SERDICA
PROPERTIES REIT

# Междинен Финансов Отчет

# „Сердика Пропъртис Консулт" ЕООД

**01 януари 2019 г. – 30 юни 2019 г.**

# Съдържание

**Страница**

| | |
|---|---|
| **Отчет за финансовото състояние Актив** | **2** |
| **Отчет за финансовото състояние Пасив** | **3** |
| **Отчет за всеобхватния доход** | **4** |
| **Отчет за паричните потоци** | **5** |
| **Отчет за промените в собствения капитал** | **6** |
| **Пояснения към финансовия отчет** | **7-23** |

# Отчет за финансовото състояние

| | Пояснение | Към 30.06.2019 '000 лв | Към 31.12.2018 '000 лв |
|---|---|---|---|
| **Активи** | | | |
| **Текущи активи** | | | |
| Вземания от свързани предприятия | 7 | 10 | 13 |
| Парични средства | 8 | 128 | 120 |
| Други активи | 9 | 5 | 2 |
| **Общо текущи активи** | | **143** | **135** |
| **Общо активи** | | **143** | **135** |

**Изготвил:**
**Сия Кълвачева**

**Управител:**
**Галя Георгиева**

„СЕРДИКА ПРОПЪРТИС КОНСУЛТ" ЕООД София

**Дата: 22.07.2019 год.**

# Отчет за финансовото състояние

| | Пояснение | Към 30.06.2019 '000 лв | Към 31.12.2018 '000 лв |
|---|---|---|---|
| **Капитал** | | | |
| Основен капитал | 10.1 | 65 | 65 |
| Неразпределена печалба/(Непокрита загуба) | | 35 | 35 |
| Финансов резултат | 10.2 | 7 | 29 |
| **Общо капитал** | | **107** | **129** |
| **Пасиви** | | | |
| **Краткосрочни пасиви** | | | |
| Задължения към свързани предприятия | | 29 | - |
| Задължения към доставчици и клиенти | 14 | 4 | - |
| Задължения към персонала | | 2 | - |
| Данъчни задължения | 15 | 1 | 4 |
| Други задължения | 16 | - | 2 |
| | | **36** | **6** |
| **Общо пасиви** | | **36** | **6** |
| **Общо капитал и пасиви** | | **143** | **135** |

**Изготвил:**
**Сия Кълвачева**

**Управител:**
**Галя Георгиева**

СЕРДИКА ПРОПЪРТИС КОНСУЛТ ЕООД София

**Дата: 22.07.2019 год.**

# Отчет за всеобхватния доход

| | Пояснение | Към 30.06.2019 000лв. | Към 30.06.2018 000лв. |
|---|---|---|---|
| **Приходи** | 11.1 | **50** | **70** |
| Разходи за външни услуги | 12 | (30) | (40) |
| Разходи за персонала | 13 | (13) | (13) |
| **Резултат от оперативна дейност** | | **7** | **17** |
| **Финансови разходи** | | **-** | **-** |
| **Резултат за периода преди данъци** | | **7** | **17** |
| Разходи за данъци, нетно | | - | - |
| **Нетна печалба/(загуба) за периода** | | **7** | **17** |
| **Нетен резултат за периода** | | **7** | **17** |
| **Друг всеобхватен доход** | | | |
| Данък върху дохода отнасящ се за компонент на другия всеобхватен доход | | | |
| **Друг всеобхватен доход след данъци** | | | |
| **Общ всеобхватен доход за периода** | | **7** | **17** |

**Изготвил:**
**Сия Кълвачева**

**Управител:**
**Галя Георгиева**

„СЕРДИКА ПРОПЪРТИС КОНСУЛТ" ЕООД София

**Дата: 22.07.2019 год.**

# Отчет за паричните потоци

| | Пояснение | Към 30.06.2019 '000 лв | Към 30.06.2018 '000 лв |
|---|---|---|---|
| **Оперативна дейност** | | | |
| Постъпления от клиенти | | 65 | 72 |
| Плащания на доставчици | | (37) | (50) |
| Плащания за данъци | | (6) | (13) |
| Платен корпоративен данък в/у печалбата | | (3) | (1) |
| Плащания, свързани с възнаграждения | | (10) | (7) |
| Други плащания свързани с операт.дейност | | (1) | (1) |
| **Нетен паричен поток от оперативна дейност** | | 8 | 0 |
| **Финансова дейност** | | | |
| Плащане на дивиденти | | - | - |
| **Нетен паричен поток от финансова дейност** | | - | - |
| **Нетно увеличение/(намаление) на парични средства** | | 8 | 0 |
| **Парични средства в началото на периода** | | 120 | 104 |
| **Парични средства в края на периода** | 8 | 128 | 104 |

**Изготвил:**
**Сия Кълвачева**

**Управител:**
**Галя Георгиева**

СЕРДИКА ПРОПЪРТИС КОНСУЛТ ЕООД София

**Дата: 22.07.2019 год.**

# Отчет за промените в собствения капитал

| Всички суми са в '000 лв | Основен капитал | (Натрупана загуба) | Неразпре-делена печалба | Текуща печалба/ (загуба) | Общо капитал |
|---|---|---|---|---|---|
| **Салдо към 1 януари 2019 г.** | **65** | **-** | **64** | **-** | **129** |
| Дивиденти | - | | (29) | | **(29)** |
| Нетна печалба/(загуба) за годината до 30 юни 2019 г. | - | - | - | 7 | **7** |
| **Друг всеобхватен доход** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** |
| **Салдо към 30 юни 2019г.** | **65** | **-** | **35** | **7** | **107** |

| Всички суми са в '000 лв | Основен капитал | (Натрупана загуба) | Неразпре-делена печалба | Текуща печалба/ (загуба) | Общо капитал |
|---|---|---|---|---|---|
| **Салдо към 1 януари 2018г.** | **65** | **-** | **35** | **-** | **100** |
| Нетни дивиденти | | | | | |
| Нетна печалба/загуба/ за годината до 31 декември 2018 г. | - | - | - | 29 | **29** |
| **Друг всеобхватен доход** | **-** | **-** | **-** | | **-** |
| **Салдо към 31декември 2018г.** | **65** | **-** | **35** | **29** | **129** |

**Изготвил:**
**Сия Кълвачева**

**Управител:**
**Галя Георгиева**

„СЕРДИКА ПРОПЪРТИС КОНСУЛТ" ЕООД София

**Дата: 22.07.2019 год.**

# Пояснения към финансовия отчет

## 1 Обща информация

Дружеството „Сердика Пропъртис Консулт" ЕООД е създадено през октомври 2008г. Има за основна дейност обслужване и поддържане на придобити от дружества със специална инвестиционна цел недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, отдаване под наем на недвижими имоти;покупко-продажба на недвижими имоти; анализи; прогнози; търговско представителство и посредничество; счетоводно и правно обслужване; извършване на всички други дейности като обслужващо дружество по смисъла на чл.18, ал.2 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел , както и всяка друга дейност,която не е забранена от закона. Дейностите за извършването, на които се изисква предварително разрешение или одобрение от държавен орган се извършват след получаването му.

Към края на 2008г. Дружеството е подало документи в Комисията по финансов надзор, за получаване на разрешение за осъществяване на дейност като обслужващо дружество съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел. На 08.01.2009г. е получило одобрение от КФН.

„Сердика Пропъртис Консулт" ЕООД е създадено с основен капитал 65000 лв.и е 100 % собственост на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ. Дружеството има седалище и адрес на управление: София, ул.Кърниградска 19 ет.3

Дружеството се представлява до 27.05.2018г. от Йоана Петьова Георгиева в качеството ѝ на управител. От 28.05.2018г. се представлява от Галя Николаева Георгиева в качеството и на управител.

**„Сердика Пропъртис" АДСИЦ** е акционерно дружество със специална инвестиционна цел. Дружеството е учредено на 01 декември 2006 г за неограничен срок.

Дружеството е вписано в търговския регистър с **РЕШЕНИЕ №1** от 8.12.2006 г по ф.д. №14841/2006г на СГС.

Седалище и адрес на управление на Дружеството е Република България, гр. София, ул. „Кърниградска" №19.

С Решение № 45 – ДСИЦ от 17.01.2007 г. на Комисията за финансов надзор Дружеството получава лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел – секюритизация на недвижими имоти.

Капиталът на **„Сердика Пропъртис" АДСИЦ** е 650 000 лева, емитирани са 650 000 обикновени безналични акции с право на глас, с номинална стойност и емисионна стойност от 1 лев всяка една. Акциите на Дружеството са регистрирани на „Българска Фондова Борса – София" АД.

Върху дружеството упражнява контрол Весела Огнянова Кюлева-Станкова, която пряко и непряко чрез „ВК Мениджмънт" ЕООД, чийто едноличен собственик на капитала е, притежава общо 643 343 броя акции, представляващи 98.976 % от капитала и от гласовете в Общото събрание на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ.
Дружеството „Сердика Пропъртис" АДСИЦ има за основна 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, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

## 2 Основа за изготвяне на междинния финансов отчет

Финансовите отчети на Дружеството са изготвени в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети от (МСФО), разработени и публикувани от Комисията по Международни счетоводни стандарти (КМСС) и приети от ЕС.
Спазени са принципите за действащо предприятие и текущо начисляване.

## 3 Промени в МСФО

### 3.1. Общи положения

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

Дружеството е приложило следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които са задължителни за прилагане от годишния период, започващ на 1 януари 2018 г., но нямат съществен ефект от прилагането им върху финансовия резултат и финансовото състояние на Дружеството:

- МСФО 9 „Финансови инструменти" в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС
- МСФО 15 „Приходи от договори с клиенти" в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС
- МСС 40 "Инвестиционни имоти" (изменен) – Трансфер на инвестиционни имоти в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС
- КРМСФО 22 "Сделки и авансови плащания в чуждестранна валута" в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС
- Годишни подобрения на МСФО 2014-2016 г., в сила от 1 януари 2018 г., приети от ЕС

**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.

МСФО 9 съдържа и нови изисквания относно счетоводното отчитане на хеджирането. Новите изисквания имат за цел да доближат отчитането на хеджирането по-близко до дейностите на Дружеството по управление на риска, като се увеличи допустимият обхват както на хеджираните позиции, така и на хеджиращите инструменти и се представи по-принципен подход за оценяване на ефективността на хеджирането. Дружеството прилага новите изисквания за отчитане на хеджирането за бъдещи периоди и всички хеджиращи взаимоотношения могат да бъдат разглеждани като продължаващи хеджиращи взаимоотношения.

Прилагането на МСФО 9 засяга следните основни области:

- Класификация и оценяване на финансовите активи;
- Обезценка на финансови активи по модела на очакваните кредитни загуби
- Оценяване на инвестиции в капиталови инструменти по цена на придобиване, намалена с разходите за обезценка
- Признаване на печалби и загуби, произлизащи от собствения кредитен риск на Дружеството.

Прилагането на МСФО 9 през отчетния период не е засегнало посочените по-горе области.

**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. Дружеството е избрало новият стандарт да бъде приложен ретроспективно без преизчисление, като кумулативният ефект от първоначалното прилагане ще бъде признат като корекция на началното салдо на неразпределената печалба към 1 януари 2018 г. В съответствие с преходните разпоредби, МСФО 15 е приложен само към договори, които не са приключени към 1 януари 2018 г.

Прилагането на МСФО 15 засяга главно следните области:

- първоначални разходи, свързани с ИТ услуги
- разходи за сключването на договор, свързани с комисионни възнаграждения
- обременяващи договори
- многокомпонентни сделки
- предоставени от Дружеството услуги, свързани с дългосрочни договори с клиенти
- договорите с клиенти, чиято цена е променлива и/или има договорено условно възнаграждение
- доставките, свързани с лицензи/лицензионните възнаграждения на Дружеството
- гаранциите, които Дружеството предоставя като част от обичайните продажби

- програмите за лоялни клиенти/бонуси/отстъпки, които са част от обичайната търговска практика на Дружеството.

В началото на отчетния период дружеството няма сключени договори с такъв характер, които не са приключени към 1 януари 2018 г.

**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.

  През отчетната 2018 г. са влязли в сила още два стандарта,които не са повлияли върху финансовите отчети на дружеството:

  МСФО 2 „Плащане на базата на акции" (изменен) в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС

- МСФО 4 „Застрахователни договори" (изменен) в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС

## 1.1. 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.* Не се очаква те да имат съществен ефект върху финансовите отчети на Дружеството. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Дружеството през първия период, започващ след датата на влизането им в сила.

Промените са свързани със следните стандарти:

- МСФО 9 „Финансови инструменти" (изменен) – Предплащания с отрицателно компенсиране, в сила от 1 януари 2019 г., приет от ЕС
- МСФО 14 „Отсрочени сметки при регулирани цени" в сила от 1 януари 2016 г., все още не е приет от ЕС
- МСФО 16 „Лизинг" в сила от 1 януари 2019 г., приет от ЕС
- МСФО 17 „Застрахователни договори" в сила от 1 януари 2021 г., все още не е приет от ЕС
- МСС 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
- 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
- КРМСФО 23 „Несигурност относно отчитането на данък върху дохода" в сила от 1 януари 2019 г., все още не е приет от ЕС
- Годишни подобрения на МСФО 2015-2017 г., в сила от 1 януари 2019 г., все още не са приети от ЕС

**МСФО 9 „Финансови инструменти" (изменен) – Предплащания с отрицателно компенсиране, 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 компенсиране, 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. МСФО 16 е включил право на избор за някои краткосрочни лизинги и лизинги на малоценни 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. Към отчетната дата Дружеството няма неотменяеми задължения по договори за оперативен лизинг.
- 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.

**МСФО 17 „Застрахователни договори" в сила от 1 януари 2021 г., все още не е приет от ЕС**

МСФО 17 е публикуван през май 2017 г. и замества МСФО 4 Застрахователни договори. Той изисква прилагането на модел за текущо оценяване, когато преценките се преразглеждат през всеки отчетен период. Договорите са оценяват, като се използват:

- дисконтирани парични потоци с претеглени вероятности
- изрична корекция за риск, и
- надбавка за договорени услуги, представляваща нереализираната печалба по договора, която се признава като приход през периода на покритие.

Стандартът позволява избор при признаването на промени в нормата на дисконтиране или в печалбата или загубата, или в другия всеобхватен доход.

Новите правила ще се отразят на финансовите отчети и на основните показатели на всички дружества, които издават застрахователни договори.

**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 дивиденти 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.

## 3. Счетоводна политика

### 4.1. Общи положения

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

Дружеството е приело да представя два сравнителни периода във всички случаи с цел осигуряване на последователност в представянето за всяка година.

Финансовият отчет е изготвен при спазване на принципа на историческата цена, модифициран в определени случаи с преоценката на някои активи и пасиви. Базите за оценката са оповестени подробно в счетоводната политика към финансовия отчет.
Следва да се отбележи, че при изготвянето на представеният финансов отчет са използвани счетоводни оценки и допускания. Въпреки, че тези оценки са базирани на най-пълното познаването на текущите събития и действия от страна на ръководството, реалните резултати могат да бъдат различни от направените оценки и допускания.

### 4.2. Приходи и разходи

Приходите се оценяват по справедлива стойност на полученото или подлежащото на получаване плащане или възмездяване, като се отчита сумата на всички търговски отстъпки и количествени рабати, направени от Дружеството.

При продажба на стоки, приходът се признава, когато са изпълнени следните условия:

- значителните рискове и ползи от собствеността върху стоките са прехвърлени върху купувача;
- не е запазено продължаващо участие в управлението на стоките или ефективен контрол върху тях;
- сумата на прихода може да бъде надеждно оценена;
- вероятно е икономическите изгоди от сделката да бъдат получени;
- направените разходи или тези, които предстои да бъдат направени могат надеждно да бъдат оценени.

Приходът, свързан със сделка по предоставяне на услуги, се признава, когато резултатът от сделката може надеждно да се оцени.
Оперативните разходи се признават в Отчета за дохода в момента на ползване на услугата или към датата на тяхното възникване. Приходи и разходи за лихви се отчитат на принципа на начисленията.

### 4.3. Нематериални дълготрайни активи

Нематериалните дълготрайни активи се оценяват първоначално по цена на придобиване. В случаите на самостоятелно придобиване тя е равна на покупната цена, както и всички платени мита, невъзстановими данъци и направените преки разходи във връзка с подготовка на актива за експлоатация. При придобиване на нематериален актив в резултат на бизнескомбинация, себестойността му е равна на справедливата му стойност в деня на придобиването.Таксите, свързани с текущото им поддържане се отчитат като текущ разход в периода, за който се отнасят.
Последващото оценяване се извършва въз основа на препоръчителния подход, т.е. цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка.
Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в отчета за дохода за съответния период.
Последващите разходите, които възникват във връзка с нематериалните активи след първоначалното признаване, се признават в отчета за дохода в периода на тяхното възникване, освен ако има вероятност те да спомогнат на актива да генерира повече от първоначално предвидените бъдещи икономически изгоди и когато тези разходи могат надеждно да бъдат оценени и отнесени към актива. В тези случаи разходите се добавят към отчетната стойност на актива.
Дружеството извършва внимателна преценка, когато определя дали критериите за първоначално признаване като актив на разходите по разработването са били спазени. Преценката на ръководството е базирана на цялата налична информация към датата на баланса. В допълнение всички дейности, свързани с разработването на нематериален дълготраен актив, се наблюдават и контролират текущо от ръководството.
Амортизацията на нематериалните дълготрайни активи се начислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен живот на отделните групи активи, както следва:

| | |
|---|---|
| Програмни продукти и лицензи | 2 години |
| Други | 6,67 години |

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

### 4.4. Имоти, машини, съоръжения и оборудване

Имотите, машините, съоръженията и оборудването се оценяват първоначално по себестойност, включваща цената на придобиване, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно състояние.
Последващото оценяване се извършва въз основа на цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в Отчета за доходите за съответния период.
Последващи разходи свързани с определен дълготраен материален актив, се прибавят към балансовата сума на актива, когато е вероятно дружеството да има икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената ефективност на съществуващия актив. Всички други последващи разходи се признават за разход за периода, в който са направени.

Амортизацията на материалните дълготрайни активи се начислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен живот на отделните групи активи, както следва:

- Машини 3,33 години
- Транспортни средства 4 години
- Компютърна техника 2 години
- Стопански инвентар 6,67 години
- Други 6,67 години

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

### 4.5. Данъци върху дохода

Текущите данъчни активи и/или пасиви представляват тези задължения или вземания от бюджета, които се отнасят за текущия период и които не са платени към датата на баланса. Те са изчислени в съответствие с приложимата данъчна ставка и данъчни правила за облагане на дохода за периода, за който се отнасят, на база на облагаемия финансов резултат за периода. Всички промени в данъчните активи или пасиви са признати като елемент от разходите за данъци в Отчета за дохода.
Отсрочените данъци се изчисляват по пасивния метод за всички временни разлики. Това включва сравнение между балансовата сума на активите и пасивите и тяхната съответна данъчна основа. В съответствие с изискванията на МСС 12 не се признават отсрочени данъци във връзка с репутация, временни разлики, свързани с акции в дъщерни дружества и съвместно контролирани предприятия, ако обратното проявление на тези разлики може да бъде контролирано от Дружеството и е вероятно, че обратното проявление на тези разлики няма да се случи в близко бъдеще. Съществуващи данъчни загуби се оценяват по отношение на налични критерии за признаване във финансовите отчети преди да бъде отразен актив по отсрочени данъци. Такъв се признава, когато съществува вероятност за реализирането му посредством бъдещи данъчни печалби.
Пасиви по отсрочени временни разлики се признават в пълен размер. Активи по отсрочени временни разлики се признават само до степента, че съществува вероятност те да бъдат усвоени чрез бъдещи данъчни печалби.
За определяне на размера на активите и пасивите по отсрочени данъци се прилагат данъчни ставки, които се очаква да бъдат валидни през периода на тяхната реализация.
Значителна част от промените в отсрочените данъчни активи или пасиви се отразяват като компонент на разхода за данък в Отчета за дохода за периода. Промяната в отсрочените данъчни активи или пасиви, дължаща се на промяна в справедливата стойност на активи или пасиви, която е отразена директно в капитала (такива като преоценка на земя) се отразяват директно в капитала.

### 4.6. Пари и парични еквиваленти

Дружеството отчита като пари и парични средства наличните пари в брой, парични средства по банкови сметки, депозити, краткосрочни и високоликвидни инвестиции, които са лесно обръщаеми в паричен еквивалент и съдържат незначителен риск от промяна в стойността си.

### 4.7. Капитал

Основният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на дружествените дялове.
Финансовият резултат включва текущия за периода финансов резултат и натрупаните печалби и непокрити загуби, определени от Отчета за дохода.

### 4.8. Пенсионни и други задължения към персонала

Дружеството не е разработвало и не прилага планове за възнаграждения на служителите след напускане или други дългосрочни възнаграждения и планове за възнаграждения след напускане или под формата на компенсации с дялове от собствения капитал.
Дружеството отчита краткосрочни задължения по компенсируеми отпуски, възникнали на база неизползван платен годишен отпуск в случаите, в които се очаква отпуските да възникват в рамките на 12 месеца след датата на отчетния период, през който наетите лица са положили труда, свързан с тези отпуски. Краткосрочните задължения към персонала включват надници, заплати и социални осигуровки.

### 4.9. Финансови пасиви

Финансовите пасиви включват банкови заеми и овърдрафти, търговски и други задължения и задължения по финансов лизинг.
Финансовите пасиви се признават тогава, когато съществува договорно задължение за плащане на парични суми или друг финансов актив на друго предприятие или договорно задължение за размяна на финансови инструменти с друго предприятие при потенциално неблагоприятни условия. Всички разходи, свързани с лихви, се признават като финансови разходи в Отчета за дохода.
Банкови заеми са взимат с цел дългосрочно подпомагане дейността на Дружеството. Те се отразяват в баланса на Дружеството, нетно от разходите по получаването на кредита. Финансови разходи като премия, платима при уреждане на дълга или обратното му изкупуване, и преки разходи по сделката се отнасят в Отчета за дохода на принципа на начислението, при използване на метода на номиналната лихва и се прибавят към преносната стойност на финансовия пасив до степента, в която те не се уреждат към края на периода, в който са възникнали.
Към момента на изготвяне на баланса дружеството няма сключени договорни отношения за получаване на заем от финансови институции и няма формирани финансови пасиви.

Търговските задължения се признават първоначално по номинална стойност и впоследствие се оценяват по амортизируема стойност, намалена с плащания по уреждане на задължението.
Дивидентите, платими на собственика, се признават, когато дивидентите са одобрени от едноличния собственик.

## 5. Нематериални дълготрайни активи

Нематериалните активи на дружеството включват лицензи за ползване на програмен продукт NAVISION на Майкрософт. Балансовата им стойност за текущия отчетен период е представена по следния начин:

| | Софтуер<br>'000 лв | Общо<br>'000 лв |
|---|---|---|
| Отчетна стойност към 30 юни 2019 г. | 25 | 25 |
| Натрупана амортизация към 30 юни 2019 г. | (25) | (25) |
| **Балансова стойност към 30 юни 2019 г.** | - | - |
| | | |
| Отчетна стойност към 31 декември 2018 г. | 25 | 25 |
| Натрупана амортизация към 31 декември 2018 г. | (25) | (25) |
| **Балансова стойност към 31 декември 2018 г.** | - | - |

## 6. Имоти, машини, съоръжения и оборудване

Балансовата стойност на имотите, машините, съоръженията и оборудването, представени във финансовия отчет към **30 юни 2019 г.,** е изчислена както следва:

| | Транспортни средства '000 лв | Компютри '000 лв | Общо '000 лв |
|---|---|---|---|
| **Отчетна стойност към 01 януари 2019 г.** | **17** | **16** | **33** |
| Новопридобити активи | - | - | - |
| Отписани активи | - | - | - |
| **Салдо към 30 юни 2019г.** | **17** | **16** | **33** |
| Начислена амортизация към 01 януари 2019г. | (17) | (16) | (33) |
| Начислена амортизация към 30.06.2019г. | - | - | - |
| Отписана амортизация към 30.06.2019г. | - | - | - |
| Общо натрупана амортизация към 30 юни 2019г. | (17) | (16) | **(33)** |
| **Балансова стойност 30 юни 2019 г.** | **-** | **-** | **-** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Отчетна стойност към 01 януари 2018 г.** | **17** | **16** | **33** |
| Новопридобити активи | - | - | - |
| Отписани активи | - | - | - |
| **Салдо към 31 декември 2018г.** | **17** | **16** | **33** |
| Начислена амортизация към 01 януари 2018г. | (17) | (16) | (33) |
| Начислена амортизация през 2018г. | - | - | - |
| Отписана амортизация за 2018г. | - | - | - |
| Общо натрупана амортизация към 31 декември 2018г. | (17) | (16) | **(33)** |
| **Балансова стойност 31 декември 2018г.** | **-** | **-** | **-** |

## 7. Вземания от свързани предприятия

Към 30.06.2019г. Дружеството има следните търговски вземания от свързани предприятия:

| | Към 30.06 2019 '000 лв | Към 31.12 2018 '000 лв |
|---|---|---|
| Сердика Пропъртис АДСИЦ | 10 | 13 |
| **Общо** | **10** | **13** |

## 8. Парични средства

| | Към 30.06 2019 '000 лв | Към 31.12 2018 '000 лв |
|---|---|---|
| Парични средства в брой | - | 1 |
| Парични средства в банки | 128 | 119 |
| **Общо** | **128** | **120** |

## 9. Други текущи активи

| | Към 30.06 2019 '000 лв | Към 31.12 2018 '000 лв |
|---|---|---|
| Разходи за бъдещи периоди | 4 | 1 |
| Разчети за гаранции и депозити | 1 | 1 |
| **Общо** | **5** | **2** |

## 10. Собствен капитал

### 10.1 Основен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството се състои от 65 на брой дяла с номинална стойност в размер на 1000 лв. за дял. Той е собственост 100 % на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ.

| | Към 30.06 2019 '000 лв | Към 31.12 2018 '000 лв |
|---|---|---|
| Издадени дялове | 65 | 65 |
| **Общо издадени дялове** | **65** | **65** |

### 10.2 Финансов резултат

Финансовият резултат на Дружеството към 30.06.2019г. е положителен и е в размер на 7 хил.лв.

## 11. Приходи от дейността

| | Към 30.06 2019 '000 лв | Към 30.06 2018 '000 лв |
|---|---|---|
| Приходи от продажба на ДМА | 4 | - |
| Приходи от продажба на услуги | 44 | 67 |
| Други приходи | 2 | 3 |
| **Общо** | **50** | **70** |

## 12. Разходи за външни услуги

| | Към 30.06 2019 '000 лв | Към 30.06 2018 '000 лв |
|---|---|---|
| Разходи за наем на офис | (5) | (4) |
| Телефонни услуги | (1) | (1) |
| Интернет услуги и IT услуги | (7) | (5) |
| Паркинг на служебни автомобили | (1) | (2) |
| Разходи за абонаменти | (2) | (2) |
| Разходи за застраховки | (1) | (1) |
| Разходи по поддръжка на обслужваните имоти | (13) | (24) |
| Други разходи за външни услуги | - | (1) |
| **Общо разходи за външни услуги** | **(30)** | **(40)** |

## 13. Разходи за персонала

| | Към 30.06 2019 '000 лв | Към 30.06 2018 '000 лв |
|---|---|---|
| Разходи за заплати | (11) | (11) |
| Разходи за социални осигуровки | (2) | (2) |
| **Общо** | **(13)** | **(13)** |

## 14. Задължения към доставчици и клиенти

| | Към 30.06 2019 '000 лв | Към 31.12 2018 '000 лв |
|---|---|---|
| Интер Монтаж ЕООД | 4 | - |
| | **4** | **-** |

**15. Данъчни задължения**

| | Към 30.06 2019 '000 лв | Към 31.12 2018 '000 лв |
|---|---|---|
| Корпоративен данък върху печалбата | - | 3 |
| ДДС за внасяне | 1 | 1 |
| **Общо** | **1** | **4** |

**16. Други задължения**

| | Към 30.06 2019 '000 лв | Към 31.12 2018 '000 лв |
|---|---|---|
| Други кредитори | - | 2 |
| **Общо** | **-** | **2** |

## 17. Условни активи и условни пасиви

Дружеството няма условни активи и условни пасиви.

## 18. Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

Дружеството е изложено на пазарен риск и по-конкретно на риск от промени във валутния курс, лихвен риск, както и риск от промяната на конкретни цени, което се дължи на оперативната дейност на Дружеството. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средносрочни парични потоци, като намали излагането си на риск. Дългосрочните финансови инвестиции се управляват, така че да имат дълготрайна възвращаемост.

## 19. Валутен риск

Всички сделки на Дружеството се осъществявани в български лева. Транзакции на Дружеството, деноминирани първоначално в евро, не излагат Дружеството на валутен риск.

## 20. Лихвен риск

Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дълготрайно финансиране. Към 31 декември 2018 г. дружеството не е изложено на риск от промяна на пазарните лихвени проценти, поради факта че няма получени заеми.

## 21. Кредитен риск

Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати към датата на Баланса.

## 22 Ликвиден риск

Дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства като внимателно следи плащанията по погасителните планове на дългосрочните финансови задължения, както и изходящите парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди –ежедневно и ежеседмично, както и на базата на 30-дневни прогнози. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план – за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно.

Дружеството държи пари в брой, за да посреща ликвидните си нужди за периоди до 30 дни. Средства за дългосрочните ликвидни нужди се осигуряват чрез заеми в съответния размер и продажба на дългосрочни финансови активи.

## 23 Политика и процедури за управление на капитала

Целите на Дружеството във връзка с управление на капитала са:

- да осигури способността на Дружеството да продължи да съществува като действащо предприятие и
- да осигури адекватна рентабилност за собственика,

като определя цената на продуктите и услугите си в съответствие с нивото на риска.

## 24 Събития, настъпили след датата на годишния финансов отчет

Въз основа на нашите знания, не са възникнали събития след датата на изготвяне на баланса, които биха изискали преизчисляване на или оповестяване в горепосочените финансови отчети.

**24.07.2019г.**
**гр.София**