоянието, необходими за експлоатацията му по начина, предвиден от ръководството. Преките разходи са: разходи за подготовка на терена, разходи за първоначална доставка и обработка, разходите за монтаж, разходи за професионални хонорари и др.

Последващо оценяване

Имотите, машините и съоръженията се оценяват последващо по модел „цена на придобиване”, при който балансовата стойност на активите е равна на цената на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и натрупаните загуби от обезценка.

Дружеството е определило стойностен праг от 700 лв., под който придобитите активи независимо, че притежават характеристиката на дълготраен актив, се третират като текущ разход в момента на придобиването им.

Методи на амортизация и полезен живот

Дружеството използва линеен метод на амортизация на дълготрайните материални активи. Амортизирането на активите започва, когато те са на разположение за употреба. Земята не се амортизира. Очакваният полезният живот по класове активи е както следва:

- Компютърно оборудване – 2 г.;
- Машини и съоръжения – 3 г.;
- Офис оборудване и обзавеждане – 7 г.
- Леки и лекотоварни автомобили – 4 г.

Полезният живот, остатъчната стойност и методът на амортизация на имоти, машини и съоръжения се преглеждат към края на всяка финансова година и ако очакванията се различават от предишните приблизителни оценки, промените се отчитат като промяна на счетоводна приблизителна оценка.

Последващи разходи

Разходите за ремонти и поддръжка се признават за текущи в периода, през който са направени. Извършени последващи разходи, свързани с имоти, машини и съоръжения, които имат характер на подмяна на определени възлови части и агрегати, или на преустройство и реконструкция, се капитализират в балансовата стойност на съответния актив. Същевременно, неамортизираната част на заменените компоненти се отписва от балансовата стойност на активите и се признава като текущ разход в периода на подмяната.

Отписване

Печалбата или загубата от освобождаване от актив от имоти, машини и съоръжения се определя като разлика между нетните приходи от освобождаването и балансовата стойност и се представя съответно като „Други приходи“ или „Други разходи“ в печалбата или загубата за периода.

Обезценка

В края на всеки отчетен период дружеството преценява дали съществуват индикации, че негови имоти, машини и съоръжения са обезценени. Ако са налице такива индикации, дружеството определя възстановимата стойност на активите. Възстановимата стойност на актив е по-високата от двете: справедливата стойност минус разходите по продажба и стойността в употреба. За определянето на стойността в употреба на активите бъдещите парични потоци се дисконтират до тяхната настояща стойност като се прилага дисконтова норма преди данъци, която отразява текущата пазарна оценка на стойността на парите във времето и рисковете, специфични за съответния актив. Загубите от обезценка се отчитат в текуща печалба или загуба.

3.6. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дългосрочните инвестиции, представляващи дялове в дъщерни дружества са оценени в отчета за финансовото състояние по цена на придобиване.

Дружеството признава инвестиция в дъщерно предприятие, когато притежава контрол над друго предприятие. Предприятието инвеститор притежава контрол, когато той е изложен на или притежава права върху променлива възвръщаемост от своето участие в предприятието, в което и инвестирано, и има способността да оказва влияние върху тази възвръщаемост посредством властта си над това предприятие.

Притежаваните от дружеството инвестиции в дъщерни дружества подлежат на преглед за обезценка. При установяване на индикации за обезценка се определя възстановимата стойност на инвестицията и тя се сравнява с балансовата ѝ стойност. Загубата от обезценка се признава в печалба или загуба. Към датата на изготвяне на отчета, ръководството на дружеството е преценило, че няма индикации за обезценка на инвестицията в дъщерното дружество.

3.7. Финансови инструменти

3.7.1. Финансови активи

Дружеството класифицира своите финансови активи според МСФО 9 в следните категории според прилагания бизнес модел за управление на групата финансови активи и характеристиката на договорните парични потоци на инструмента (МСС 39: според очаквания начин на реализиране на бъдеща полза):

- дългови инструменти по амортизирана стойност (МСС 39: кредити и вземания);
- финансови активи, по справедлива стойност през печалбата или загубата;
- дългови инструменти по справедлива стойност през друг всеобхватен доход (МСС 39: финансови активи на разположение за продажба)
- капиталови инструменти по справедлива стойност през друг всеобхватен доход (МСС 39: финансови активи на разположение за продажба).

Предприятието определя класификацията на финансовите активи на дружеството към датата на първоначалното им признаване. Датата на първоначално признаване е датата на договора.

Всички финансови активи първоначално се оценяват по тяхната справедлива стойност плюс, в случай на финансови активи, които не се оценяват по справедлива

стойност през печалбата или загубата, разходите по сделката, които се отнасят пряко към придобиването на финансовия актив.

Финансовите активи се отписват от отчета за финансовото състояние на дружеството, когато договорните права за получаване на паричните потоци от тези активи са изтекли, или когато финансовите активи са прехвърлени и дружеството е прехвърлило по същество всички рискове и ползи от собствеността върху актива на друга страна, или когато финансовите активи са прехвърлени, дружеството нито прехвърля, нито запазва по същество всички рискове и ползи от собствеността и не е запазило контрол върху финансовите активи. Ако дружеството запазва по същество всички рискове и ползи от собствеността върху прехвърлен финансов актив, то продължава да признава актива в отчета си за финансовото състояние, но признава също и свързаното задължение за получените средства.

Дългови инструменти по амортизирана стойност

Дълговите инструменти по справедлива стойност през друг всеобхватен доход са финансови активи, които отговарят и на двете изисквания: (а) държат се от Дружеството при бизнес модел, чиято цел е събиране на договорните парични потоци; (б) характеристиката на договорните парични потоци е, че плащанията по инструментите са единствено погашение на главница и лихви върху сумата на непогасената главница.

Тази категория финансови активи включва парични средства и парични еквиваленти, срочни депозити, предоставени заеми, търговски вземания, активи по договор и други вземания от контрагенти и трети лица. Последващо те се оценяват в отчета за финансовото състояние по тяхната брутна балансова стойност (амортизираната стойност), намалена с коректива за очаквани кредитни загуби. Приходът от лихви за дълговите инструменти, оценявани по амортизирана стойност, се признава по метода на ефективна лихва с използване на ефективния лихвен процент. Ефективният лихвен процент се изчислява при първоначалното признаване, като се вземат предвид всички първоначални такси, комисиони и други разходи, вкл. отбив или премия.

Краткосрочните търговски вземания се оценяват на недисконтирана база, тъй като ефектът от дисконтирането не би бил съществен. Балансовата им стойност е равна на фактурната им стойност, намалена с размера на коректива за загуби от обезценка.

Обезценка на финансови активи

Дружеството признава коректив за очаквани кредитни загуби за всички дългови инструменти, които не се оценяват по справедлива стойност през печалбата или загубата. Капиталовите инструменти не се обезценяват.

Очакваните кредитни загуби се основават на разликата между дължимите договорни парични потоци и всички парични потоци, които Дружеството очаква да получи от дълговите инструменти, дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент. Очакваните парични потоци включват паричните потоци от продажба на обезпечение или други механизми за повишаване на кредитното качество, които са неразделна част от договорните условия.

Очакваните кредитни загуби се признават на два етапа. За кредитни експозиции, за които не е имало значително увеличение на кредитния риск през 2018 г. след първоначалното им признаване, очакваните кредитни загуби представляват кредитни загуби в резултат от събития на неизпълнение, които са възможни през следващите 12 месеца (очаквани кредитни загуби за 12 месеца). За кредитни експозиции, за които има значително увеличение на кредитния риск след първоначалното признаване, се изисква коректив за загуби за целия оставащ срок на инструмента, независимо от момента на неизпълнение (очаквани кредитни загуби за целия срок).

За търговските вземания и активите по договор Дружеството прилага опростен подход за определяне на очаквани кредитни загуби, при който Дружеството не проследява промените в кредитния риск, а вместо това признава очаквани кредитни загуби за целия срок на всяка отчетна дата. Дружеството прилага матрица на провизиите за определяне на очакваните кредитни загуби, която се базира на историческия опит на кредитни загуби, които се коригират с бъдещи фактори, специфични за длъжниците и икономическата среда.

Дружеството признава коректив за загуби в размер на 100% по отношение на всички вземания с просрочие над 1 година, тъй като опитът от миналото показва, че такива вземания обикновено са несъбираеми.

Търговските вземания се отписват, когато има информация, че длъжникът е в много затруднено финансово състояние и няма реални изгледи сумата да бъде възстановена, например когато длъжникът е в режим на ликвидация или несъстоятелност, или вземанията са с просрочие над пет години в зависимост от това кое настъпи по-рано.

3.7.2. Финансови пасиви

Дружеството класифицира своите финансови пасиви в категорията „финансови пасиви по амортизирана стойност“. Първоначално те се оценяват по тяхната справедлива стойност минус разходите по сделката, които се отнасят пряко към придобиването на финансовия пасив. Последващата оценка е по амортизирана стойност, изчислена по метода на ефективната лихва.

Финансовите пасиви на дружеството включват получени заеми (кредити), задължения към доставчици, дължими парични суми на клиенти и други контрагенти. Финансов пасив се отписва, когато той бъде погасен, т.е. когато задължението по договора бъде платено, анулирано или срокът му е изтекъл.

3.7.3. Компенсирание на финансови активи и финансови пасиви

Финансов актив и финансов пасив се компенсират и в резултат на това само нетната сума се представя в отчета за финансовото състояние, ако Дружеството има настоящо юридически упражняемо право на компенсирание и възнамерява да извърши уреждане на нетна база или едновременно да реализира актива и уреди пасива.

3.8. Пари и парични еквиваленти

Паричните средства и еквиваленти включват касовите наличности и наличности по разплащателни сметки.

За целите на изготвянето на отчета за паричните потоци:

- паричните постъпления от клиенти и паричните плащания към доставчици са представени брутно, с включен ДДС (20%);
- платеният ДДС по покупки на дълготрайни активи се посочва като плащания към доставчици към паричните потоци от оперативна дейност, доколкото той участва и се възстановява заедно и в оперативните потоци на дружеството за съответния период;

Валутните курсове, използвани при преизчисление на паричните позиции в чуждестранна валута към 31.12.2018 г. са както следва:

- BGN 1.95583:EUR 1 (BGN 1.95583:EUR 1)
- BGN 1.70815:USD 1 (BGN 1.63081:USD 1)
- BGN 2.19386:GBP 1 (BGN 2.20442:GBP 1)

3.9. Лизинг

Оперативен лизинг при лизингополучателя

Лизинг, който не прехвърля по същество всички рискове и изгоди от собствеността върху дадения актив, се класифицира като оперативен лизинг. Плащанията по оперативен лизинг се признават като разходи в печалба или загуба по линеен метод за срока на лизинга.

Оперативен лизинг при лизингодателя

Приходът от наеми от оперативен лизинг се признава по линеен метод в за срока на лизинга. Първоначално направените преки разходи във връзка с договарянето и уреждането на оперативния лизинг, се добавят към балансовата стойност на отдадените активи и се амортизират на линейна база за срока на лизинга.

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 действащото осигурително законодателство.

Основно задължение на работодателя е да извършва задължително осигуряване на наетия персонал за пенсионното, здравно 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, което се променя ежегодно и е определено в чл.6, ал.3 от Кодекса за социално осигуряване (КСО).

През 2018 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” – 7.66% за сметка на работодателя и 6.14% 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 допълнение, 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 2019 г. общият размер на вноската за фонд “Пенсии”, ДЗПО, фонд “ОЗМ”, фонд “Безработица” и за здравно осигуряване се запазва 32.3%. Вноските са разпределени между работодателя и осигуреното лице в съотношенията от 2018 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 обезщетения за:

- неспазено предизвестие – брутно трудово възнаграждение на работника или служителя;
- поради закриване на предприятието или на част от него, съкращаване в щата, намаляване на обема на работа и спиране на работа за повече от 15 дни – брутно 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 – брутно 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 – брутно трудово възнаграждение за срок от два месеца, а ако е работил при същия работодател през последните 10 години от трудовия му стаж – на обезщетение в размер на брутно 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.

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 компенсирани 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 брутни месечни работни заплати 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 актюерски техники, за да се направи надеждна приблизителна оценка на размера на доходите при пенсиониране, които наетите лица 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.

Актюерските 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 техните 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 финансов резултат се раздели на среднопретегления брой обикновени акции. Дружеството не е емитирало финансови 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 изготвени, като са използвани основно метода на сравнителните продажби и метода на разходите. Методът на сравнителните продажби се базира на информация за офертните 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. Заключение за справедливата пазарна стойност се формира, като претеглена величина на стойностите, получени по всеки един от приложените методи.

3.14.2. Коректив 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 длъжниците и макроикономически показатели.

3.14.5. Актюерски изчисления

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

3.15. Нови стандарти и разяснения

(а) Към датата на одобряване за издаване на този финансов отчет са публикувани, и влезли в сила за годишни отчетни периоди, започващи на 01.01.2018, следните нови стандарти, изменения на стандарти и разяснение:

МСФО 15 Приходи от договори с клиенти и свързани изменения на различни други стандарти (Приет от ЕК, в сила от 01.01.2018 г.). МСС 15 е нов стандарт, който заменя МСС 18 *Приходи* и МСС 11 *Договори за строителство* и свързаните с тях разяснения. Приходите се признават, когато се прехвърля на клиента контролът върху стоките или услугите при спазване на изискванията на 5-етапен модел за признаване на приходи: идентифициране на договорите с клиенти; идентифициране на отделно задължение за изпълнение; определяне на цената на сделката; разпределяне на цената на сделката към всяко отделно задължение за изпълнение; признаване на прихода, когато (или докато) се удовлетвори всяко задължение за изпълнение.

. Според МСФО 15 при спазване на определени изисквания разходи за постигане на договор и разходи за изпълнение на договор следва да бъдат признати като актив и амортизирани на линейна или друга подходяща база през срока на договора (с практическо облекчение такива разходи да се признават незабавно в печалбата или загубата, ако ефектът е краткосрочен).

Ефектът от първоначалното прилагане на МСФО 15 е оповестен в Приложение. 3.16.

- **Изменение на МСФО 15 Приходи от договори с клиенти** – „Разяснения към МСФО 15 Приходи от договори с клиенти” (Прието от ЕК, в сила от 01.01.2018 г.). Изменението не променя основните изисквания на стандарта. С него се предоставят допълнителни пояснения по три от пет теми, определени от *Ресурсната група по преминаването* към МСФО 15 - идентифициране на задължение за изпълнение, възнаграждения на принципал или агент и лицензиране. Предоставят се и някои преходни освобождавания за изменени договори и приключили договори преди началото на най-ранния представен период.
- **МСФО 9 Финансови инструменти** и свързани изменения на различни други стандарти (Приет от ЕК, в сила от 01.01.2018 г.). МСФО 9 заменя МСС 39 *Финансови инструменти: признаване и оценяване*. Той въвежда нови категории за финансовите активи и нов модел за обезценка. Класификацията зависи от бизнес модела на предприятието за управлението на финансовите активи и характеристиките на договорните им парични потоци. Според новия модел на очакваните кредитни загуби финансовите активи преминават през три етапа на обезценка с промяната на тяхното

1

кредитно качество. Позволява се прилагането на опростен подход за финансови активи, които нямат значителен лихвен компонент (например търговски вземания).

Ефектът от първоначалното прилагане на МСФО 9 е оповестен в Приложение 3.17.

• **Изменения на МСФО 9 Финансови инструменти и МСФО 7 Финансови инструменти: оповестяване – „Задължителна дата на влизане в сила и оповестяване при преминаването”** (приети от ЕК като част от МСФО 9 и свързани изменения в други стандарти, в сила от 01.01.2018 г.). С тези изменения се предоставят освобождавания от преизчисляване на сравнителната информация при първоначалното прилагане на МСФО 9, както и свързаните оповестявания в МСФО 7, при преминаването от МСС 39 към МСФО 9 на датата на първоначалното прилагане на стандарта. Ръководството на Дружеството е избрало облекчено прилагане с обратна сила на МСФО 9, като не преизчислява сравнителните данни.

• **Изменение на МСФО 4 – „Прилагане на МСФО 9 Финансови инструменти с МСФО 4 Застрахователни договори”** (Прието от ЕК, в сила от 01.01.2018 г.). С изменението на МСФО 4 се позволява на предприятията, издаващи застрахователни договори в обхвата на МСФО 4, да смекчат ефекта от прилагането на МСФО 9 *Финансови инструменти*, преди да влезе в сила новият стандарт за застрахователните договори (МСФО 17 *Застрахователни договори* в сила от 01.01.2021 г.). Предоставя се възможност за избор между два подхода: подход на припокриване и подход на временно отсрочване (при определени условия) на прилагането на МСФО 9. И двете опции са валидни до влизането в сила на новия МСФО 17. При приемането на изменението на МСФО 4 ЕК разреши на финансовите конгломерати от застрахователния сектор при спазване на определени условия да отложат прилагането на МСФО 9 до 01.01.2021 г.

МСФО 4 и МСФО 17 не са приложими за дейността на Дружеството.

• **Годишни подобрения на МСФО, цикъл 2014-2016 г.** (Приети от ЕК, в сила от 01.01.2018 г., с изключение на МСФО 12, в сила от 01.01.2017 г.). С този цикъл се внасят изменения в МСФО 1 *Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане*, МСФО 12 *Оповестяване на дялови участия в други предприятия* и МСС 28 *Инвестиции в асоциирани предприятия и съвместни предприятия*.

– **Изменение на МСФО 1 - „Премахване на краткосрочни освобождавания за прилагащите за първи път предприятия”**. Премахнати са краткосрочните освобождавания от МСФО 1 в Приложение Д, които вече не са актуални, тъй като се отнасят за периоди, които вече са отминали.

– **Изменение на МСС 28 – „Оценяване на асоциирано или съвместно предприятие по справедлива стойност”**. С изменението се пояснява, че отговарящото на условията

предприятие (организация за рисков капитал, взаимен фонд, дялов тръст и др. под.) може да избере да прилага метода на собствения капитал или да оценява инвестиция в асоциирано или съвместно предприятие по справедлива стойност в печалбата или загубата, отделно за всяко асоциирано или съвместно предприятие при първоначалното признаване на асоциираното или съвместното предприятие. Подобни пояснения са направени и за отчитащо се предприятие, което е инвестиционно предприятие и което има асоциирано или съвместно предприятие, което е инвестиционно предприятие.

• **Разяснение на КРМСФО 22 Сделки в чуждестранна валута и авансово възнаграждение (Прието от ЕК, в сила от 01.01.2018 г.).** При авансови плащания в чуждестранна валута датата на сделката за целите на определянето на обменния курс, използван при първоначалното признаване на свързания актив, разход или приход (или част от него), е датата, на която предприятието признава първоначално непаричния актив/пасив, възникващ от авансовото плащане. Следователно получени или платени аванси в чуждестранна валута не следва да се преоценяват според промените в обменния курс на отчетната дата.

Дружеството е избрало да прилага разяснението в перспектива.

• **Изменение на МСФО 2 Плащане на базата на акции - „Класификация и измерване на сделки с плащане на базата на акции” (Прието от ЕК, в сила от 01.01.2018 г.).** Пояснява се начинът на отчитане на някои видове сделки с плащане на базата на акции, в т.ч. счетоводното отчитане на: (а) ефекта на условията за придобиване и условията, които не са условия за придобиване, върху оценяването на сделки с плащане на базата на акции, уреждани в парични средства; (б) сделки с плащане на базата на акции с клауза за нетно уреждане при удържан данък от възнаграждението на наетите лица; и (в) модификация на сроковете и условията на плащане на базата на акции, която променя класификацията на сделката от уреждана в парични средства на уреждана в капиталови инструменти.

• **Изменение на МСС 40 Инвестиционни имоти – „Прехвърляне на инвестиционни имоти” (Прието от ЕК, в сила от 01.01.2018 г.).** С изменението се пояснява прилагането на пар. 57, който съдържа насоки за прехвърлянето към или извън инвестиционните имоти. Уточнява се, че: (а) прехвърлянето към или извън инвестиционните имоти трябва да се прави, само когато е имало промяна в използването на имота; и (б) такава промяна в използването включва оценка дали имотът отговаря на условията за инвестиционен имот. Промяната в използването трябва да бъде подкрепена с доказателство.

С изключение на МСФО 15 *Приходи от договори с клиенти* и МСФО 9 *Финансови инструменти*, чиито ефект от първоначалното прилагане е описан по-долу,

другите изменения и разяснение нямат ефект върху финансовия отчет на Дружеството за 2018 г. Дружеството не е избрало да прилага от по-ранна дата стандарти и изменения на стандарти, които са публикувани, но все още не са в сила, както е посочено в (б) по-долу.

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

Към 31.12.2018 г. са издадени следните нови стандарти или изменения на съществуващи стандарти и разяснение, които не са задължителни за годишните отчетни периоди, приключващи на 31.12.2018 г.:

- **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 изисква признаването на актив с право на ползване и на пасив по лизинга за плащането на лизингови/наемни 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 фиксиранияте лизингови вноски, но и променливи лизингови вноски, които зависят от индекс или процент, както и променливи плащания, които са фиксирани по същество. Лизингополучателите трябва да признават отделно разходите за лихви за пасива по лизинга и разходи за амортизации за актива с право на ползване. Също така те ще трябва 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 промсни 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 понало не се променя (с изключение на продажби с обратен лизинг).

Дружеството възнамерява да приложи първоначално МСФО 16 към съществуващи наемни договори към 01.01.2019 г., като пасивът по лизинга и активът с право на ползване се признаят по настоящата стойност на оставащите наемни вноски по договора, дисконтирани с диференциалния лихвен процент на датата на първоначалното прилагане.

- **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 (определена 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“ (Не е прието от ЕК, според СМСС 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 едно или повече несигурни данъчни третираня, въз основа на това при кой подход най-добре се предвижда разрешаването на несигурността.

• **Изменение на МСС 19 Доходи на наети лица** – „Изменение, свиване или уреждане на план“ (Не е прието от ЕК, в сила според СМСС от 01.01.2019 г.). С изменението се пояснява как да се определят пенсионните разходи, когато възникнат промени в план с дефинирани доходи. При промяна на плана - изменение, свиване или уреждане, МСС

19 изисква от предприятието да преоцени 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.** (Не са приети от ЕК, според СМСС 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 коефициента на капитализация на общите заеми.

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

- **Изменения на МСС 1 Представяне на финансови отчети и МСС 8 Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки - „Определение за същественост“** (Не са приети от ЕК, според СМСС в сила от 01.01.2020 г.). Дефиницията на същественост е важна, за да се прецени дали дадена информация трябва да бъде включена 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 замъгляването може да повлияе на решенията, 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.

- **МСФО 17 Застрахователни договори** (Не е приет от ЕК, според СМСС в сила от 01.01.2021 г.). МСФО 17 е нов стандарт, който ще замени МСФО 4 *Застрахователни договори*, като въвежда единен и последователен подход за отчитането на издадените застрахователни договори. МСФО 17 не е приложим за дейността на Дружеството.

- **Изменения на МСФО 10 Консолидирани 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 нови стандарти, изменения на стандарти и разяснение да имат ефект в бъдеще при първоначалното им прилагане върху финансовия отчет на Дружеството, с изключение на незначителния ефект от първоначалното прилагане на МСФО 16 *Лизинг*.

3.16. Ефект от първоначалното прилагане на МСФО 15

Дружеството е приложило МСФО 15 от 01.01.2018 г. (дата на първоначално прилагане), като е използвало подхода на модифицираното прилагане с обратна сила към датата на първоначалното прилагане. При този подход МСФО 15 може да се приложи към договорите, които не са приключили към 01.01.2018 г. Кумулативният ефект от първоначалното прилагане на МСФО 15 се признава на датата на първоначалното прилагане като корекция на началното салдо на неразпределената печалба. Затова сравнителната информация не се преизчислява и продължава да се посочва според МСС 18, МСС 11 и свързаните разяснения.

Към 31.12.2018 г. Дружеството няма неприключили договори, които да окажат ефект от първоначалното прилагане на този стандарт.

3.17. Ефект от първоначалното прилагане на МСФО 9 Финансови инструменти.

Дружеството е приложило МСФО 9 с дата на първоначално прилагане 01.01.2018 г. Дружеството не е преизчислило сравнителната информация, която е представена по МСС 39. Дружеството е изчислило, че няма разлики за признаване в неразпределената печалба и други компоненти на собствения капитал, произтичащи от първоначалното прилагане на МСФО 9.

Паричните средства и паричните еквиваленти не са обезценени към 01.01.2018 г., тъй като сумата на очакваните кредитни загуби е несъществена. Дружеството държи своите парични средства в банки с относително висок за страната кредитен рейтинг, които са банки от първа група според класификацията на БНБ.