

1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

1.1. Кратко описание на дейността на 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 предоставяне им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и / или продажбата им.

„Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ има едностранна 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 представява 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, недвижими имоти, ползвани за собствени административни нужди, 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 9 души (също 9 души и към 31.12.2017 г.).

„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 консолидиран финансов отчет за дейността на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ включва:

- консолидиран финансов отчет по Закона за счетоводството, заверен от регистриран одитор;
- одиторски доклад;
- годишен консолидиран доклад за дейността на дружеството;
- декларация от одитора, съгласно чл. 32, ал.1, т. 3 от Наредба №2 на Комисията за финансов надзор

1.4. Обща информация, относно консолидирания отчет

Консолидацията включва индивидуалните финансови отчети на Прайм Пропърти БГ АДСИЦ и Рийт Пропърти Мениджмънт ЕООД, дружество 100% контролирано от Прайм Пропърти БГ АДСИЦ.

Консолидацията е извършена чрез обединяване на позициите на финансовите отчети ред по ред, елиминиране на инвестицията на предприятието майка в дъщерното предприятие, елиминиране на дела на предприятието майка в собствения капитал на дъщерното дружество, а така също и елиминиране на взаимните обороти, разчети и салда.

Финансовите отчети на дружествата, включени в консолидацията са изготвени към една и съща дата. Събитията след датата на одобряване на индивидуалните финансови отчети до датата на одобряване на консолидирания финансов отчет са прегледани и оценени, като през този период не са произтекли никакви събития, изискващи корекция или оповестяване.

1.5. 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 бази.

Кондолидираният финансов отчет на Прайм Пропърти БГ АД СИЦ е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, 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 отчитане 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 №3.13).

2.4. Сравнителни данни

Дружеството представя сравнителна информация за една предходна година.

Когато е необходимо, сравнителните данни се рекласифицират, за да се постигне съоставимост 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 3.15 и 3.16.

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 3.15.

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 в момента на тяхното възникване и на база принципите на начисляване.

Разходите за бъдещи периоди се отлагат за признаване като текущ разход за периода, през който дружеството получава предлаганите 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 отнасят 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 преоценка 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 „лисна на придобиване“, при който балансовата сума 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 прценява 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. Финансови инструменти

3.6.1. 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).

Предприятито 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 онит 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.

3.6.2. 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.

3.6.3. Компенсиране 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 компенсиране и възнамерява да извърши уреджане на нетна база или едновременно да реализира актива и уреди пасива.

3.7. 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)

3.8. 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 прски 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.

3.9. 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 31.3%. 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 променя на 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 шата, 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 за текущата календарна година, пропорционално на времето, което се признава за трудов стаж, и за отложения неползван отпуск, правото за който не е погасено по давност.

При прекратяване на трудовото правоотношение работникът или служителят има право на парично обезщетение за неизползвания платен годишен отпуск за текущата календарна година пропорционално на времето, което се признава за трудов стаж, и за неизползвания отпуск, отложен по реда на чл. 176, правото за който не е погасено по давност.

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

Краткосрочни доходи на персонала

Краткосрочните доходи за персонала под формата на възнаграждения, бонуси и социални доплащания и придобивки (низискусми 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 полагани се удържки) 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 компенсиреми 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.

Доходи по пенсионен план с дефинирани доходи

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 заплати към датата на прекратяване на трудовото правоотношение. По своите характеристики тези схеми представляват планове 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 преднишни 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 (но може да се прекласифицират към друг компонент на собствения капитал, например към неразпределената печалба).

3.10. Дружествен 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.

3.11. Данъци върху печалбата

Като дружество със специална инвестиционна цел, „Прайм Пропърти БГ“ АД СИЦ не се облага с корпоративен данък, съгласно чл. 175 от Закона за корпоративното подоходно облагане. Дъщерното дружество е данъчно задължено лице по същия закон и дължи корпоративен данък за дейността си.

Текущ данък върху печалбата

Текущият данък върху печалбата е определен в съответствие с изискванията на българското данъчно законодателство – Закона за корпоративното подоходно облагане. Номиналната данъчна ставка за 2018 г. е 10%. (2017 г.: 10%).

Отсрочени данъци върху печалбата

Отсрочените данъци се определят чрез прилагане на балансовия пасивен метод, за всички временни разлики към датата на финансовия отчет, които съществуват между балансовите стойности и данъчните основи на отделните активи и пасиви.

Отсрочените данъчни пасиви се признават за всички облагаеми временни разлики, с изключение на тези, породили се от признаването на актив или пасив, който към датата на стопанската операция не е повлиял върху счетоводната и данъчната печалба/(загуба).

Отсрочените данъчни активи се признават за всички намаляеми временни разлики и за неизползваните данъчни загуби, до степента, до която е вероятно те да се проявят обратно и да бъде генерирана в бъдеще достатъчна облагаема печалба или да се проявят облагаеми временни разлики, от които да могат да се приспаднат тези намаляеми разлики, с изключение на разликите, породили се от признаването на актив или пасив, който към датата на стопанската операция не е повлиял върху счетоводната и данъчната печалба/(загуба).

Балансовата стойност на всички отсрочени данъчни активи се преглежда на всяка дата на финансовия отчет и се редуцират до степента, до която е вероятно те да се проявят обратно и да се генерира достатъчно облагаема печалба или проявяващи се през същия период облагаеми временни разлики, с които те да могат да бъдат приспаднати или компенсирани.

Отсрочените данъчни активи и пасиви се оценяват на база данъчните ставки, които се очаква да се прилагат за периода, през който активите ще се реализират, а пасивите ще се уредят (погасят), на база данъчните закони, които са в сила или в голяма степен на сигурност се очаква да са в сила.

Към 31.12.2018 г. отсрочените данъци върху печалбата са оценени при ставка 10% (31.12.2017 г.: 10%).

3.12. 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 намаляли основния доход на една акция.

3.13. Ключови счетоводни приблизителни оценки и предположения с висока несигурност

3.13.1 Оценка на инвестиционни имоти по справедлива стойност

Преценка 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 преценки 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.

3.13.2. 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 макроекономически показатели.

3.13.5. Актуерски 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.

3.14. 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, завочващи на 01.01.2018, следните нови стандарти, изменения на стандарти и разяснения:

МСФО 15 Приходи от договори с клиенти и свързани изменения на различни други стандарти (Приет от ЕК, в сила от 01.01.2018 г.). МСФО 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; разпределение 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, 3.15.

• **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 неговите, определени от *Ресурсната група по представянето* 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 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 3.16.

- **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 отерочване (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 прилаганите 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 отчитаното 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 разяснения 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. Лизингополучателят 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 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 понадало не се променя (с изключение на продажби с обратен лизинг).

Дружеството възнамерява да приложи първоначално МСФО 16 към съществуващи лизингови договори към 01.01.2019 г., като пасивът по лизинга и активът с право на ползване се признават по настоящата стойност на оставащите лизингови 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), възникнатата 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 МСС 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 преценяване, 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. Предприетното 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 обичайно предназначение правят въз основа на тези финансови отчети, които предоставят финансова информация за конкретно отчитане 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*.

3.15. 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. За това сравнителната информация не се преизчислява и продължава да се носочва 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.

3.16. 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 незначителна. Дружеството държи своите парични средства в банки с относително висок за страната кредитен рейтинг, които са банки от първа група според класификацията на БНБ.

4. ПРИХОДИ ОТ ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

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

	<i>2018</i>	<i>2017</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Приходи от наеми и настаняване	461	472
Приходи от преоценки	-	1 013
Общо	461	1 485

Най-съществен клиент по приходите от наеми и настаняване за 2018 г. е Агенция по заетостта.

Търговските вземания са безлихвени и обикновено са със срок на плащане от 30 до 90 дни. През 2018 г. не са признавани суми като коректив за очаквани кредитни загуби от търговски вземания (2017 г.: няма).

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

Към 31.12.2018 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 обособената 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 ползва от нея.

5. РАЗХОДИ ПО ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

	<i>2018</i>	<i>2017</i>
	<i>BGN '000</i>	<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	(1 117)	(705)
Общо	(1 288)	(705)

6. ДРУГИ ПРИХОДИ ОТ ДЕЙНОСТТА

Другите доходи от дейността включват:

	<i>2018</i>	<i>2017</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Разходи по поддръжка на инвестиционни имоти, подлежащи на възстановяване от съсобственик	64	104
Отписани задължения	2	2
Застрахователна щета	-	10
Общо	66	116

7. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ

	<i>2018</i>	<i>2017</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Разходи за консумативи и поддръжка на имоти	(168)	(155)
Управленски и консултантски услуги	(125)	(119)
Посредничество при продажба (наемане) на имоти	(38)	-
Счетоводни услуги	(30)	(31)
Платени наеми	(30)	(22)
Правни и данъчни услуги, съдебни и административни такси	(19)	(24)
Разходи за одит	(10)	(21)
Комуникационни разходи	(8)	(10)
Застраховки	(8)	(8)
Разходи свързани с експлоатация на автомобили	(4)	(15)
Разходи за оценки на имоти	(3)	(6)
Банкови такси	(2)	(3)
Реклама	-	(50)
Други	(22)	(23)
Общо	(467)	(487)

8. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛ

	<i>2018</i>	<i>2017</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Възнаграждения	(328)	(336)
Вноски за социално осигуряване	(49)	(49)
Общо	(377)	(385)

9. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ

	<i>2018</i>	<i>2017</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Гориво и резервни части	(20)	(25)
Разходи за ремонтни материали	(5)	(16)
Разходи за дребен инвентар	(4)	-
Разходи за офис консумативи	(1)	(1)
Други	(2)	(2)
Общо	(32)	(44)

10. ДРУГИ РАЗХОДИ

	<i>2018</i>	<i>2017</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Местни данъци и такси	(212)	(162)
Продажба на имоти, машини и оборудване	117	-
Балансова стойност на продадени имоти, машини	(143)	-
Загуба от продажба	(26)	-
Командировки в страната и в чужбина	(18)	(5)
Дарения	(7)	-
Глоби и нарушения по нормативни актове	(2)	(14)
Отписани съдебни депозити	-	(8)
Други	(2)	(3)
Общо	(267)	(192)

11. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ/(РАЗХОДИ), НЕТНО

Финансови разходи включват валутни разлики от преоценки: 1 х.лв. (2017 г.: 1 х.лв.)

12. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

	<i>31.12.2018</i>	<i>31.12.2017</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Имот Корал. с.Лозен	4 770	5 128
Страда Корал. с.Лозен	850	1 066
Имот Предгаров площад	4 779	4 779
Имот Предгаров площад-подобрения	9	9
Имот Пиротека	4 801	4 801

ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АД СИЦ И ДЪЩЕРНО ДРУЖЕСТВО
 ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2018 ГОДИНА

Имот Пиротска-подобрения	1 150	1 389
Имот Южен парк (3 550 кв.м.)	5 683	5 683
Сгради в гр.Свети Влас	2 727	2 927
Сграда Антим I	-	3 064
Имот бул.България, р-н Витоша	2 689	2 689
Имот Антим I	-	905
Имот Свети Влас	485	585
Имот Южен парк (330 кв.м.)	476	476
Ресторант х-л Карина, к.к.Сл.Бряг	628	628
Имот гр.Несебър	392	392
Магазин 1, х-л Карина, к.к. Сл.Бряг	77	77
Магазин 2, х-л Карина, к.к. Сл.Бряг	42	42
Аванс за проектиране	20	30
Общо	29 578	34 670

Равнение на справедливата стойност на инвестиционните имоти

	<i>31.12.2018</i>	<i>31.12.2017</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
<u>12.1. Имот Корал</u>		
Стойност в началото на периода	5 128	5 028
Преоценка, призната в печалбата или загубата	(358)	100
Справедлива стойност в края на периода	4 770	5 128
	<i>31.12.2018</i>	<i>31.12.2017</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
<u>12.2. Имот Корал- разходи за проектиране</u>		
Стойност в началото на периода	1 066	1 066
Придобити през периода	-	12
Преоценка, призната в печалбата или загубата	(216)	(12)
Справедлива стойност в края на периода	850	1 066

Имот Корал: Този имот представлява незастроен терен с площ 41 702 кв.м., като „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ е собственик на ½ идеални части от терена (20 851 кв.м.). Останалите ½ 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 РЗП 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 ½ идеални части от терена. Към 31.12.2018 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 31.12.2018 г. справедливата стойност

за ½ идеални части от терена според доклада на Брайт Консулт ООД е 4.770.000.00 лева, а справедливата стойност на изготвената проектна документация, притежавана от „Прайм Пропърти БГ“ АД СИЦ е 850.000.00 лв.

	<i>31.12.2018</i>	<i>31.12.2017</i>
	<i>BGN '000</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	-	-
Справедлива стойност в края на периода	4 779	4 779

	<i>31.12.2018</i>	<i>31.12.2017</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
<u>12.4. Имот Предгаров площад-подобренция</u>		
Стойност в началото на периода	9	9
Придобити през периода	-	-
Преоценка, призната в печалбата или загубата	-	-
Справедлива стойност в края на периода	9	9

Имот Предгаров площад: този имот включва осем броя незастрояни 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 поотделно 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 31.12.2018 г. е общо 4.778.777 лева, а справедливата стойност на проектната документация относно възможностите за тяхното застрояване е 8.950.85 лв.

	<i>31.12.2018</i>	<i>31.12.2017</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
<u>12.5. Имот Паротска</u>		
Стойност в началото на периода	4 801	4 801
Придобити през периода	-	-
Преоценка, призната в печалбата или загубата	-	-
Справедлива стойност в края на периода	4 801	4 801

	<i>31.12.2018</i>	<i>31.12.2017</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
<u>12.6. Имот Паротска- разходи за проектиране</u>		
Стойност в началото на периода	1 389	2 009
Придобити през периода	-	-
Преоценка, призната в печалбата или загубата	(239)	(620)
Справедлива стойност в края на периода	1 150	1 389

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 31.12.2018 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 на имота според отчета на Брайт Консулт ООД е 4.800.986 лв., справедливата стойност на изготвената проектна документация е 1.150.000.00 лв.

	<i>31.12.2018</i>	<i>31.12.2017</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
<u>12.7. Имот Южен Парк, р-н Триадица 3 550 кв.м.</u>		
Стойност в началото на периода	5 683	4 853
Придобити през периода	-	-
Преоценка, призната в печалбата или загубата	-	830
Справедлива стойност в края на периода	<u>5 683</u>	<u>5 683</u>

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 5.682.865.00 лева към 31.12.2018 г.

	<i>31.12.2018</i>	<i>31.12.2017</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
<u>12.8 Сгради в гр. Свети Влас</u>		
Стойност в началото на периода	2 927	2 927
Придобити през периода	-	73
Преоценка, призната в печалбата или загубата	(200)	(73)
Справедлива стойност в края на периода	<u>2 727</u>	<u>2 927</u>

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" АД СИЦ е собственик на ½ идеални части от сградите на комплекса, като другите ½ идеални части от тях са собственост на друго дружество. Към 31.12.2018 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 ½ идеални части от сградите на комплекса, (с РЗП 4 633 кв.м.) според доклада на Брайт Консулт ООД е 2.727.250.00 лева към 31.12.2018 г.

ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АД СИЦ И ДЪЩЕРНО ДРУЖЕСТВО
 ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2018 година

	<i>31.12.2018</i>	<i>31.12.2017</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
<u>12.9. Сграда Антим I</u>		
Стойност в началото на периода	3 064	3 064
Закупен стопански инвентар за имота през годината	-	-
Продажба на имота	(3 064)	-
Справедлива стойност в края на периода	-	3 064

Сграда на Антим I: представлява офис сграда с две нива и подземни гаражи. Въведена е в експлоатация с разрешение за ползване № ДК - 07-115/ 28.03.2007 г. издадено от Столична дирекция за национален строителен контрол. Като инвестиционен имот са класифицирани 87.00% от сградата. Останалата част 13.00% (307.99 кв. м.) е използван за офис от Дружеството. Към 31.12.2018 г. Имотът е продаден.

	<i>31.12.2018</i>	<i>31.12.2017</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
<u>12.10. Имот бул.България, София</u>		
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 2.689.000.00 лева към 31.12.2018 г.

	<i>31.12.2018</i>	<i>31.12.2017</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
<u>12.11. Имот Антим I</u>		
Стойност в началото на периода	905	905
Продажба на имот	(905)	-
Справедлива стойност в края на периода	-	905

Имот Антим I: намира се в гр. София, ул. Антим I. Придобит е на 26.03.2004 г. и представлява застроен терен с площ 508.38 квадратни метра. Към 31.12.2018 г. Имотът е продаден.

	<i>31.12.2018</i>	<i>31.12.2017</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
<u>12.12. Имот Свети Влас</u>		
Стойност в началото на периода	585	585
Преоценка, призната в печалбата или загубата	(100)	-
Справедлива стойност в края на периода	485	585

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“ АД СИЦ е собственик на ½ идеални части от терена (3 624 кв.м.), а другите ½ идеални части са собственост на друго дружество. Към 31.12.2018 е извършена преценка на терена 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 на ½ идеални части от терена (3 624 кв.м.) според доклада на Брайт Консулт ООД е 485.000.00 лева към 31.12.2018 г.

	<i>31.12.2018</i>	<i>31.12.2017</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
<u>12.13. Имот Южен Парк, р-н Триадина 330 кв.м.</u>		
Стойност в началото на периода	476	393
Придобити през периода	-	-
Преценка, призната в печалбата или загубата	-	83
Справедлива стойност в края на периода	476	476

Имот Южен Парк 330 кв.м: намира се в гр.София, община Триадина, 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 476.000.00 лв. към 31.12.2018 г.

	<i>31.12.2018</i>	<i>31.12.2017</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
<u>12.14. Ресторант гр.Несебър апарт-хотел Карина</u>		
Стойност в началото на периода	628	628
Придобити през периода	-	-
Преценка, призната в печалбата или загубата	-	-
Справедлива стойност в края на периода	628	628

Ресторант гр.Несебър, к.к.Сл.Бряг : намира се в апарт-хотел Карина , в курортен комплекс Слънчев бряг. Ресторантът е придобит е на 28.02.2017 г. и е РЗП 216 кв.м. Към датата на отчета е извършена преценка 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 ресторанта според доклада на Брайт Консулт ООД е 628.000.00 лева към 31.12.2018 г.

	<i>31.12.2018</i>	<i>31.12.2017</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
<u>12.15. Имот гр.Несебър апарт-хотел Карина</u>		
Стойност в началото на периода	392	392
Придобити през периода	-	-
Преценка, призната в печалбата или загубата	-	-
Справедлива стойност в края на периода	392	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 Слънчев Бряг. "Прайм Пропърти БГ" АД СИЦ е собственик само на терена и на съоръженията, разположени върху него: открит басейн, външен бар и открит паркинг. Към 31.12.2018 г. справедливата стойност на терена заедно с изградените върху него съоръжения, според доклада на Брайт Консулт ООД е 391.967.00 лв.

	<i>31.12.2018</i>	<i>31.12.2017</i>
<u>12.16. Магазин № 1 гр. Несебър апарт-хотел Карина</u>	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Стойност в началото на периода	77	77
Придобити през периода	-	-
Преоценка, призната в печалбата или загубата	-	-
Справедлива стойност в края на периода	<u>77</u>	<u>77</u>

Магазин № 1 гр. Несебър, к.к. Сл. Бряг: намира се в апарт-хотел Карина, в курортен комплекс Слънчев 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 76.700.00 лв. към 31.12.2018 г.

	<i>31.12.2018</i>	<i>31.12.2017</i>
<u>12.17. Магазин № 2 гр. Несебър апарт-хотел Карина</u>	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Стойност в началото на периода	42	42
Придобити през периода	-	-
Преоценка, призната в печалбата или загубата	-	-
Справедлива стойност в края на периода	<u>42</u>	<u>42</u>

Магазин № 2 гр. Несебър, к.к. Сл. Бряг: намира се в апарт-хотел Карина, в курортен комплекс Слънчев бряг. Придобит е на 28.02.2014 г. и представлява помещение за осъществяване на търговска дейност с площ 11 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 42.100.00 лв. към 31.12.2018 г.

Инвестиционните имоти са оценени по справедлива стойност, определена от Брайт Консулт ООД – лицензиран оценител с лиценз №901300059/17.12.2015 г. Инвестиционните имоти на „Прайм Пропърти БГ“ АД СИЦ се оценяват като се използват основно метода на сравнителните продажби и метода на вещната стойност.

В основата на метода на сравнителните продажби стои съпоставката между оценявания имот и имоти, подобни на оценявания (наречени еталони), за пазарните цени на които има информация. Справедливата пазарна стойност на оценявания обект се определя, като се вземат за база цени от сделки или оферти за еталонни обекти и се извършват съответните корекции на тези цени според специфичните особености на оценявания обект. Използването на този метод се базира на:

- информация за цените на сделки, извършени с имоти подобни на оценявания имот;
- информация от агенции за недвижими имоти, брокерски къщи и специализирани издания за офертните цени на имоти, подобни на оценявания;
- проучвания на пазарите на недвижими имоти за страната и за региона на оценявания имот;
- информация за техническите и икономически характеристики на оценявания имот и др.

Метода на вещната стойност се използва при оценката на сградния фонд. Същността на този метод за оценка се заключава в извеждане на справедливата пазарна стойност на база производствени разходи/разходи за строителство за единица обем или площ, коригирани в съответствие с ценовата конюнктура и отчитане на фактическото състояние на оценявания обект към датата на оценка. При оценката на сградите по този метод се отчитат: вида на конструкцията; нормативен амортизационен срок; продължителност на експлоатация; възможен срок за бъдеща експлоатация; начин на ползване и др. Анализират се и цените за ново строителство на сгради, които имат характеристики, близки до характеристиките на оценяваните сгради. При оценката на сградите по този метод се използват корекционни коефициенти, отчитани:

- овехтяването на оценяваните сгради;
- степента на съответствие на оценяваните сгради със съвременните строителни изисквания;
- икономическата целесъобразност и пригодност на оценяваните сгради, тяхното местонахождение, инфраструктурна среда, комуникации и др.

Крайнният резултат за справедливата пазарна стойност на оценяваните обекти се определя като претеглена величина на резултатите, получени по метода на сравнителните продажби и метода на вещната стойност.

При оценките на имотите на „Прайм Пропърти БГ“ АД СИЦ са използвани следните входящи данни:

- Доходност от наем на жилища : 4.5% – 5.5 %
- Доходност от наем на търговски площи : 5.5% - 6.5%
- Инфлация на годишна база: 2.8%
- Продажни цени на офисна площ в централната част на гр. София на база сделки и оферти: в интервала от 900 евро/ кв.м. до 1300 евро/ кв.м.
- Продажни цени за на подземни гаражи в централната част на София на база сделки и оферти : в интервала от 437 евро/кв.м. до 440 евро/кв.м.
- Продажни цени на незастроени парцели в районите на квартал „Белите Брези“ и квартал „Стрелбище.. в гр. София на база сделки и оферти : в интервала от 940 евро/кв.м. до 1095 евро/кв.м.
- Продажни цени на незастроени терени в централната част на София на база сделки и оферти : в интервала от 1000 евро/кв.м. до 1 200 евро/кв.м.
- Продажни цени на незастроени терени в района на квартал „Манастирски ливади“ на София на база сделки и оферти : в интервала от 638 евро/кв.м. до 647 евро/кв.м.
- Продажни цени на незастроени терени в района на квартал „Банишора“ на София на база сделки и оферти : в интервала от 980 евро/кв.м. до 1 020 евро/кв.м.
- Продажни цени на незастроени терени в района с. Лозенец, обл. Бургас на база сделки и оферти : в интервала от 114 евро/кв.м. до 135 евро/кв.м.
- Продажни цени на незастроени терени в района на курортен комплекс Слънчев Бряг на база сделки и оферти : в интервала от 100 евро/кв.м. до 130 евро/кв.м.
- Продажни цени на търговски обекти и заведения за хранене в района на курортен комплекс Слънчев Бряг на база сделки и оферти : в интервала от 1 100 евро/кв.м. до 1 500 евро/кв.м.
- Продажни цени на незастроени терени в района на гр. Свети Влас, община Несебър на база сделки и оферти : в интервала от 70 евро/кв.м. до 75 евро/кв.м.

Към 31 декември 2018 г. в отчета за финансовото състояние на Дружеството няма инвестиционни имоти, върху които са учредени тежести. (31.12. 2017 г. : няма).

13. ИМОТИ, МАШИНИ И ОБОРУДВАНЕ

	<i>Сгради</i>		<i>Офис-оборудване</i>		<i>Транспортни средства</i>		<i>Общо</i>	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000
Отчетна стойност								
Сaldo на 1 януари	268	268	56	56	179	179	503	503
Придобити			4	-			4	0
Отписани	(268)	-	(33)	-	-	-	(301)	-
Сaldo на 31 декември	-	268	27	56	179	179	206	503
Нагрупава амортизация								
Сaldo на 1 януари	115	104	56	53	179	179	350	336
Начислена амортизация за годината	10	11	4	3	-	-	14	14
Отписана	(125)	-	(37)	-	-	-	(162)	-
Сaldo на 31 декември	-	115	23	56	179	179	202	350
Балансова стойност на 31 декември	-	153	4	-	-	-	4	153

Към края на текущия период няма основание за обезценка на наличните сгради за собствено ползване, офис оборудване и транспортни средства.

Отчетната стойност на напълно амортизираните ДМА по групи активи, които се ползват в дейността на дружеството е:

- Компютърно оборудване: 10 х.лв. (31.12.2017 г.: 29 х.лв.);
- Стопански инвентар: 9 хил.лв (31.12.2017 г.: 27 х.лв.);
- Автомобили: 179 лв. (31.12.2017 г.: 179 лв.);

Към 31.12.2018 г. няма учредени тежести (залози) върху дълготрайни материални активи на дружеството.

14. ТЪРГОВСКИ ВЗЕМАНИЯ И АКТИВИ ПО ДОГОВОР

	31.12.2018	31.12.2017
	BGN'000	BGN'000
Вземания от външни клиенти	297	214
Коректив на очакваните кредитни загуби	-	-
Общо	297	214

Търговските вземания са суми, дължими от клиенти за проладени услуги, извършвани в обичайния ход на дейността. Обикновено се дължат за уреждане в рамките на 30 до 90 дни и следователно всички те се класифицират като текущи. Търговските вземания се признават първоначално по сумата на безусловното възнаграждение, освен ако не съдържат съществен финансов компонент, когато са признати по справедлива стойност. Дружеството държи търговските вземания с цел събиране на договорните парични потоци и затова ги оценява впоследствие по амортизирана стойност, използвайки метода на ефективната лихва.

Поради краткосрочния характер на текущите вземания, тяхната балансова стойност се счита за същата като справедливата им стойност.

15. ДРУГИ ТЕКУЩИ АКТИВИ

	<i>31.12.2018</i>	<i>31.12.2017</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Вземане по извънсъдебно споразумение	131	130
Материални запаси	17	5
ДДС за възстановяване	8	27
Депозити в доставчици	7	7
Разходи за бъдещи периоди	4	3
Вземания от подотчетни лица	-	1
Общо	167	173

16. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ

	<i>31.12.2018</i>	<i>31.12.2017</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Разплащателни сметки	4 487	1 197
Парични средства в каса	4	3
Общо	4 491	1 200

Паричните средства са деноминирани в следните валути:

	<i>31.12.2018</i>	<i>31.12.2017</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Парични средства в евро	681	1 106
Парични средства в лева	3 809	93
Парични средства в долар	1	1
Общо	4 491	1 200

Наличните към 31.12.2018 г. парични средства са по сметки на дружеството в Райфайзенбанк АД.

Усреднените лихвени равнища по разплащателните сметки на дружеството са 0.10 % за сметки в лева и 0.10 % за евро на годишна база.

17. СОБСТВЕН КАПИТАЛ

Основен капитал

Към 31.12.2018 г. регистрираният дружествен капитал на дружеството е 35.707 х. лв. Основен акционер на дружеството е Калиман ЕООД с 40.19 % участие в капитала.

18. ДЪЛГОСРОЧНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ПЕРСОНАЛА

Дългосрочните задължения към персонала включват настоящата стойност на задължението на дружеството за изплащане на обезщетения на наетия персонал към 31.12.2018 г. при пенсиониране. Съгласно Кодекса на труда всеки служител има право на обезщетение в размер на две брутни заплати при пенсиониране, а ако има трудов стаж над 10 години в същото предприятие, обезщетението е в размер на 6 брутни заплати към момента на пенсиониране.

За определяне на тези задължения дружеството е направило актюерски изчисления. На база на тях е определено задължение в отчета за финансовото състояние към 31.12.2018 г. в размер на 7 х. лв. (31.12.2017 г.: 7 х.лв.)

19. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	<i>31.12.2018</i>	<i>31.12.2017</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Задължения към доставчици	36	31
Получени аванси	22	19
Общо	58	50

Експозицията на дружеството към ликвиден риск е оповестена в приложение 24.

20. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ЗА ДАНЪЦИ

Данъчните задължения включват:

	31.12.2018	31.12.2017
	BGN '000	BGN '000
Задължения за данък върху добавена стойност	2	2
Задължения за данък върху доходите на физическите лица	2	-
Общо	4	2

Дружеството не е задължено да плаща корпоративен данък.

До датата на изготвяне на отчета в дружеството са извършени ревизии, както следва:

- по ДДС – до октомври 2008;
- пълна данъчна ревизия – няма;
- Национален осигурителен институт – няма.

Съгласно българското данъчно законодателство данъчна ревизия се извършва в петгодишен срок от изтичане на годината, през която е подадена данъчната декларация за съответното задължение. Ревизията потвърждава окончателно данъчното задължение на съответното дружество-данъчно задължено лице, освен в изрично предвидените от законодателството случаи.

21. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ПЕРСОНАЛА И ОСИГУРИТЕЛНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

	31.12.2018	31.12.2017
	BGN '000	BGN '000
Задължения към персонала	25	19
Задължения към социалното осигуряване	4	4
Общо	29	23

Задълженията към персонала включват начисления в размер на 25 х. лв., представляващи дължими суми за неизползван платен отпусък от персонала (31.12.2017 г.: 19 х. лв.).

Задълженията за социално осигуряване включват начислени осигуровки върху сумите за неизползвани платени отпуски от персонала в размер на 4 х. лв. (31.12.2017 г.: 4 х. лв.).

На база извършени приблизителни оценки, ръководството преценява, че задълженията към персонала, дължими като обезщетение при пенсиониране са несъществени.

22. ДРУГИ ТЕКУЩИ ПАСИВИ

	<i>31.12.2018</i>	<i>31.12.2017</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Възнаграждения на бивни членове на СД	18	18
Задължения към подотчетн лица	17	-
Платени данъци за сметка на дружеството	10	10
Задължения по гаранции	2	-
Общо	47	28

23. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Данни за отношенията за свързаност:

Свързано лице	Вид свързаност	Период на свързаност
Любомир Марков Марков	Член на СД	2017 г. и 2018 г.
Светослав Иванов Късов	Член на СД	2017 г. и 2018 г.
Победа АД	Член на СД и основен акционер	до 07.2017 г.
Калиман Инвест ЕООД	Член на СД и основен акционер	2017 г. и 2018 г.
Ес Ви Ес АД	Член на СД и акционер	от 07.2017 г.

През 2018 година дружеството е осъществявало сделки със свързани лица, данните за които са представени по-долу:

	<i>Стойност на сделките за годината</i>		<i>Задължения към 31.12.</i>	
	<i>2018</i>	<i>2017</i>	<i>2018</i>	<i>2017</i>
<i>Покупки от свързани лица</i>	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
<i>Членове на СД</i>	210	192	169	163
<i>Други свързани лица</i>	-	-	-	-
<i>Общо</i>	210	192	169	163

През 2018 година дружеството не е осъществявало продажби към свързани лица.

Възнагражденията на ключовия управленски персонал са в размер 266 х.лв. и включват текущи месечни и тримесечни възнаграждения и допълнителни годишни възнаграждения на членовете на СД.

24. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК

В хода на обичайната си дейност дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове: пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск. Загова общото управление на риска е фокусирано върху прогнозиране на резултатите от

определени области на финансовите пазари за постигане на минимизиране на потенциалните отрицателни ефекти, които биха могли да се отразят върху финансовите резултати. Финансовите рискове текущо се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми.

Валутен риск

Дружеството не е изложено на значителен валутен риск, защото почти всички негови операции и сделки са деноминирани в български лева и/или в евро. То поддържа минимална валутна експозиция, деноминирана в различна чуждестранна валута от националната валута и еврото.

Лихвен риск

Основните лихвоносни активи на дружеството са паричните средства и еквиваленти. Затова приходите и входящите оперативни парични потоци са условно зависими от промените в пазарните лихвени равнища.

Текущият контрол за лихвоносните активи се изпълнява от финансовия директор на дружеството чрез анализ на лихвените равнища по разплащателните сметки и договаряне на нови лихвени проценти, в зависимост от пазарните промени. По отношение на паричните средства се следят приходите от лихви и пазарните лихвени нива.

Дружеството не е изложено на лихвен риск и от своите останали активи и пасиви, защото те са обичайно търговски и безлихвени.

Кредитен риск

Финансовите активи, които потенциално излагат дружеството на кредитен риск, са предимно търговски вземания, активи по договор парични средства по разплащателни сметки и депозити в банки и други финансови инструменти.

Търговски вземания и активи по договор.

Дружеството е изложено на кредитен риск, в случай че клиентите не изплатят своите задължения. Политиката на дружеството в тази област е насочена към сключване на договори за продажби на инвестиционни имоти на клиенти, съдържащи клауза за прехвърляне на собствеността след цялостното изплащане на договорената сума. Неплатените суми на търговските вземания и активите по договор се следят редовно, а всички доставки до големи клиенти обикновено се предплащат почти 100%. Към 31.12.2018 г. Дружеството е имало 10 клиенти (2017 г.: 4), от които двама са

дължали над 45 х.лв. всеки, и представляват приблизително 87% (2017: 77%) от всички вземания и неизплатени активи по договор. Един клиент (2017: няма) е с повече от 180 х. лв. което представлява малко над 70% (2017 г.: 0%) от общия размер на вземанията и активите по договор.

Анализът за обезценка се извършва на всяка отчетна дата индивидуално за всеки клиент по отделно, като се прави оценка на очакваните кредитни загуби. Процентите на провизиите са базирани на дните на просрочие по групи вземания със сходни модели на загуба (тип клиент и рейтинг). Изчисленията отразяват вероятностно-претегления резултат, времевата стойност на парите и разумната и аргументирана информация, която е налична към отчетната дата за минали събития, текущи условия и прогнози за бъдещи икономически условия. Като цяло търговските вземания се отписват, ако са просрочени повече от три години и не подлежат на принудително събиране.

Максималната изложена на кредитен риск от търговските вземания е балансовата им стойност към 31.12.2018 г.: 297 х.лв. (31.12.2017 г.: 214 х.лв.) Дружеството не притежава обезпечение за тях. Дружеството оценява концентрацията на риска по отношение на търговските вземания и активите по договор като ниска, тъй като нейните клиенти са разположени в страната в икономически сектори и оперират до голяма степен на независими пазари.

Финансови инструменти и парични средства в банки.

Кредитният риск от парични салда в банки и финансови институции („контрагентни“) се управляват в съответствие с политиката на Дружеството. Инвестиции в депозити от парични средства в излизък се извършват само в одобрени от ръководството контрагенти и в рамките на кредитните лимити, определени за всеки контрагент, за да се сведе до минимум концентрацията на риск и следователно да се намали финансовата загуба при потенциалното неизпълнение от страна на контрагента. Затова Дружеството оценява, че очакваните кредитни загуби, отнасящи се до паричните средства и краткосрочните депозити на Дружеството в банки са приблизително равни на нула.

Ръководството на дружеството следи строго погасяването на просрочените вземания и при необходимост предприема съдебни мерки за тяхното събиране.

Ликвиден риск

Ликвиден риск е рискът, че предприятието ще срещне трудност при изпълнение на задължения, свързани с финансови пасиви, които се уреждат чрез доставка на парични средства или друг финансов актив. Дружеството провежда консервативна

ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АД СИЦ И ДЪЩЕРНО ДРУЖЕСТВО
 ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2018 ГОДИНА

политика по управление на ликвидността, чрез която постоянно поддържа оптимален ликвиден запас парични средства, добра способност на финансиране на стопанската си дейност, включително чрез осигуряване и поддържане на адекватни кредитни линии, постоянно контролно наблюдение на фактическите и прогнозни парични потоци по периоди напред и поддържане на равновесие между падежите на активите и пасивите на дружеството. Дружеството обичайно поддържа наличност от парични средства в размер на 1 700 х.лв., като в отделни случаи ползва инвестиционни кредити.

Анализ на падежите на недеривативни финансови пасиви

31 декември 2018 г.	До 1 м. BGN '000	от 1 до 3 м. BGN '000	от 3 м. до 1 г. BGN '000	над 1 г. BGN '000
Финансови пасиви				
Задължения по получени гаранции	-	-	2	-
Задължения към свързани лица	-	-	172	-
Задължения към доставчици	-	-	36	-
Общо	-	-	210	-

31 декември 2017 г.	До 1 м. BGN '000	от 1 до 3 м. BGN '000	от 3 м. до 1 г. BGN '000	над 1 г. BGN '000
Финансови пасиви				
Задължения по банкови заеми	-	-	-	-
Задължения към свързани лица	-	-	163	-
Задължения към доставчици	-	-	31	-
Общо	-	-	194	-

Анализ на падежите на финансови активи, които се държат с цел управление на ликвидния риск

31 декември 2018 г.	До 1 м. BGN '000	от 1 до 3 м. BGN '000	от 3 м. до 1 г. BGN '000	над 1 г. BGN '000
Финансови активи				
Търговски и други вземания	-	297	-	-
Депозити	-	7	-	-
Парични средства	4 491	-	-	-
Общо	4 491	304	-	-

31 декември 2017 г.	До 1 м. BGN '000	от 1 до 3 м. BGN '000	от 3 м. до 1 г. BGN '000	над 1 г. BGN '000
Финансови активи				
Търговски и други вземания	-	214	-	-
Депозити	-	7	-	-
Налични средства	1 200	-	-	-
Общо	1 200	221	-	-

25. ОЦЕНЯВАНЕ ПО СПРАВЕДЛИВА СТОЙНОСТ

Дружеството оценява по справедлива стойност на всяка отчетна дата нефинансовите активи като инвестициите имоти, отчитани по справедлива стойност. Оповестяванията, отнасящи се до тяхната справедлива стойност са представени в настоящото пояснение и в приложения. Други оповестявания, свързани със справедливата стойност, включително методите за оценка, значителни преценки и предположения, са представени и в приложения 3.13 и 12.

Справедливата стойност е цената, която би била получена, за да се продаде актив или прехвърли пасив при нормална сделка между пазарните участници на датата на оценяване.

Оценката на справедливата стойност се основава на презумпцията, че сделката за продажба на актива или за прехвърляне на пасива се извършва на основния пазар на актива или пасива, а при липса на основен пазар - на най-изгодния пазар за актива или пасива, до който Дружеството има достъп. Справедливата стойност на актив или пасив се оценява, като се използват предположенията, които участниците на пазара биха използвали при определянето на цената на актива или пасива, при условие, че участниците на пазара действат в техен най-добър икономически интерес.

Оценката по справедлива стойност на нефинансов актив взема предвид способността на участник на пазара да генерира икономически ползи чрез най-ефективно и най-добро използване на актива или чрез продажбата му на друг участник на пазара, който би използвал актива при най-ефективната и най-добрата му употреба.

При наличие на активен пазар справедливата стойност се определя с използване на цена от среда „купува-продава“, която е най-представителна при конкретните обстоятелства.

При липсата на активен пазар Дружеството определя справедливата стойност чрез техника за оценяване, която е подходяща при конкретните обстоятелства и за която има достатъчно данни, за да се оцени справедливата стойност, като Дружеството се стреми

да максимизира използването на наблюдаеми входящи данни и да сведе до минимум използването на ненаблюдаеми входящи данни.

Всички активи и пасиви, които се оценяват по справедлива стойност във финансовите отчети, или се изисква оповестяване на справедливата им стойност, се категоризират в рамките на йерархията на справедливата стойност, описана по-долу, въз основа на най-ниското ниво на входящите данни, което е от значение за оценяването по справедлива стойност като цяло:

- Ниво 1 - Котирувани (некоригирани) пазарни цени на активни пазари за идентични активи или пасиви.
- Ниво 2 - Техники на оценяване, за които входящите данни от най-ниското ниво, което е от значение за справедливата стойност, са наблюдаеми пряко или непряко.
- Ниво 3 - Техники на оценяване, при които входящите данни от най-ниското ниво, което е от значение за справедливата стойност, са ненаблюдаеми.

За активите и пасивите, които се признават във финансовите отчети по справедлива стойност на периодична база, Дружеството определя дали са извършени трансфери между нивата в йерархията чрез повторно оценяване на категоризацията (базирана на най-ниското ниво на входящите данни, което е от значение за оценяването на справедливата стойност като цяло) в края на всеки отчетен период.

Дружеството ползва услугите на външни оценители за оценка на значими активи, за които няма котировка на активен пазар, каквито са инвестиционните имоти. Участието на външни оценители се определя ежегодно от комисия по оценяването след обсъждане и одобрение от одитния комитет на Дружеството. Критериите при избора на оценители включват познаване на пазара, репутация, независимост и дали се спазват професионалните стандарти. Ръководството решава след дискусии с външните оценители кои техники за оценяване и входящи данни да използват за всеки отделен случай.

За целите на оповестяването на оценките по справедлива стойност Дружеството е определило класовете активи и пасиви според естеството, характеристиките и рисковете на актива или пасива и нивото от йерархията на справедливите стойности.

Йерархия на оценките по справедлива стойност към 31 декември 2018 г. (дата на оценяване 31 декември 2018 г.):

ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АД СИЧ И ДЪЩЕРНО ДРУЖЕСТВО
 ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2018 година

	Оценки по справедлива стойност с използване на			
	Общо	Котиранни цени на активен пазар (Ниво 1)	Значителни наблюда-еми входящи данни (Ниво 2)	Значителни ненаблюда- еми входящи данни (Ниво 2)
	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000
Активи, оценявани по справедлива стойност				
Инвестиционни имоти (Пояснение 12 и 3.14)				
• Земи	24 842	-	24 842	-
• Сгради	4 736	-	4 736	-
Активи, за които са оповестени справедливите стойности	-	-	-	-
Пасиви, за които са оповестени справедливите стойности	-	-	-	-

През 2018 г. дружеството не е притежавало активи и пасиви, чиито оценки по справедлива стойност попадат в Ниво 1 и Ниво 3. Не са извършвани трансфери между Ниво 1, Ниво 2 и Ниво 3.

Иерархия на оценките по справедлива стойност към 31 декември 2017г. (дата на оценяване 31 декември 2017 г.):

	Оценки по справедлива стойност с използване на			
	Общо	Котиранни цени на активен пазар (Ниво 1)	Значителни наблюда-еми входящи данни (Ниво 2)	Значителни ненаблюда- еми входящи данни (Ниво 2)
	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000
Активи, оценявани по справедлива стойност				
Инвестиционни имоти (Пояснение 12 и 3.14)				
• Земи	26 444	-	26 444	-
• Сгради	8 226	-	8 226	-
Активи, за които са оповестени справедливите стойности	-	-	-	-
Пасиви, за които са оповестени справедливите стойности	-	-	-	-

Финансови активи

Притежаваните от дружеството финансови активи и пасиви са основно краткосрочни по своята същност (търговски вземания и задължения, краткосрочни заеми), поради което се приема, че балансовата им стойност е приблизително равна на тяхната справедлива стойност.

Ръководството на дружеството счита, че при съществуващите обстоятелства представените в отчета за финансовото състояние оценки на финансовите активи и

пасиви са възможно най-надеждни, адекватни и достоверни за целите на финансовата отчетност.

Управление на капиталовия риск

С управлението на капитала дружеството цели да създава и поддържа възможности то да продължи да функционира като действащо предприятие и да осигурява съответната възвръщаемост на инвестираните средства на съдружниците, стопански ползи на другите заинтересовани лица, както и да поддържа оптимална капиталова структура, за да намали цената на капитала.

Дружеството текущо наблюдава осигуреността и структурата на капитала на база т.нар. „лиъвринг индекс“. Това съотношение се изчислява между общата стойност на задълженията към общата сума на собствения капитал (нетната стойност на активите).

През 2018 г. стратегията на ръководството на дружеството е да се поддържа съотношение в рамките от 1 % до 5 %. В таблицата по-долу са представени съотношенията на задлъжнялост на база структурата на капитала към 31 декември:

	<i>31.12.2018</i>	<i>31.12.2017</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Общо задължения	317	273
Нетна стойност на активите	34 222	36 143
Коефициент задължения/капитал	<u>0.93%</u>	<u>0.76%</u>

26 . НЕТНА ПЕЧАЛБА НА АКЦИЯ

През 2017 г. групата е реализирала текуща загуба от дейността. Нетната загуба на акция възлиза на (0.01) лв. акция.

27. АНГАЖИМЕНТИ ПО ДОГОВОРИ ЗА ОПЕРАТИВЕН ЛИЗИНГ

При наемателя

Дружеството наема офис по договор за оперативен лизинг. Договорът е за срок от 5 г. и е с фиксирани месечни вноски.

	<i>2018</i>	<i>2017</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Минимални лизингови плащания по оперативен лизинг, признати като разход през периода	18	18
	<i>31.12.2018</i>	<i>31.12.2017</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>

Бъдещи инвентарни лизингови плащания по оперативен лизинг, признати като разход през периода	8	8
До 1 година	8	8
Между 1 и 5 години	-	-
След повече от 5 години	-	-

При лизингодателя

Дружеството предоставя своите инвестиционни имоти под оперативен лизинг със средна претеглена продължителност на отдаване под наем от 5 години. Брунтните съвкупни минимални вземания по договори за оперативни лизингови договори са, както следва:

	<i>31.12.2018</i>	<i>31.12.2017</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
До 1 година	-	165
Между 1 и 5 години	-	-
Между 6 и 10 години	-	-
Между 10 и 15 години	-	-
Между 15 и 20 години	-	-
Над 20 години	-	-

През месец ноември 2018 г. Дружеството е продало инвестиционния имот, който е бил отдаден под наем.

През годината не са признавани условни наеми. (2017: няма).

28. ДРУГИ

Във връзка с извършен независим финансов одит, дружеството е начислило през 2018 г. възнаграждение на регистриран одитор в размер на 15 х. лв., от които са платени 6 х.лв.