

ПАРК АДСИЦ

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

КЪМ 31.12.2018 Г.

ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

Наименование на предприятието
“ПАРК” АДСИЦ

Правна форма

Акционерно дружество със специална инвестиционна цел за секюритизиране на недвижими имоти по смисъла на ЗДСИЦ. Вписано е в търговския регистър на Софийски градски съд на 5 април 2005 в Регистъра на търговските дружества под № 93285, том 1205, стр. 79. Дружеството е пререгистрирано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията на 14.02.2008 г.

ЕИК 131401280

Съвет на директорите

- Радослав Костадинов Мандев – Изпълнителен директор
- Галина Диянова Георгиева – Изпълнителен директор
- Мариана Николаева Дойнова - член на Съвета на директорите
- Виолета Вълкова Михайлова – член на Съвета на директорите
- Никола Стефанов Петринин– член на Съвета на директорите

Директор за връзки с инвеститорите
Снежанка Димитрова Йотинска

Съставител на финансовия отчет
Камен Каменов ЕООД

Одитен комитет

- Йонета Милчева Миленкова;
- Никола Стефанов Петринин;
- Явор Николаев Иванов.

Одитор

Теодора Иванова Цветанова, вписана в регистъра на ИДЕС под № 0771,

Държава на регистрация на предприятието
Република България

Седалище и адрес на регистрация
гр. София, бул. “Цар Освободител” 14

Брой служители към 31.12.2018 г.

1

Предмет на дейност и основна дейност на предприятието

Инвестиране на парични 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, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им.

Дата на финансовия отчет
31.12.2018

Период на финансовия отчет – текущ период
01.01.2018 – 31.12.2018

Период на сравнителната информация – предходен период
01.01.2017 – 31.12.2017

Дружеството не съставя консолидиран финансов отчет.

СЪЩЕСТВЕНИ СЧЕТОВОДНИ ПОЛИТИКИ

База за изготвяне на финансовия отчет

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

Финансовият отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди лева (хил. лв.) (включително сравнителната информация), освен ако не е посочено друго.

Ръководството носи отговорност за съставянето и достоверното представяне на информацията в настоящия финансов отчет.

Финансовият отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие.

СЪЩЕСТВЕНИ СЧЕТОВОДНИ ПОЛИТИКИ

Промени в счетоводната политика

Нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, влезли в сила от 1 януари 2018 г.

Дружеството прилага следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които имат ефект върху финансовия отчет на Дружеството и са задължителни за прилагане от годишния период, започващ на 1 януари 2018 г.:

МСФО 9 „Финансови инструменти“ в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС

МСФО 9 „Финансови инструменти“ заменя МСС 39 „Финансови инструменти: признаване и оценяване“. Новият стандарт въвежда значителни промени в класификацията и оценяването на финансови активи, както и нов модел на очакваните кредитни загуби за обезценка на финансови активи.

При прилагането на МСФО 9 Дружеството е използвало преходното облекчение и е избрало да не преизчислява предходни периоди. Разлики, възникващи от прилагането на МСФО 9, във връзка с класификация, оценяване и обезценка се признават в неразпределената печалба.

Прилагането на МСФО 9 е засегнало следните области:

- Класификация и оценяване на финансовите активи на Дружеството

Ръководството държи повечето финансови активи, за да събира свързаните с тях договорни парични потоци.

- Обезценка на финансови активи по модела на очакваните кредитни загуби

Моделът на очакваните кредитни загуби има ефект върху търговските вземания на Дружеството, както и върху дълговите инструменти, които преди са били класифицирани в категориите държани до падеж или на разположение за продажба. За активи по договор, произтичащи от МСФО 15 и за търговски вземания Дружеството

прилага опростен подход за признаване на очакваните кредитни загуби, тъй като те не съдържат съществен компонент на финансиране.

МСФО 15 „Приходи от договори с клиенти” в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС

МСФО 15 “Приходи от договори с клиенти” и свързаните разяснения към МСФО 15 „Приходи от договори с клиенти” (наричан по-нататък МСФО 15) заместват МСС 18 „Приходи“, МСС 11 „Договори за строителство“, както и няколко разяснения свързани с приходите. Новият стандарт е приложен ретроспективно без преизчисление.

МСС 40 “Инвестиционни имоти” (изменен) – Трансфер на инвестиционни имоти в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС

Изменението пояснява, че трансфер от и към инвестиционни имоти може да се извърши, само ако има промяна в използването на имотите, която се дължи на обстоятелството дали тези имоти започват или спират да отговарят на дефиницията за инвестиционен имот.

КРМСФО 22 “Сделки и авансови плащания в чуждестранна валута” в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС

Разяснението дава насоки как да се отчитат авансови постъпления или плащания съответно на непарични активи или непарични пасиви преди дружеството да е признало свързания с тях актив, разход или приход. Датата на сделката за целите на определяне на обменния курс е датата на първоначалното предплащане за непаричен актив или за пасив по отсрочени приходи. Ако има няколко авансови плащания или постъпления, за всяко отделно плащане се определя дата на сделката.

Годишни подобрения на МСФО 2014-2016 г., в сила от 1 януари 2018 г., приети от ЕС

- МСФО 1 “Прилагане за първи път на МСФО” – Премахване на краткосрочните освобождавания за предприятия, които прилагат за първи път МСФО, относно преминаване към МСФО 7, МСС 19 и МСФО 10, които вече не са приложими.
- МСС 28 “Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия” – Оценяване на асоциирано или съвместно предприятие по справедлива стойност. Изменението пояснява, че изборът от страна на организации с рисков капитал, съвместни фондове, тръстове и подобни организации да оценяват инвестициите в асоциирани или съвместни предприятия по справедлива стойност през печалбата или загубата следва да се извършва отделно за всяко асоциирано или съвместно предприятие при първоначално признаване.

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

Към датата на одобрение на този финансов отчет са публикувани нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2018 г., и не са били приложени от по-ранна дата от Дружеството. Информация за тези стандарти и изменения, които имат ефект върху финансовия отчет на Дружеството, е представена по-долу.

Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Дружеството през първия период, започващ след датата на влизането им в сила.

МСФО 9 „Финансови инструменти“ (изменен) – Предплащания с отрицателно компенсирание, в сила от 1 януари 2019 г., приет от ЕС

Измененията дават възможност на дружествата да оценяват определени финансови активи, които могат да бъдат изплатени предсрочно с отрицателно компенсирание, по справедлива стойност в другия всеобхватен доход вместо в печалбата или загубата.

МСФО 14 „Отсрочени сметки при регулирани цени“ в сила от 1 януари 2016 г., все още не е приет от ЕС

МСФО 14 позволява на дружества, прилагащи за първи път МСФО, да продължат признаването на суми, свързани с регулирани цени в съответствие с изискванията на тяхната предишна счетоводна база, когато прилагат МСФО. С цел подобряване на съпоставимостта с отчети на дружества, които вече прилагат МСФО и не признават такива суми, стандартът изисква да бъде представен отделно ефекта от регулираните цени.

МСФО 16 „Лизинг“ в сила от 1 януари 2019 г., приет от ЕС

Този стандарт заменя указанията на МСС 17 „Лизинг“ и въвежда значителни промени в отчитането на лизинги особено от страна на лизингополучателите.

Съгласно МСС 17 от лизингополучателите се изискваше да направят разграничение между финансов лизинг (признат в баланса) и оперативен лизинг (признат извънбалансово). МСФО 16 изисква лизингополучателите да признават лизингово задължение, отразяващо бъдещите лизингови плащания, и право за ползване на актив за почти всички лизингови договори. МСС е включил право на избор за някои краткосрочни лизинги и лизинги на малоченни активи; това изключение може да бъде приложено само от лизингополучателите.

Счетоводното отчитане от страна на лизингодателите остава почти без промяна.

Съгласно МСФО 16 за договор, който е или съдържа лизинг, се счита договор, който предоставя правото за контрол върху ползването на актива за определен период от време срещу възнаграждение.

Ръководството е в процес на оценяване на ефекта от прилагането на стандарта, но все още не може да представи количествена информация. Следните действия са предприети, за да се определи ефектът:

- извършва се пълен преглед на всички договори, за да се прецени дали допълнителни договори няма да се считат за лизингови договори съгласно новата дефиниция на МСФО 16;

- решава се кои условия за прилагане да се изберат; или пълно ретроспективно прилагане или частично ретроспективно прилагане (което означава, че сравнителната информация няма да бъде променяна). Частичното прилагане позволява да не се преценяват текущите договори дали съдържат лизинг и други облекчения. Решението кой подход да се избере е важно, тъй като не може да се промени впоследствие;

- преценяват се настоящите оповестявания относно договори за финансов лизинг и договори за оперативен лизинг, тъй като е вероятно те да са базата за определяне на сумата за капитализиране и да станат активи с право на ползване.

- определя се кое счетоводно опростяване е приложимо към договорите за лизинг и дали ще се използва правото на освобождаване;

- разглеждат се изискванията към съществуващата ИТ система и дали нова система за отчитане на лизинг е необходима. Това се осъществява заедно с преглед на изискванията за прилагане на МСФО 15 и МСФО 9, за да се извършат всички промени в системата на Дружеството наведнъж;

- преценяват се допълнителните оповестявания, които се изискват.

МСС 19 „Доходи на наети лица“ (изменен) – Промяна в плана, съкращаване или уреждане - в сила от 1 януари 2019 г., все още не е приет от ЕС

Тези изменения изискват Дружеството да:

- да използва актуализирани допускания, за да определи разходите за текущ стаж и нетния лихвен процент за остатъка от периода след изменението, съкращаването или уреждането на плана; и
- признава в печалбата или загубата като част от разходите за минал трудов стаж или печалба или загуба от сетълмент всяко намаление на излишъка, дори ако този излишък не е бил признат преди поради въздействието на тавана на актива.

МСС 28 „Инвестиции в асоциирани предприятия и съвместни предприятия“ (изменен) – Дългосрочни участия в асоциирани и съвместни предприятия в сила от 1 януари 2019 г., все още не е приет от ЕС

Изменението пояснява, че дружествата следва да отчитат дългосрочни участия в асоциирани и съвместни предприятия, за които не се прилага методът на собствения капитал, съгласно изискванията на МСФО 9.

КРМСФО 23 “Несигурност относно отчитането на данък върху дохода” в сила от 1 януари 2019 г., все още не е приет от ЕС

Разяснението дава насоки как да се прилагат изискванията на МСС 12 относно признаване и оценяване, когато има несигурност относно отчитането на данък върху дохода.

Годишни подобрения на МСФО 2015-2017 г., в сила от 1 януари 2019 г., все още не са приети от ЕС

Тези изменения включват незначителни промени в:

- МСФО 3 "Бизнес комбинации" - дружеството преоценява предишния си дял в съвместно контролирана дейност, когато придобие контрол върху дейността.
- МСФО 11 "Съвместни предприятия" - дружеството не преоценява предишния си дял в съвместно контролирана дейност, когато придобие съвместен контрол върху дейността.
- МСС 12 "Данъци върху дохода" - дружеството отчита всички данъчни последици от плащанията на дивиденди по същия начин както самите тях.
- МСС 23 "Разходи по заеми" - дружеството третира като част от общите заеми всеки заем първоначално взет за разработване на актив, когато активът е готов за планираната употреба или продажба.

Общи положения

Най-значимите счетоводни политики, прилагани при изготвянето на тези финансови отчети, са представени по-долу.

Ефекти от промените в обменните курсове

Функционалната валута на предприятието е българският лев. Валутата на представяне във финансовия отчет е български лев.

Настоящият финансов отчет е представен в хиляди лева (хил. лв.).

Чуждестранна валута е всяка валута различна от функционалната валута на предприятието.

Сделките в чуждестранна валута се вписват първоначално във функционална валута, като към сумата на чуждестранната валута се прилага централния курс на Българска Народна Банка (БНБ) за съответната валута, към датата на сделката.

Курсовите разлики, възникващи при уреждане на парични позиции или при преизчисляване на паричните позиции на предприятието по курсове, различни от тези, при които са били преизчислени при първоначалното признаване през периода или в предходни финансови отчети, се признават като печалба или загуба за периода, в който са възникнали.

Когато парична позиция възниква в резултат на сделка с чуждестранна валута и има промяна в обменния курс между датата на сделката и датата на уреждането, се появява курсова разлика.

Разходи

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

Дружеството отчита два вида разходи, свързани с изпълнението на договорите за доставка на услуги/стоки/с клиенти: разходи за сключване/постигане на договора и разходи за изпълнение на договора. Когато разходите не отговарят на условията за разсрочване съгласно изискванията на МСФО 15, същите се признават като текущи в момента на възникването им като например не се очаква да бъдат възстановени или периодът на разсрочването им е до една година.

Следните оперативни разходи винаги се отразяват като текущ разход в момента на възникването им:

- Общи и административни разходи (освен ако не са за сметка на клиента);
- Разходи за брак на материални запаси;
- Разходи, свързани с изпълнение на задължението;
- Разходи, за които предприятието не може да определи, дали са свързани с удовлетворено или неудовлетворено задължение за изпълнение.

Приходи

Дружеството признава приходи, за да отрази прехвърлянето на обещани стоки и/или услуги на клиенти, в размер, който отразява възнаграждението, на което Дружеството очаква да има право в замяна на тези стоки и/или услуги.

За да определи дали и как да признае приходи, Дружеството използва следните 5 стъпки:

1. Идентифициране на договора с клиент
2. Идентифициране на задълженията за изпълнение
3. Определяне на цената на сделката
4. Разпределение на цената на сделката към задълженията за изпълнение
5. Признаване на приходите, когато са удовлетворени задълженията за изпълнение.

Приходите се признават или в даден момент или с течение на времето, когато или докато Дружеството удовлетвори задълженията за изпълнение, прехвърляйки обещаните стоки или услуги на своите клиенти.

Дружеството признава като задължения по договор възнаграждение, получено по отношение на неудовлетворени задължения за изпълнение и ги представя като други задължения в отчета за финансовото състояние. По същия начин, ако Дружеството удовлетвори задължение за изпълнение, преди да получи възнаграждението, то признава в отчета за финансовото състояние или актив по договора, или вземане, в зависимост от това дали се изисква нещо друго освен определено време за получаване на възнаграждението.

Приходите от лихви са свързани с предоставени заеми. Те се отчитат текущо по метода на ефективната лихва.

Приходите от дивиденди се признават в момента на възникване на правото за получаване на плащането.

Първоначално финансиранятия се отчитат като приходи за бъдещи периоди (финансиране), когато има значителна сигурност, че Дружеството ще получи финансирането и ще изпълни условията, при които то е отпуснато. Финансиране, целящо да обезщети Дружеството за текущо възникнали разходи се признава като приход в същия период, в който са възникнали разходите. Финансиране, целящо да компенсира Дружеството за направени разходи по придобиване на активи, се признава като приход от финансиране пропорционално на начислената за периода амортизация на активите, придобити с полученото финансиране.

Активи и пасиви по договори с клиенти

Дружеството признава активи и/или пасиви по договор, когато една от страните по договора е изпълнила задълженията си в зависимост от връзката между дейността на предприятието и плащането от клиента. Дружеството представя отделно всяко безусловно право на възнаграждение като вземане. Вземане е безусловното право на предприятието да получи възнаграждение.

Пасиви по договор се признават в отчета за финансовото състояние, ако клиент заплаща възнаграждение или дружеството има право на възнаграждение, което е безусловно, преди да е прехвърлен контрола върху стоката или услугата.

Дружеството признава активи по договор, когато задълженията за изпълнение са удовлетворени и плащането не е дължимо от страна на клиента. Актив по договор е правото на предприятието да получи възнаграждение в замяна на стоките или услугите, които предприятието е прехвърлило на клиент.

Последващо Дружеството определя размера на обезценката за актив по договора в съответствие с МСФО 9 „Финансови инструменти“.

Текущи и нетекущи активи

Актив се класифицира като текущ, когато отговаря на някой от следните критерии:

- очаква да реализира актива или възнамерява да го продаде или употреби в своя нормален оперативен цикъл;
- държи актива предимно с цел търгуване;
- очаква да реализира актива в рамките на дванадесет месеца след края на отчетния период; или
- активът е парични средства или парични еквиваленти (съгласно дефиницията на МСС 7), освен ако за актива няма ограничение да бъде разменян или използван за уреждане на пасив в продължение най-малко на дванадесет месеца след края на отчетния период.

Актив се класифицира като нетекущ ако не отговаря на критериите за класифициране като текущ.

Имоти, машини и съоръжения

Активи се отчитат като имоти, машини и съоръжения когато отговарят на критериите на МСС 16 за признаване и имат цена на придобиване, равна или по-висока от 500 лв. Активите, които имат цена на придобиване по-ниска от посочената, се отчитат като текущи разходи за периода на придобиване в съответствие с одобрената счетоводна политика. Всеки имот, машина и съоръжение се оценява при придобиването му по цена на придобиване, определена в съответствие с изискванията на МСС 16.

Имотите, машините и съоръженията се оценяват първоначално по цена на придобиване, включваща покупната цена, както и всички преки разходи за привеждането на актива до местоположението и в състоянието, необходими за неговата

експлоатация. Всеки отделен имот, машина, съоръжение или оборудване се признава за актив, само ако е вероятно предприятието да получи в бъдеще икономически изгоди, свързани с актива, и цената на придобиване на актива може да бъде надеждно оценена. Последващи разходи, свързани с отделен имот, машина и съоръжение, се отчитат в увеличение на балансовата стойност на актива, ако е спазен принципът на признаване определен в МСС 16.

Раходите за текущото обслужване на имоти, машини и съоръжения се отчитат в печалба или загуба в момента на извършването им.

Балансовата стойност на даден имот, машина и съоръжение се отписва при продажба на актива или когато не се очакват никакви други икономически изгоди от използването на актива, или при освобождаване от актива.

Печалбата или загубата, възникваща от отписването на имот, машина и съоръжение се включват в печалбата или загубата, когато активът се отпише, освен ако МСС 17 не изисква друго при продажба и обратен лизинг. Печалбите или загубите, възникващи при отписване на имот, машина или съоръжение се определят като разлика от между нетните постъпления от продажбата, ако има такива, и балансовата стойност на актива. Последващото оценяване на имотите, машините и съоръженията се извършва по модела на преоценката, т.е. по преоценена стойност, която е равна на справедливата стойност към датата на преоценка, намалена с натрупаните в последствие амортизации и загуби от обезценка.

Имотите, машините и съоръженията се амортизират по линейния метод за периода на очаквания полезен живот.

Средният полезен живот в години за основните групи нетекущи материални активи, е както следва:

Група	Години
Машини и съоръжения	10
Компютърна техника	2
Обзавеждане и инвентар	7

Нематериални активи

Предприятието отчита разграничимите непарични активи без физическа субстанция като нематериални активи, когато отговарят на определението на нематериален актив и критериите за признаване формулирани в МСС 38.

Нематериален актив се признава, ако е вероятно, че предприятието ще получи очакваните бъдещи икономически ползи, които са свързани с актива и стойността на актива може да бъде определена надеждно.

Първоначално нематериалните активи се отчитат по цена на придобиване.

Цената на придобиване на отделно придобит нематериален актив се определя съгласно МСС 38 и включва:

- покупната цена, вносите мита и невъзстановимите данъци върху покупката, търговските отстъпки и рабати се приспадат; и
- всякакви свързани разходи за подготовката на актива за неговото очаквано използване.

Последващите разходи, които възникват във връзка с нематериалните активи след първоначалното признаване, се признават в отчета за доходите в периода на тяхното възникване, освен ако отговарят на принципа на признаване, когато тези разходи се капитализират.

Амортизацията се изчислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен срок на отделните активи.

Последващото оценяване на нематериалните активи се извършва по модела на преоценената стойност, която към датата на преоценката представлява тяхната справедлива стойност.

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

Обезценка на активите на Дружеството

Индивидуалните активи или единиците, генериращи парични потоци, се преглеждат за наличие на индикации за обезценка на стойността им веднъж годишно към датата на изготвяне на Годишния финансов отчет, както и тогава когато събития или промяна в обстоятелства показват, че преносната стойност на активите може да не бъде възстановена.

В случаите, в които възстановимата стойност на даден актив е по-ниска от неговата балансова стойност, балансовата сума на актива следва да бъде намалена до размера на възстановимата му стойност. Това намаление представлява загуба от обезценка.

Възстановимата стойност представлява по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите за продажба на актива и стойността в употреба, базирана на сегашната стойност на прогнозираните бъдещи парични потоци, очаквани да се получат от актива в рамките на полезния му срок на годност.

С изключение на репутацията за всички останали активи на Дружеството към всяка дата на отчета ръководството преценява дали съществуват индикации, че загубата от обезценка, призната в предходни години, може вече да не съществува или да е намалена.

Инвестиционни имоти

Като инвестиционни имоти съгласно МСС 40 се отчитат земи и/или сгради, и/или части от сгради, които се държат по-скоро с цел получаване на приходи от наем или за увеличаване стойността на капитала или за двете. Имот, който се изгражда или разработва за бъдещо използване като инвестиционен имот също се отчита като инвестиционен имот.

Инвестиционен имот се признава като актив само когато е вероятно бъдещите икономически изгоди, приписвани му да се получат в предприятието и цената му на придобиване може да се оцени достоверно.

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по цена на придобиване, която включва и разходите по сделката за придобиване съгласно МСС40.

След първоначалното признаване инвестиционните имоти се отчитат по модела на справедливата стойност.

Справедливата стойност представлява най-вероятната цена, която може да бъде получена на пазара към датата на Годишния финансов отчет.

Промените в справедливата стойност на инвестиционните имоти се отразяват в печалба или загуба.

Последващите разходи, свързани с инвестиционни имоти, които вече са признати във финансовите отчети на Дружеството, се прибавят към балансовата стойност на имотите, когато е вероятно Дружеството да получи бъдещи икономически изгоди, надвишаващи първоначално оценената стойност на съществуващите инвестиционни имоти.

Придобитите от Дружеството земи, върху които ще се изградят сгради, които отговарят на условията за инвестиционни имоти, се представят в баланса като инвестиционни имоти по тяхната справедлива стойност.

Финансови инструменти съгласно МСФО 9, считано от 01.01.2018 г.

Признаване и отписване

Финансовите активи и финансовите пасиви се признават, когато Дружеството стане страна по договорните условия на финансовия инструмент.

Финансовите активи се отписват, когато договорните права върху паричните потоци от финансовия актив изтичат или когато финансовият актив и по същество всички рискове и изгоди се прехвърлят.

Финансовите пасиви се отписват, когато задължението, посочено в договора, е изпълнено, е отменено или срокът му е изтекъл.

Класификация и първоначално оценяване на финансови активи

Първоначално финансовите активи се отчитат по справедлива стойност, коригирана с разходите по сделката, с изключение на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата и търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент. Първоначалната оценка на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата не се коригира с разходите по сделката, които се отчитат като текущи разходи. Първоначалната оценка на търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент представлява цената на сделката съгласно МСФО 15.

В зависимост от начина на последващо отчитане, финансовите активи се класифицират в една от следните категории:

- дългови инструменти по амортизирана стойност;
- финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата;
- финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход с или без рекласификация в печалбата или загубата в зависимост дали са дългови или капиталови инструменти.

Класификацията на финансовите активи се определя на базата на следните две условия:

- бизнес моделът на Дружеството за управление на финансовите активи;
- характеристиките на договорните парични потоци на финансовия актив.

Всички приходи и разходи, свързани с финансовите активи, които са признати в печалбата и загубата, се включват във финансови разходи, финансови приходи или други финансови позиции с изключение на обезценката на търговските вземания, която се представя като други разходи в отчета за всеобхватния доход.

Последващо оценяване на финансовите активи

Процентите на очакваните загуби се основават на профилите на плащанията за продажби за период от 36 месеца преди 1 януари 2018 г., както и на съответните исторически кредитни загуби, настъпили през този период. Историческите стойности на загубите се коригират, за да отразяват текущата и прогнозната информация за макроикономическите фактори, които влияят върху способността на клиентите да уреждат вземанията.

Дългови инструменти по амортизирана стойност

Финансовите активи се оценяват по амортизирана стойност, ако активите изпълняват следните критерии и не са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата и загубата:

- дружеството управлява активите в рамките на бизнес модел, чиято цел е да държи финансовите активи и да събира техните договорни парични потоци;

- съгласно договорните условия на финансовия актив на конкретни дати възникват парични потоци, които са единствено плащания по главница и лихва върху непогасената сума на главницата.

Тази категория включва недеривативни финансови активи като заеми и вземания с фиксирани или определими плащания, които не се котират на активен пазар. След първоначалното признаване те се оценяват по амортизирана стойност с използване на метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен. Дружеството класифицира в тази категория паричните средства, търговските и други вземания, както и регистрирани на борсата облигации, които преди са били класифицирали като финансови активи, държани до падеж в съответствие с МСС 39.

Търговски вземания

Търговските вземания са суми, дължими от клиенти за продадени стоки или услуги, извършени в обичайния ход на стопанската дейност. Обикновено те се дължат за уреждане в кратък срок и следователно са класифицирани като текущи. Търговските вземания се признават първоначално в размер на безусловното възнаграждение, освен ако съдържат значителни компоненти на финансиране. Дружеството държи търговските вземания с цел събиране на договорните парични потоци и следователно ги оценява по амортизирана стойност, като използва метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен.

Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата

Финансови активи, за които не е приложим бизнес модел „държани за събиране на договорните парични потоци“ или бизнес модел „държани за събиране и продажба“, както и финансови активи, чиито договорни парични потоци не са единствено плащания на главница и лихви, се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата. Всички деривативни финансови инструменти се отчитат в тази категория с изключение на тези, които са определени и ефективни като хеджиращи инструменти и за които се прилагат изискванията за отчитане на хеджирането.

Промените в справедливата стойност на активите в тази категория се отразяват в печалбата и загубата. Справедливата стойност на финансовите активи в тази категория се определя чрез котираны цени на активен пазар или чрез използване на техники за оценяване, в случай че няма активен пазар.

Финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход

Дружеството отчита финансовите активи по справедлива стойност в друг всеобхватен доход, ако активите отговарят на следните условия:

- Дружеството управлява активите в рамките на бизнес модел, чиято цел е да държи финансовите активи, за да събира договорни парични потоци и да ги продава; и
- Съгласно договорните условия на финансовия актив на конкретни дати възникват парични потоци, които са единствено плащания на главница и лихви върху непогасената сума на главницата.

Финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход включват:

- Капиталови ценни книжа, които не са държани за търгуване и които дружеството неотменимо е избрало при първоначално признаване, да признае в тази категория. Това са стратегически инвестиции и групата счита тази класификация за по-релевантна.
- Дългови ценни книжа, при които договорните парични потоци са само главница и лихви, и целта на бизнес модела на дружеството за държане се постига както чрез събиране на договорни парични потоци, така и чрез продажба на финансовите активи.

При освобождаването от капиталови инструменти от тази категория всяка стойност, отчетена в преоценъчния резерв на инструментите се прекласифицира в неразмразената печалба.

Обезценка на финансовите активи

Новите изисквания за обезценка съгласно МСФО 9 използват повече информация, ориентирана към бъдещето, за да признаят очакваните кредитни загуби – моделът за „очакваните кредитни загуби“, който замества „модела на понесените загуби“, представен в МСС 39.

Инструментите, които попадат в обхвата на новите изисквания, включват заеми и други дългови финансови активи, оценявани по амортизирана стойност / по справедлива стойност през друг всеобхватен доход, търговски вземания, активи по договори, признати и оценявани съгласно МСФО 15, както и кредитни ангажменти и някои договори за финансова гаранция (при емитента), които не се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата.

Признаването на кредитни загуби вече не зависи от настъпването на събитие с кредитна загуба. Вместо това Дружеството разглежда по-широк спектър от информация при оценката на кредитния риск и оценяването на очакваните кредитни загуби, включително минали събития, текущи условия, разумни и поддържащи прогнози, които влияят върху очакваната събираемост на бъдещите парични потоци на инструмента.

При прилагането на този подход, насочен към бъдещето, се прави разграничение между:

- финансови инструменти, чието кредитното качество не се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или имат нисък кредитен риск и
- финансови инструменти, чието кредитното качество се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или на които кредитния риск не е нисък
- финансови активи, които имат обективни доказателства за обезценка към отчетната дата.

Дванадесетмесечни очаквани кредитни загуби се признават за първата категория, докато очакваните загуби за целия срок на финансовите инструменти се признават за втората категория. Очакваните кредитни загуби се определят като разликата между всички договорни парични потоци, които се дължат на Дружеството и паричните потоци, които тя действително очаква да получи. Тази разлика е дисконтирана по първоначалния ефективен лихвен процент (или с коригирания спрямо кредита ефективен лихвен процент).

Изчисляването на очакваните кредитни загуби се определя на базата на вероятностно претеглената приблизителна оценка на кредитните загуби през очаквания срок на финансовите инструменти.

Търговски и други вземания, активи по договор и вземания по лизингови договори

Дружеството използва опростен подход при отчитането на търговските и други вземания, както и на активите по договор и признава загуба от обезценка като очаквани кредитни загуби за целия срок. Те представляват очакваният недостиг в договорните парични потоци, като се има предвид възможността за неизпълнение във всеки момент от срока на финансовия инструмент.

Финансови активи, отчитани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход

Дружеството признава очакваните 12-месечни кредитни загуби за финансови активи, отчитани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход. Към всяка отчетна дата Дружеството оценява дали съществува значително увеличение на кредитния риск на инструмента, и ако такова се установи, Дружеството признава за тези инструменти или този клас инструменти очаквани кредитни загуби за целия срок на инструмента.

Класификация и оценяване на финансовите пасиви

Финансовите пасиви на Дружеството включват получени заеми, задължения по лизингови договори, търговски и други финансови задължения и деривативни финансови инструменти.

Финансовите пасиви се оценяват първоначално по справедлива стойност и, където е приложимо, се коригират по отношение на разходите по сделката, освен ако Дружеството не е определило даден финансов пасив като оценяван по справедлива стойност през печалбата и загубата.

Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, използвайки метода на ефективната лихва, с изключение на деривативи и финансови пасиви, които са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата или загубата (с изключение на деривативни финансови инструменти, които са определени и ефективни като хеджиращ инструмент).

Всички разходи свързани с лихви и, ако е приложимо, промени в справедливата стойност на инструмента, които се отчитат в печалбата или загубата, се включват във финансовите разходи или финансовите приходи.

Финансови инструменти, съгласно МСС 39, до 31.12.2017

Финансов актив е всеки актив, който представлява:

- парични средства;
- инструмент на собствения капитал на друго предприятие;
- договорно право:
 - да се получат парични средства или друг финансов актив от друго предприятие; или
 - да се разменят финансови активи или финансови пасиви с друго предприятие при условия, които са потенциално благоприятни за предприятието;
- договор, който ще бъде или може да бъде уреден в собствени инструменти на собствения капитал на емитента, и е:
 - недериватив, за който предприятието е или може да бъде задължено да получи променлив брой от инструменти собствения капитал на предприятието; или
 - дериватив, който ще бъде или може да бъде уреден чрез размяна на фиксирана сума парични средства или друг финансов актив за фиксиран брой от собствените капиталови инструменти на предприятието. За тази цел инструментите на собствения капитал на предприятието не включват упражняеми финансови инструменти, класифицирани като инструменти на собствения капитал, които налагат на предприятието задължението да предостави на друга страна пропорционален дял от нетните активи на предприятието само при ликвидация, или инструменти, които са договори за бъдещо получаване или предоставяне на инструменти на собствения капитал на предприятието.

Финансовите активи се класифицират в следните категории съгласно изискванията на МСС 39:

- Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата:
 - държан за търгуване финансов актив;

- Определен при първоначалното му признаване от предприятието за отчитане по справедлива стойност в печалбата или загубата.

- Инвестиции държани до падеж;
- Кредити и вземания;
- Финансови активи на разположение за продажба.

Предприятието признава финансов актив или финансов пасив в индивидуалния отчет за финансовото състояние, когато и само когато предприятието става страна по договорните условия на инструмента.

При първоначалното си признаване финансовите активи се отчитат по справедливата им стойност, плюс в случай на финансови активи, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата, разходите по сделката, които се отнасят пряко към придобиването или издаването на финансовия актив.

След първоначалното признаване, предприятието оценява финансовите активи, както следва:

- По справедлива стойност:
 - финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата;
 - финансови активи на разположение за продажба.

С изключение на инвестиции в инструменти на собствения капитал, които нямат котирана пазарна цена на активен пазар и чиято справедлива стойност не може да се оцени надеждно, както и деривативи, които са обвързани с некотирани инструменти на собствения капитал или трябва да се уредят чрез прехвърлянето на такива некотирани инструменти на собствения капитал, които се оценяват по цена на придобиване.

- По амортизирана стойност с използването на метода на ефективния лихвен процент:
 - кредити и вземания;
 - инвестиции, държани до падеж.

Печалби и загуби от финансови активи

- Печалби и загуби, които възникват от промяната на справедливата стойност на финансови активи се признават както следва:

- печалба или загуба от финансов актив или финансов пасив, класифициран като отчитан по справедлива стойност в печалбата или загубата, се признава в индивидуалния отчет за всеобхватния доход.

- печалбата или загубата от финансов актив на разположение за продажба се признава в друг всеобхватен доход, с изключение на загубите от обезценка и печалбите и загубите от обменните курсове до момента на отписване на финансовия актив. В този момент натрупаната печалба или загубата, призната преди в друг всеобхватен доход, се прекласифицира от собствен капитал в печалбата или загубата като корекция от прекласификация.

- Лихвата, която се изчислява с използване на метода на ефективния лихвен процент, се признава в индивидуалния отчет за всеобхватния доход.

- Дивидентите от инструменти на собствения капитал на разположение за продажба се признават в индивидуалния отчет за всеобхватния доход, когато се установи правото на предприятието да получи плащане.

- За финансовите активи, които се отчитат по амортизирана стойност, печалбата или загубата от актива се признава в индивидуалния отчет за всеобхватния доход, когато финансовият актив или финансовият пасив се отписва или обезценява и чрез процеса на амортизиране.

Предприятието отписва финансов актив, когато:

- договорните права върху паричните потоци от финансовия актив са изтекли; или
- прехвърля финансов актив, когато са прехвърлени договорните права за получаване на парични потоци от финансовия актив или са запазени договорните права за получаване на паричните потоци от финансовия актив, но е поето договорно задължение за плащане на парични потоци на един или повече получатели в споразумение и трансферът отговаря на условията за отписване, съгласно МСС 39.

Условия за отписване на финансов актив:

Когато предприятието прехвърли финансов актив, то оценява степента, до която ще запази рисковете и ползите от собствеността върху финансовия актив:

- ако предприятието прехвърли в значителна степен всички рискове и ползи от собствеността върху финансовия актив, предприятието отписва финансовия актив и признава отделно като активи или пасиви всички права и задължения, създадени или запазени при трансфера;
- ако предприятието запази в значителна степен всички рискове и ползи от собствеността върху финансовия актив, предприятието продължава да признава финансовия актив;
- ако предприятието нито прехвърля, нито запазва в значителна степен всички рискове и ползи от собствеността върху финансовия актив, предприятието определя дали е запазило контрол върху финансовия актив. В този случай, ако:
 - предприятието не е запазило контрол, то отписва финансовия актив и признава отделно като активи или пасиви всички права и задължения, създадени при трансфера.
 - предприятието е запазило контрол, то продължава да признава финансовия актив до степента на продължаващото му участие във финансовия актив.

При отписването на финансовия актив разликата между:

- а) неговата балансова стойност; и
- б) сумата на полученото възнаграждение (включващо всички получени нови активи, минус всички поети нови пасиви), и всички натрупани печалби или загуби, които са били признати директно в собствения капитал се признава в индивидуалния отчет за всеобхватния доход.

Обезценка и несъбираемост на финансови активи

Предприятието преценява към края на всеки отчетен период дали са налице обективни доказателства за обезценката на финансов актив или на група от финансови активи.

Финансов актив или група от финансови активи се считат за обезценени и са възникнали загуби от обезценка, когато са налице обективни доказателства за обезценка, произхождащи от едно или повече събития, които са настъпили след първоначалното признаване на актива (събитие "загуба") и когато това събитие загуба (или събития) има ефект върху очакваните бъдещи парични потоци от финансовия актив или от групата финансови активи, които могат да се оценят надеждно. Може да не е възможно да се идентифицира единично, самостоятелно събитие, което е причинило обезценката. По-скоро обезценката може да е причинена от комбинирания ефект на няколко събития.

Загубите, които се очакват в резултат на бъдещите събития, независимо от тяхната вероятност, не се признават.

- Обезценка на финансови активи, отчитани по амортизирана стойност

Ако има обективни доказателства, че е възникнала загуба от обезценка от кредити и вземания или от инвестиции, държани до падеж, отчитани по амортизирана стойност, сумата на загубата се оценява като разлика между балансовата стойност на актива и настоящата стойност на очакваните бъдещи парични потоци (с изключение на бъдещите кредитни загуби, които не са възникнали), дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент за финансовия актив (т. е. ефективният лихвен процент, изчислен при първоначалното признаване). Балансовата стойност на актива се намалява и сумата на загубата се признава в индивидуалния отчет за всеобхватния доход.

- Обезценка на финансови активи, отчитани по цена на придобиване

Ако има обективни доказателства, че е възникнала загуба от обезценка на финансов актив отчитан по цена на придобиване, сумата на загубата от обезценка се оценява като разлика между балансовата стойност на финансовия актив и настоящата стойност на очакваните бъдещи парични потоци, дисконтирани с текущия пазарен процент на възвръщаемост за подобен финансов актив. Загубите се признават в индивидуалния отчет за всеобхватния доход. Такива загуби от обезценка не подлежат на възстановяване.

- Обезценка на финансови активи на разположение за продажба

Когато спад в справедливата стойност на финансов актив на разположение за продажба е признат директно в собствения капитал и има обективни доказателства, че активът е обезценен, натрупаната загуба, която е призната в друг всеобхватен доход, се изважда от капитала и се признава в печалбата или загубата дори ако финансовият актив не е отписан.

Сумата на натрупаната загуба, която се прекласифицира от собствен капитал в печалбата или загубата, е разликата между цената на придобиване (нетно от погашения на главницата и амортизация) и текущата справедлива стойност, минус загубата от обезценка на финансовия актив, призната преди това в печалбата или загубата.

Загуби от обезценка, признати в печалбата или загубата, за инвестиция в инструмент на собствения капитал, класифициран като на разположение за продажба, не се възстановяват в печалбата или загубата.

Загуби от обезценка, признати в печалбата или загубата, за дългов инструмент, класифициран като на разположение за продажба, се възстановяват, възстановената сума се признава в печалбата или загубата.

Паричните средства включват парични средства в брой и безсрочни депозити, в лева и във валута.

Паричните еквиваленти са краткосрочни, високоликвидни инвестиции, които са лесно обръщаеми в конкретни парични суми и съдържат незначителен риск от промяна в стойността им.

Кредити, търговски и други вземания

Кредитите и вземанията са недеривативни финансови активи с фиксирани или определяеми плащания, които не се котират на активен пазар, с изключение на:

- тези, които предприятието възнамерява да продаде незабавно или в близко бъдеще, които ще бъдат класифицирани като държани за търгуване и тези, които предприятието определя при първоначалното признаване като отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата;

- тези, които предприятието определя като на разположение за продажба при първоначалното признаване; или
- тези, при които държателят може да няма възможност да възстанови в значителна степен цялата си първоначална инвестиция, с изключение на случаите, при които причината е влошаване на кредитното качество и които се класифицират като на разположение за продажба.

Като кредити и вземания се класифицират финансови активи възникнали от директно предоставяне на стоки, услуги, пари или парични еквиваленти /търговски вземания и кредити/.

Кредитите и вземанията, които са с фиксиран падеж се отчитат по амортизираната им стойност.

Кредитите и вземанията, които са без фиксиран падеж се отчитат по себестойност.

Предплатените разходи, които касаят следващи отчетни периоди се представят като авансово преведени суми на доставчици и се включват в търговските вземания.

Финансови пасиви

Финансов пасив е всеки пасив, който представлява:

- договорно задължение:
 - да се предоставят парични средства или друг финансов актив на друго предприятие; или
 - да се разменят финансови активи или финансови пасиви с друго предприятие при условия, които са потенциално неблагоприятни за предприятието; или
- договор, който ще бъде или може да бъде уреден в инструменти на собствения капитал на предприятието и е:
 - недериватив, за който предприятието е или може да бъде задължено да предостави променлив брой инструменти на собствения си капитал; или
 - дериватив, който ще бъде или може да бъде уреден чрез размяна на фиксирана сума парични средства или друг финансов актив за фиксиран брой инструменти на собствения капитал на предприятието. За тази цел инструментите на собствения капитал на предприятието не включват възвръщаеми финансови инструменти, класифицирани като инструменти на собствения капитал, които налагат на предприятието задължението да предостави на друга страна пропорционален дял от нетните активи на предприятието само при ликвидация, или инструменти, които са договори за бъдещо получаване или предоставяне на инструменти на собствения капитал на предприятието.

Финансовите пасиви се класифицират в следните категории, съгласно изискванията на МСС 39:

- Финансови пасиви, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата:
 - класифицирани като държан за търгуване;
 - при първоначалното им признаване се определят от предприятието за отчитане по справедлива стойност в печалбата или загубата.
- Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност.

Финансови пасиви се признават в индивидуалния отчет за финансовото състояние, когато предприятието стане страна по договорните условия на инструмента.

При първоначалното признаване финансовите пасиви се отчитат по справедливата им стойност, плюс в случай на финансови пасиви, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата, разходите по сделката, които се отнасят пряко към придобиването или издаването на финансовия пасив.

Последваща оценка на финансови пасиви

- По справедлива стойност се признават следните финансови пасиви:
 - финансови пасиви, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата; С изключение на пасивите - деривативи, които са обвързани с некотиран инструмент на собствения капитал и трябва да се уредят чрез прехвърлянето на некотиран инструмент на собствения капитал, чиято справедлива стойност не може да се оцени надеждно, които се отчитат по цена на придобиване;
- По амортизирана стойност с използването на метода на ефективния лихвен процент-всички останали финансови пасиви

Признаване на печалби и загуби от финансови пасиви

- Печалби и загуби от финансови пасиви, класифицирани като отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, се признават в индивидуалния отчет за всеобхватния доход;
- Печалбата или загубата от финансови пасиви които се отчитат по амортизирана стойност се признава в индивидуалния отчет за всеобхватния доход, когато финансовия пасив се отписва и чрез процеса на амортизиране.

Предприятието отписва финансов пасив (или част от финансовия пасив), когато той е погасен - т. е. когато задължението, определено в договора, е отпаднало, анулирано или срокът му е изтекъл.

При отписване на финансов пасив разликата между балансовата стойност на финансов пасив (или на част от финансов пасив), който е прекратен или прехвърлен на трета страна, и платеното възнаграждение, включително прехвърлените и поети непарични активи и пасиви, се признава в индивидуалния отчет за всеобхватния доход.

Дивидентите, платими на акционерите на Дружеството, се признават, когато са одобрени на Събрание на акционерите. Печалбата за разпределение между акционерите се изчислява съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и представлява финансовият резултат, коригиран както следва:

- увеличен/намален с разходите/приходите от последващи оценки на недвижими имоти;
 - увеличен/намален със загубите/печалбите от сделки по прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти;
 - увеличен/намален в годината на прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти с положителната/отрицателната разлика между:
 - а) продажната цена на недвижимия имот, и
 - б) сумата от историческата цена на недвижимия имот и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата му сума;
- Дружеството разпределя като дивидент не по-малко от 90 на сто от печалбата за разпределение.

Търговски и други задължения и кредити

Кредити, търговски и други задължения са финансови пасиви възникнали от директно получаване на стоки, услуги, пари или парични еквиваленти от доставчици и кредитори.

След първоначалното признаване кредитите и търговските задълженията, които са без фиксиран падеж се отчитат по оценената при придобиването им стойност.

Кредитите и задълженията, които са с фиксиран падеж се отчитат по амортизираната им стойност.

Собствен капитал

Собственият капитал на предприятието се състои от основен капитал, резерви и неразпределена печалба.

Основен капитал представлява регистриран капитал – представен по номинална стойност съгласно съдебно решение за регистрация.

Резервите включват премиен резерв.

Неразпределената печалба включва:

- Неразпределена към края на отчетния период натрупана печалба от предходни периоди;
- Непокрита към края на отчетния период натрупана загуба от предходни периоди;
- Печалба/загуба от периода.

Текущи и нетекущи пасиви

Пасив се класифицира като текущ, когато отговаря на някой от следните критерии:

- Предприятието очаква да уреди пасива в своя нормален оперативен цикъл;
- Предприятието държи пасива предимно с цел търгуване;
- Пасивът следва да бъде уреден в рамките на дванадесет месеца след края на отчетния период; или
- Предприятието няма безусловно право да отсрочва уреждането на пасива за период най-малко дванадесет месеца след края на отчетния период.

Пасив се класифицира като нетекущ ако не отговаря на критериите за класифициране като текущ.

Пасив се класифицира като текущ, когато той следва да се уреди в рамките на дванадесет месеца от края на отчетния период, дори ако:

- първоначалният срок е бил за период по-дълъг от дванадесет месеца; и
- след края на отчетния период и преди финансовия отчет да е одобрен за публикуване е сключено споразумение за рефинансиране или за нов погасителен план на дългосрочна база.

Провизии, условни активи и условни пасиви

Провизиите са пасиви с несигурно проявление във времето или като стойност. Те се признават тогава, когато са изпълнени следните условия:

- дружеството има сегашно задължения в резултат от минали събития;
- има вероятност за погасяване на задължението да бъде необходим поток ресурси за да бъде уредено задължението;
- може да бъде направена надеждна оценка на сумата на задължението.

Сумата, призната като провизия, представлява най-добрата приблизителна оценка на разходите, необходими за покриване на настоящото задължение към датата на баланса. При определянето на тази най-добра приблизителна оценка Дружеството взема под внимание рисковете и степента на несигурност, съпътстваща много от събитията и обстоятелства, както и ефекта от промяната на стойността на паричните средства във времето, когато те имат значителен ефект.

Провизиите се преглеждат към всяка балансова дата и стойността им се коригира, така че да отрази най-добрата приблизителна оценка към датата на баланса. Ако вече не е вероятно, че ще е необходим изходящ поток ресурс за уреждане на задължението, то провизията следва да се отпише.

Условен пасив е:

- възможно задължение, което произлиза от минали събития и чието съществуване ще бъде потвърдено само от настъпването или ненастъпването на едно или повече несигурни бъдещи събития, които не могат да бъдат изцяло контролирани от предприятието; или
- настоящо задължение, което произлиза от минали събития, но не е признато, защото:
 - не е вероятно за погасяването му да бъде необходим изходящ поток от ресурси, съдържащи икономически ползи; или
 - сумата на задължението не може да бъде определена с достатъчна степен на надеждност.

Условен актив е възможен актив, който произлиза от минали събития и чието съществуване ще бъде потвърдено само от настъпването или ненастъпването на едно или повече несигурни бъдещи събития, които не могат да бъдат изцяло контролирани от предприятието.

Дружеството не признава условни активи, тъй като признаването им може да има за резултат признаването на доход, който може никога да не бъде реализиран.

Активи държани за продажба

Като активи държани за продажба съгласно МСФО 5 се класифицират нетекущи активи, чиято балансова стойност ще бъде възстановена по-скоро чрез сделка за продажба отколкото чрез продължаваща употреба.

Активите държани за продажба се оценяват по по-ниската от балансовата им стойност и справедливата им стойност намалена с разходите за продажбата.

Загуба от обезценка се признава при всяко първоначално или последващо намаление на стойността на активи държани за продажба.

Печалба от последващо увеличение на справедливи стойности, намалени с разходите за продажба на активи държани за продажба се признава до размера на обезценката на съответния актив начислена преди съгласно МСС36 и МОФО5.

ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

1. ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

1.1. Имоти, машини и съоръжения

	Машини и оборудване	Други активи	Капитали- зирани разходи	Общо
Отчетна стойност				
Салдо към 31.12.2016	4	7	1 499	1 510
Салдо към 31.12.2017	4	7	1 499	1 510
Постъпили			37	37
Излезли	(4)	(7)		(11)
Салдо към 31.12.2018	-	-	1 536	1 536
Амортизация				
Салдо към 31.12.2016	4	7	-	11
Салдо към 31.12.2017	4	7	-	11
Излезли	(4)	(7)		(11)
Салдо към 31.12.2018	-	-	-	-
Балансова стойност				
Балансова стойност към 31.12.2017	-	-	1 499	1 499
Балансова стойност към 31.12.2018	-	-	1 536	1 536

През 2018г. дружеството е извършило рекласификация на активи в размер на 1536 хил.лв от Разходи за подобрения върху земи, отчитани като Инвестиционни имоти към Разходи за придобиване на дълготрайни активи. Сравнителната информация е преизчислена и в данните за 2017г.

1.1.2. Нематериални активи

	Програмни продукти	Общо
Отчетна стойност		
Салдо към 31.12.2016	15	15
Салдо към 31.12.2017	15	15
Излезли	(15)	(15)
Салдо към 31.12.2018	-	-
Амортизация		
Салдо към 31.12.2016	15	15
Салдо към 31.12.2017	15	15
Излезли	(15)	(15)
Салдо към 31.12.2018	-	-

Към 31.12.2018 г. Дружеството е бракувало напълно амортизирани имоти, машини и съоръжения с цена на придобиване в размер на 11 хил. лв. и нематериални активи – 15 хил. лв.

1.2. Инвестиционни имоти

	Земн	Общо
Отчетна стойност		
Салдо към 31.12.2016	7 420	7 420
Приходи от преоценка	440	440
Салдо към 31.12.2017	7 860	7 860
Приходи от преоценка	266	266
Салдо към 31.12.2018	8 126	8 126
Балансова стойност		
Балансова стойност към 31.12.2017	7 860	7 860
Балансова стойност към 31.12.2018	8 126	8 126

За оценката на справедливата стойност на инвестиционните имоти Дружеството е използвало независим лицензиран оценител „Явлена Импакт“ ООД.

Основната техника за оценяване на справедливата стойност е използването на метод на пазарните аналози.

Към 31.12.2018 г. дружеството притежава следните инвестиционни имоти (в хил. лв.):

Недвижим имот	Цена на придобиване	Последващи оценки нетно	Балансова стойност
УПИ с.Юнец общ.Долни Чифлик	496	(24)	472
УПИ кв.Малинова долина	1776	110	1886
УПИ кв.Горубляне, бул. Цариградско шосе	5379	389	5768
ОБЩО:	7651	75	8126

Към 31.12.2018 г. Дружеството няма ангажименти за придобиване на имоти, машини и съоръжения или инвестиционни имоти.

1.3. Текущи търговски и други вземания

Вид	31.12.2018 г.	31.12.2017 г.
Вземания по предоставени аванси	1	1
Други текущи вземания	89	7
Други вземания	89	7
Общо	90	8

Други текущи вземания представляват платени, но неразпределени суми от ЧСИ Милен Бъзински по изп.дело№201783804216 за задължения за МДГ

1.4. Собствен капитал

Регистрираният акционерен капитал на "ПАРК" АДСИЦ към 31.12.2018 г. е в размер на 9 720 266 лева, разпределен на 9 720 266 броя обикновени безналични акции, с право на глас, с номинална стойност от 1 лев всяка една.

"ПАРК" АДСИЦ не притежава собствени акции.

"ПАРК" АДСИЦ няма дъщерни дружества.

	Общи резерви	Общо резерви
Резерви към 31.12.2016 г.	545	545
Резерви към 31.12.2017 г.	545	545
Резерви към 31.12.2018 г.	545	545

1.5. Финансови пасиви

Вид	31.12.2018 г.	31.12.2017 г.
Задължения по кредити към несвързани лица	1001	657
Задължения по лихви по кредити към несвързани лица	353	229
Общо	1 354	886

Кредитор	Краткосрочна част по амортизируема стойност		Дългосрочна част по амортизируема стойност	
	Главница	Лихви	Главница	Лихви
Парк Уей Пловдив ЕООД			1 001	353
Общо	-	-	1 001	353

Към 31.12.2018 г. „ПАРК“ АДСИЦ в качеството на заемополучател има дългосрочно задължение по главници и лихви към „Парк Уей Пловдив ЕООД“ в размер на 1 354 хил. лв.

- Лихвен процент – 5 % фиксиран;
- Падеж – 31.12.2020 г. ;
- Обезпечение – инвестиционен имот на стойност 5 768 хил. лв., намиращ се на бул. Цариградско шосе

1.6. Текущи търговски и други задължения

Вид	31.12.2018 г.	31.12.2017 г.
Задължения по доставки	26	18
Задължения по получени аванси	-	-
Други текущи задължения	17	22
Други задължения	17	22
Общо	43	40

1.7. Данъчни задължения

Вид	31.12.2018 г.	31.12.2017 г.
Други данъци	283	395
Общо	283	395

1.8. Задължения, свързани с персонала

Вид	31.12.2018 г.	31.12.2017 г.
Задължение към персонал	15	15
Задължение към социално осигуряване	1	2
Общо	16	17

2. ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД

2.1.1. Нетни приходи от продажби

Вид приход	2018 г.	2017 г.
Други приходи	3	
- други	3	
Общо	3	

2.1.2. Преценка на инвестиционни имоти

Вид приход	2018 г.	2017 г.
Приходи от преценка на инвестиционни имоти (бел. 1.2.)	266	440
Общо	266	440

2.2.1. Разходи за външни услуги

Вид разход	2018 г.	2017 г.
Данъци и такси недвижими имоти	48	182
Такси КФН	2	
Такси ЧСИ	10	
Счетоводни и одиторски услуги	8	
Други разходи за външни услуги	4	10
Общо	72	186

Задължителният одит на Годишния финансов отчет за 2018 г. на „ПАРК“ АД СИЦ е извършен от регистрирания одитор Теодора Иванова Цветанова, вписана в регистъра на ИДЕС под № 0771, избран от Общото събрание на акционерите на дружеството, проведено на 11.12.2018 г.

Договореното възнаграждение за одита 2018г. е 8500 /осем хиляди и петстотин / лева без ДДС .
Няма извършвани допълнителни услуги извън одита .

2.2.2. Разходи за заплати и осигуровки

Разходи за:	2018 г.	2017 г.
Разходи за заплати	5	5
Разходи за осигуровки	1	1
Общо	6	6

2.2.3. Други разходи

Вид разход	2018 г.	2017 г.
Разходи за лихви и глоби КФН	12	
Разходи за лихви по държавни вземания	47	
Отписани вземания	3	
Обезценка на вземания		40
Разходи за провизии		10
Общо	62	50

2.2.4. Финансови разходи

Вид разход	2018 г.	2017 г.
Разходи за лихви в т.ч.	101	75
по заеми от нефинансови предприятия	101	75
Други финансови разходи	1	2
Общо	102	77

3. ДРУГИ ОПОВЕСТЯВАНИЯ

3.1.1. Дружеството оповестява следните свързани лица:

Лицата, притежаващи повече от пет на сто от акциите, издадени с право на глас в дружеството са:

Име/Фирма	ЕИК	Брой притежавани акции към 31.12.2018 г.	Акционерно участие
"Сигма Пропърти" ЕООД	0200218588	6 037 498	62,11%
"Универсален пенсионен фонд Доверие"	0130474628	680 315	7,00%
"Професионален пенсионен фонд	0130427646	660 000	6,79%
"Доброволен пенсионен фонд Доверие"	0130410344	596 012	6,13%
„Buckner Eterprises Limited“	0000324289	500 000	5,14%

Акционер в дружеството и/или контролирано лице е съдружник/акционер в следните дружества (свързани лица в група):

Име/Фирма	Кой участва в управителните или контролни органи / е собственик на капитал	ЕИК	Участие в управлението / Дялово (акционерно) участие
„Сигма Пропърти“ ЕООД	„Кампус Пропърти Дивелъпмънт“ ЕАД,	203854285	100%
„Кампус Пропърти Дивелъпмънт“ ЕАД,	„Ключ България“ ЕООД,	147125200	100%
„Ключ България“ ЕООД,	„Ей Джи Кепитъл“ АД	103225551	100%
„Ей Джи Кепитъл“ АД	Христо Теодоров Илиев		пряко и непряко 100%

В Съвета на директорите на дружеството са участвали следните физически и юридически лица лица:

Име/Фирма	Като какъв участва в управлението
Георги Стефанов Пулев	Изпълнителен директор
Виолета Дечева Каварджиклиева-Граматицова	Член на Съвета на директорите
„Бета Сървисис“ АД, представявано от Юри Богомилов Катанов	Член на Съвета на директорите
“Загора Инвест” ООД, представявано от Иван Славов Славов	Член на Съвета на директорите
“Алфа Дивелопмънтс Мениджмънт” ЕООД, представявано от Юри Богомилов Катанов	Член на Съвета на директорите

През отчетната 2018 г. са извършени промени в Съвета на директорите на дружеството.

На проведеното на 11.12.2018 г. редовно годишно общо събрание на акционерите, за членове на Съвета на директорите са избрани:

Име/Фирма	Като какъв участва в управлението
Радослав Костадинов Мандев	Изпълнителен директор
Галина Диянова Георгиева	Изпълнителен директор
Виолета Вълкова Михайлова	Член на Съвета на директорите
Никола Стефанов Петринин	Член на Съвета на директорите
Мариана Николаева Дойнова	Член на Съвета на директорите

За председател на СД е избран Никола Стефанов Петринин. Изпълнителни членове на Съвета на директорите са Радослав Костадинов Мандев и Галина Диянова Георгиева, които представляват дружеството заедно.

Новите членове на Съвета на директорите са с мандат от 5 години, считано от вписването на това обстоятелство в Търговския регистър. Обстоятелствата са вписани в Търговския регистър към Агенция по вписванията на 03.01.2019 г.

Член на съвета на директорите или акционер, притежаващ повече от пет на сто от акциите, издадени с право на глас в дружеството, участва в управителни или контролни органи и/или притежава повече от пет на сто от капитала на следните лица (**свързани лица извън групата**; в това оповестяване не са включени свързаните лица в групата): **За членове на Съвета на директорите до 11.12.2018.**

Членовете на Съвета на директорите на „Парк“ АДСИЦ имат участия в капитала и управлението на други дружества, както следва:

Георги Стефанов Пулев
„Алфа Енерджи Холдинг“ ЕАД; „АМ Рисърч“ ЕООД; „Алфа Енерджи КА“ ЕАД; „Солар Венчърс“ ЕООД; „Керамични материали“ ЕООД; „Бета Сървисиз“ АД; „Грийн Ейкърс“ ЕАД; „Биз Еър“ ООД; „Смартсити“ ЕАД; „РЕП две“ ЕАД; „Разлог Енерджи Парк“ ЕАД; „Игрона“ АД; „Калибора“ ООД; „РЕП четири“ ЕООД; „Ивента ДМС“ АД; „Соларпро Холдинг“ АД; „Пауър Сист“ ЕООД; „Стикс Салюшънс“ ООД; „Соларпро ОМ“ АД; „Тина Парк“ АД; „Екоагро Сървисиз“ ЕООД; „Панорама Сити“ АД; „Лендмарк Холдинг“ АД; „Лендмарк Пропърти Мениджмънт“ ЕООД; „Лендмарк София шоп“ ЕООД; „Лендмарк Лоджистикс“ ЕООД, София Имоти Запад ЕООД, Пауъркот ЕООД, Алфа Бонд ЕАД, „Индуриална зона Варна - Запад“ ЕООД, ФИНАНСИА ЕООД, Юнайтед Солар АД, „Смартгрид“ ЕООД, „Алфа Енерджи МТ“ ЕООД, ПАУРХЕШ ЕООД
Виолета Дечева Каварджиклиева – Граматикова
Бюти Естейт Къмпани ООД
„Бета Сървисиз“ АД
„Стикс Салюшънс“ ООД; „Лендмарк София шоп“ ЕООД
Юри Богомилов Катанов
„Бета Сървисиз“ АД; „Лендмарк Холдингс“ ЕАД; „Еко Агро Проджект“ АД; „Алфа Дивелопмънтс Мениджмънт“ ЕООД; „Лендмарк Пропърти България“ ЕАД; „Лендмарк Холдинг“ АД; „Грийн Ейкърс“ ЕАД; „Лендмарк Пропърти Мениджмънт“ АД; „Алфа Енерджи Холдинг“ ЕАД; „Соларпро Холдинг“ АД; „Алфа Финанс Холдинг“ АД; „Линту“ АД; „Сплендид Вю“ ЕООД; „Лендмарк България офис“ ЕООД; „Лендмарк България Еърпорт“ ЕООД; „Лендмарк България Тауър“ ЕООД; „Лендмарк България Цар“ ЕООД; „Финансиа Груп“ АД, Реналфа АД, еМобилити Интернешънъл АД, Алфа Бонд ЕАД
„Алфа дивелопмънтс мениджмънт“ ЕООД
„Еко Агро Проджект“ АД; „Ивента ДМС“ ЕАД; „Лендмарк Пропърти Мениджмънт“ ЕАД;

„Панорама Сити“ ЕАД; „Лендмарк Пропърти България“ ЕАД; „Тина Парк“ АД
„Загора Инвест“ ООД
няма съучастия в други дружества и не участва в управлението на такива.
Иван Славов Славов участва в управителните и/или контролни органи на следните юридически лица:
<ul style="list-style-type: none"> • „Загора инвест“ ООД Стара Загора, Управител; • „Верея“ ООД, Стара Загора, Управител • „Загора“ ООД, Стара Загора, Управител; • „Заг“ ЕООД Стара Загора, Управител; • „ХТУ Инвест“ АД, Стара Загора, Изпълнителен Директор • „Консулт БГ“ ЕАД, Стара Загора, Изпълнителен Директор • „Верея Тур“ АД, Стара Загора, член на Надзорния съвет • „Верея Тур 97“ АД, Стара Загора, член на Надзорния съвет • „Люляк-2013“ ООД, Стара Загора, Управител • „РЕВОЛТ“ ООД, Стара Загора, Управител • „Бизнес център“ АД, Изпълнителен Директор • „Загора Холд“ АД, Стара Загора, член на СД
Притежава повече от 25 на сто от капитала на следните дружества:
<ul style="list-style-type: none"> • „Загора Холд“ АД, Стара Загора „ХТУ Инвест“ АД, Стара Загора • „Консулт БГ“ ЕАД, Стара Загора „ВОЯК“ ООД, София • „Грийн Лайн Пропъртис“ ООД, София „Верея“ ООД, Стара Загора • „Загора Инвест“ ООД, Стара Загора, „Бизнес център“ АД „Загора“ ООД, Стара Загора, ЕТ „Иван Славов“
Притежава по-малко от 25 на сто от капитала на следните дружества:
<ul style="list-style-type: none"> • „Соколица“ ООД; „Анел Верея“ ООД, „Анел Стара Загора“ ООД; „Иринополис Инвест“ ООД

Член на съвета на директорите или акционер, притежаващ повече от пет на сто от акциите, издадени с право на глас в дружеството, участва в управителни или контролни органи и/или притежава повече от пет на сто от капитала на следните лица (свързани лица извън групата; в това оповестяване не са включени свързаните лица в групата):

За членове на Съвета на директорите след 11.12.2018.

Име/Фирма	Кой участва в управителните или контролни органи / е собственик на капитал	Участие в управлението / Дялово (акционерно) участие
„Черноморски холдинг“ АД	Радослав Костадинов Мандев	Изпълнителен директор
„Черноморски холдинг“ АД	Галина Диянова Георгиева	Член на Съвета на

3.1.2. Сделки и разчети със свързани лица

Име/Фирма	Предмет	стойност в хил.лв
Ритейл Мениджмънт ЕАД	заем и лихви	106
Лендмарк Пропърти Мениджмънт АД	услуги	38

3.1.3 Съдебни дела

За имот в гр. София, кв. „Малинова долина“ с площ 9 дка има заведена искова молба, вписана в Служба по вписванията – София с вх.рег.№ 45544/31.07.2015 г. акт 220, том 9 с номер 33200 от описната книга с ищец ДЗИ Животозастраховане ЕАД и ответници: Столична община и „ПАРК“ АДСИЦ. Искът е предявен с правно основание чл.108 от Закона за собствеността и по него е образувано гр.д.№ 12410/2014 г. по описа на СГС – I отд. – 11 състав, което е със статус «За обявяване на решение».

Към датата на отчета не може да бъде направено предположение за изхода от делото.

3.2. Финансов резултат, изчислен съгласно чл. 10 от ЗДСИЦ (в лева)

1	Финансов резултат към 31.12.2018 г.	26 946.81
2	Приходи от последващи оценки на недвижими имоти	265 750.00
3	Финансов резултат съгласно чл. 10 от ЗДСИЦ (1 - 2)	(238 803.19)

3.3. Събития след края на отчетния период

След датата на финансовия отчет не са настъпили коригиращи събития, значими по отношение на представената информация в него.

След датата на финансовия отчет са настъпили следните събития, значими по отношение на представената информация в него.

На проведеното на 11.12.2018 г. редовно годишно общо събрание на акционерите, за членове на Съвета на директорите са избрани:

Име/Фирма	Като какъв участва в управлението
Радослав Костадинов Мандев	Изпълнителен директор
Галина Диянова Георгиева	Изпълнителен директор
Виолета Вълкова Михайлова	Член на Съвета на директорите
Никола Стефанов Петринин	Член на Съвета на директорите
Мариана Николаева Дойнова	Член на Съвета на директорите

Обстоятелствата са вписани в Търговския регистър към Агенция по вписванията на 03.01.2019 г.

През м.01.2019г. е подписано споразумение с Парк Уей Пловдив ЕООД за гратисен период на погасяване на главницата и дължимата лихва до 31.12.2020г. Парк АДСИЦ има право на предсрочно погасяване по всяко време без санкции и допълнителни такси. На това основание дружеството е класифицирало задължението като нетекущо.

3.4. Разходи за управление (съгл. чл. 60 от Устава на дружеството)

Вид разход (в лева)	31.12.2018
Счетоводно обслужване	990
Одит	2 300
Възнаграждение на обслужващо дружество	-
Депозитарни услуги от банка депозитар	1 500
Услуги от оценители	1 300
Възнаграждения на членовете на Съвета на директорите	-
Осигуровки по възнагражденията на членовете на Съвета на директорите	-
Общо разходи за управление:	6 090

3.5. Действащо предприятие

Ръководството на Предприятието счита, че то е действащо и ще остане действащо, няма планове и намерения за преустановяване на дейността.

Въпреки ,че собствения капитал е под регистрирания Съвета на директорите е предприело действия за оздравяване на дружеството и ще предприеме действия, свързани с реализиране и развитие на проекти , които ще доведат до реализиране на печалби , които да покрият натрупаните загуби от минали години.

Настоящият финансов отчет е одобрен за издаване от Съвета на директорите на ПАРК АДСИЦ и подписан на 22 МАРТ 2019 г.:

Галина Георгиева
Изпълнителен директор

Радослав Мандев
Изпълнителен директор

Камен Каменов ЕООД
Съставител
ЕМК 231679400
Тел. 055 55 41, Факс 0339 2) 551 50 47