



ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

31 декември 2017 година

23.02.2018 г.

Съвет на Директорите:

Борислав Кирилов Никлев

Делян Иванов Койнов

Милена Христофорова Василева

Адрес:

Гр.София 1408

Район Триадица

Ул.Енос №2

Обслужваща банка

"БАНКА ДСК" ЕАД

ВАЛОР ПРОПЪРТИС АДСИЦ
ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

ЕИК 201089598

Към 31.12.2017 г.

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

	Бележки	31.12.2017	31.12.2016
АКТИВИ			
Текущи активи			
Вземания	1	4	8
Парични средства и еквиваленти	2	456	503
Общо текущи активи		460	511
ОБЩО АКТИВИ		460	511
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
Собствен капитал			
Основен капитал	3	650	650
Премийни резерви	4	1	1
Неразпределена печалба/Непокрита загуба	5	(146)	(97)
Общ всеобхватен доход за текущата година	6	(50)	(49)
Общо собствен капитал		455	505
ПАСИВИ			
Текущи пасиви			
Търговски и други задължения	7	5	6
Общо текущи пасиви		5	6
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		460	511

Пояснителните приложения от страница 7 до страница 23 са неразделна част от финансовия отчет.

Борислав Никлев
 Изпълнителен директор



Теодора Мановска
 Съставител на отчета




ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД

Към 31.12.2017 г.

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

	Бележки	31.12.2017	31.12.2016
Разходи за персонала	8	(39)	(39)
Разходи за външни услуги	9	(13)	(16)
Оперативна печалба(загуба)		(52)	(55)
Финансови приходи	10	3	8
Финансови разходи	10	(1)	(2)
Финансови приходи/разходи, нетно		2	6
Печалба/загуба за годината		(50)	(49)
Нетна печалба за годината		(50)	(49)
Общ всеобхватен доход за годината		(50)	(49)
Доход на акция	5	(0.0769)	(0.0357)

Пояснителните приложения от страница 7 до страница 23 са неразделна част от финансовия отчет.



Борислав Никлев

Изпълнителен директор




Теодора Мановска

Съставител на отчета



За периода 01.01.2017 – 31.12.2017 г.

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

	Бележки	31.12.2017	31.12.2016
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ			
Плащания на доставчици		(18)	(19)
Възстановени данъци (без данъци върху печалбата)		-	2
Плащания на и от името на персонала		(36)	(39)
Други постъпления (плащания), нетно		(1)	(1)
Нетни парични потоци от оперативната дейност		(55)	(57)
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ			
Получени лихви по депозити		8	20
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност		8	20
Нетно увеличение/намаление на паричните средства и паричните еквиваленти		(47)	(37)
Парични средства и парични еквиваленти в началото на периода		503	540
Парични средства и парични еквиваленти в края на периода		456	503

Пояснителните приложения от страница 7 до страница 23 са неразделна част от финансовия отчет.

Борислав Никлев

Изпълнителен директор

Заверил
съгласно одиторски доклад
от 03.03.2018



0766 Светослав
Димитров
Регистриран одитор

Теодора Мановска

Съставител на отчета

ВАЛОР ПРОПЪРТИС АДСИЦ
ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНЕТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

ЕИК 201089598

Към 31 декември 2017 г.

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

	Осн о в е н к а п и т а л	П р е м и й н и р е з е р в и	Н е п о к р и т а з а г у б а	О б щ в с е о б х в а т е н д о х о д	О б щ с о б с т в е н к а п и т а л
Салдо към 01.01.2016 г.	650	1	(59)	(38)	554
Салдо към 01.01.2016 (преизчислено)	650	1	(59)	(38)	554
Общ всеобхватен доход за годината	-	-	-	(49)	(49)
- загуба за годината	-	-	-	(49)	(49)
Разпределения на общия всеобхватен доход за годината, в т.ч.:	-	-	(97)	97	-
- към непокрита загуба	-	-	(97)	97	-
Салдо към 31.12.2016 г.	650	1	(97)	(49)	505
Салдо към 01.01.2017 г.	650	1	(97)	(49)	505
Салдо към 01.01.2017 (преизчислено)	650	1	(97)	(49)	505
Общ всеобхватен доход за годината	-	-	-	(50)	(50)
- загуба за годината	-	-	-	(50)	(50)
Разпределения на общия всеобхватен доход за годината, в т.ч.:	-	-	(49)	49	-
- към непокрита загуба	-	-	-	-	-
Салдо към 31.12.2017 г.	650	1	(146)	(50)	455

Пояснителните приложения от страница 7 до страница 23 са неразделна част от финансовия отчет.

Борислав Никлев

Изпълнителен директор



Теодора Мановска

Съставител на отчета

Заверил
 съгласно одиторски доклад
 от 28.01.2018

0766 Светослав
 Димитров
 Регистриран одитор

Корпоративна информация

ВАЛОР ПРОПЪРТИС АДСИЦ е акционерно дружество, учредено с решение № 20100323103359/23-03-2010 г. на Търговския регистър. ЕИК на дружеството е 201089598. Към момента на подаване на заявлението за вписване в търговския регистър, капиталът, записан на учредителното събрание, е изцяло внесен съгласно изискванията на чл.6 ал.2 от ЗДСИЦ.

С решение на КФН №756/25-11-2010 г., основната дейност на дружеството включва инвестиране на паричните средства, набирани 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.

Към 31.12.2017 г., акционерите на Дружеството са:

Акционер

ИД Надежда АД
Ски Инжинеринг ООД
Приват Турс 2000 ООД
Ентра Номер Едно ЕООД
Антуеп ЕООД

Брой акции	%
58 500	9,00%
500 000	76,90%
30 500	4,70%
30 500	4,70%
30 500	4,70%
650 000	100%

База за изготвяне

Дружеството изготвя финансовите си отчети в съответствие с изискванията на Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (МСФО, приети от ЕС).

Настоящият годишен финансов отчет е изготвен при спазване на принципа на историческата цена. В определени случаи, съгласно приложимите МСФО, при последващото оценяване на някои активи и/или пасиви е приложена тяхната справедлива или друга стойност, като това е оповестено по подходящия начин. Всички данни са представени в настоящия финансов отчет в хиляди лева.

Възприетите счетоводни политики са последователни с тези, прилагани през предходния отчетен период, като през отчетната година са съобразени, там където е уместно и необходимо, с влезлите в сила нови и изменени текстове на МСС (Международни счетоводни стандарти), МСФО (Международни стандарти за финансово отчитане) КРМСФО (Разяснения на Комитета за разяснения по Международни стандарти за финансово отчитане) и ПКР (Разяснения на Постоянния комитет за разяснения), както следва:

МСС1-Представяне на финансови отчети – във връзка с измененията от 24.11.2015 г. и 19.12.2015 г.;

МСС16-Имоти, машини и съоръжения – във връзка с измененията от 09.01.2015 г.; 24.11.2015 г. и 03.12.2015 г.;

МСС17-Лизинг – във връзка с измененията от 24.11.2015 г.;

МСС19-Доходи на наети лица – във връзка с измененията от 09.01.2015 г. и 16.12.2015 г.;

МСС23-Разходи по заеми – във връзка с измененията от 24.11.2015 г.;

МСС24-Оповестяване на свързани лица – във връзка с измененията от 09.01.2015 г.;

МСС27-Индивидуални финансови отчети – във връзка с измененията от 23.12.2015 г.;

МСС28-Инвестиции в асоциирани предприятия и съвместни предприятия – във връзка с измененията от 23.12.2015 г.;

МСС34-Междинно финансово отчитане – във връзка с измененията от 19.12.2015 г.;

МСС36-Обезценка на активи – във връзка с измененията от 24.11.2015 г.;

МСС37-Провизии, условни пасиви и условни активи – във връзка с измененията от 09.01.2015 г.;

МСС38-Нематериални активи – във връзка с измененията от 09.01.2015 г. и 03.12.2015 г.;

МСС39-Финансови инструменти: признаване и оценяване – във връзка с измененията от 09.01.2015 г.;

МСС40-Инвестиционни имоти – във връзка с измененията от 24.11.2015 г.;

МСС41-Земеделие – във връзка с измененията от 24.11.2015 г.;

МСФО1-Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане – във връзка с измененията от 25.11.2015 г.; 16.12.2015 г. и 23.12.2015 г.;

МСФО2-Плащане на базата на акции – във връзка с измененията от 09.01.2015 г.;

МСФО3-Бизнес комбинации – във връзка с измененията от 09.01.2015 г.;

МСФО5-Нетекущи активи, държани за продажба, и преустановени дейности – във връзка с измененията от 16.12.2015 г.;

МСФО7-Финансови инструменти: оповестяване – във връзка с измененията от 16.12.2015 г. и 19.12.2015 г.;

МСФО8-Оперативни сегменти – във връзка с измененията от 09.01.2015 г.;

МСФО11-Съвместни предприятия – във връзка с измененията от 25.11.2015 г.;

Дружеството през отчетния период не се е възползвало от възможността за по-ранно прилагане на новите и изменени текстове на по-горе цитираните счетоводни стандарти и разяснения към тях.

Дружеството представя сравнителна информация в този финансов отчет за една предходна година.

Когато е необходимо, сравнителните данни се рекласифицират (и/или преизчисляват), за да се постигне съпоставимост спрямо промени в представянето в текущата година.

Приблизителни оценки и предположения

Съставянето на финансовия отчет налага ръководството да направи приблизителни оценки и предположения, които влияят върху стойността на отчетените активи и пасиви, и оповестяването на условни активи и пасиви към датата на отчета, както и върху отчетените приходи и разходи за периода. Фактическите резултати в бъдеще могат да се различават от направените приблизителни оценки и разликата да е съществена за финансовия отчет. Тези оценки се преразглеждат регулярно и ако е необходима промяна, последната се осчетоводява в периода, през който е станала известна.

Обобщение на съществените счетоводни политики

Функционална валута и признаване на курсови разлики

Финансовият отчет е представен в български лева, която е функционалната валута и валутата на представяне на Дружеството. Сделките в чуждестранна валута първоначално се отразяват във функционалната валута по обменния курс на датата на сделката. Монетарните активи и пасиви, деноминирани в чуждестранни валути се преизчисляват във функционалната валута, в края на всеки месец, по заключителния обменен курс на Българска Народна Банка за последния работен ден от съответния месец. Всички курсови

разлики се признават в отчета за доходите. Немонетарните активи и пасиви, които се оценяват по историческа цена на придобиване в чуждестранна валута, се превръщат във функционалната валута по обменния курс към датата на първоначалната сделка (придобиване).

Признаване на приходи

Приходите се признават до степеня, в която е вероятно икономически ползи да бъдат получени от Дружеството и сумата на прихода може да бъде надеждно оценена, независимо от това кога е получено плащането. Приходите се оценяват по справедливата стойност на полученото или дължимо възнаграждение на база на договорените условия на плащане.

Приходи от лихви

Приходите от лихви се отчитат като се използва метода на ефективния лихвен процент, представляващ процентът, който точно дисконтира очакваните бъдещи парични плащания за очаквания срок на финансовия инструмент или за по-кратък период, когато е уместно, до балансовата стойност на финансовия актив. Приходът от лихви се включва във финансовия приход в отчета за доходите.

Признаване на разходи

Разходите в дружеството се признават в момента на тяхното възникване и на база принципите на начисляване и съпоставимост.

Разходите за бъдещи периоди се отлагат за признаване като текущ разход за периода, през който договорите, за които се отнасят, се изпълняват.

Финансовите разходи се включват в отчета за всеобхватния доход, когато възникнат.

Инвестиционни имоти

Инвестиционен имот е имотът (земя или сграда или части от сграда, или и двете), държан по-скоро за получаване на приходи от наем или за увеличаване на стойността на капитала, или и за двете, отколкото за използване при производството или доставката на стоки или услуги или за административни цели или продажба в рамките на обичайната икономическа дейност.

Първоначално оценяване

При първоначалното си придобиване имотите се оценяват по цена на придобиване (себестойност), която включва покупната цена и всички преки разходи, необходими за привеждане на имота като актив в работно състояние.

Преди покупката на имот се получава оценка на имота от независим лицензиран оценител.

Последващо оценяване

След първоначално признаване инвестиционните имоти се оценяват и отчитат по справедлива стойност. Справедливата стойност се определя към 31 декември, на база пазарни цени на активен пазар на имотите, с корекции за отразяване на всякакви специфични особености в естеството, местонахождението и състоянието на имота, и респ. промените, тенденциите и спецификите на пазара. При отсъствието на текущи цени на активен пазар се използват алтернативни оценъчни методи на основата на скорошни цени на други подобни имоти на по-малко активни пазари или прогнози на дисконтирани парични потоци на очаквани доходи от имотите, както и други допустими методи. Оценките на справедливата стойност на имотите към датата на отчета се извършва от независим квалифициран оценител.

Ефектите от преоценката до справедлива стойност се третират и представят като основни приходи/разходи от дейността.

Данъци

Текущ и отсрочен данък върху доходите

Съгласно Закона за корпоративното подоходно облагане дружествата със специална инвестиционна цел не се облагат с корпоративен данък.

Данък върху добавената стойност (ДДС)

Приходите, разходите и активите се признават нетно от ДДС, с изключение на случаите, когато:

- ДДС, възникващ при покупка на активи или услуги не е възстановим от данъчните власти, в който случай ДДС се признава като част от цената на придобиване на актива или като част от съответната разходна позиция, както това е уместно; и
- вземанията и задълженията, които се отчитат с включен ДДС.

Нетната сума на ДДС, възстановима от или дължима на данъчните власти, се включва в стойността на вземанията или задълженията в отчета за финансовото състояние.

Финансови инструменти – първоначално признаване и последващо оценяване

• Финансови активи

Първоначално признаване

Финансовите активи в обхвата на МСС 39 *Финансови инструменти: признаване и оценяване* се класифицират като финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, или като заеми и вземания, или като инвестиции държани до падеж или като финансови активи на разположение за продажба, или като деривативи, определени като хеджиращи инструменти при ефективно хеджиране, както това е по-уместно. Дружеството определя класификацията на своите финансови активи при първоначалното им признаване.

Финансовите активи се признават първоначално по справедливата им стойност, плюс, в случай на инвестиции, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата, разходите по сделката, които се отнасят пряко към придобиването на финансовия актив.

Финансовите активи на Дружеството включват парични средства и парични еквиваленти, търговски и други вземания.

Последващо оценяване

Последващото оценяване на финансовите активи зависи от тяхната класификация, както следва:

Заеми и вземания

Заемите и вземанията са недеривативни финансови активи с фиксирани или определяеми плащания, които не се котират на активен пазар. След първоначалното им признаване, заемите и вземанията се оценяват по амортизирана стойност, с използването на метода на ефективния лихвен процент (ЕЛП), намалена с провизията за обезценка. Амортизираната стойност се изчислява като се вземат под внимание всякакви дисконти или премии при придобиването и такси, или разходи, които са неразделна част от ЕЛП. Амортизацията по ЕЛП се включва във финансовите приходи в отчета за доходите. Загубите, възникващи от обезценка, се признават в отчета за доходите като други разходи.

Обезценка на финансови активи

Към всяка отчетна дата Дружеството прави преценка дали съществуват обективни доказателства, че даден финансов актив или група от финансови активи може да е обезценена. Финансовият актив или групата от финансови активи се счита за обезценена, когато съществуват обективни доказателства за обезценка в резултат на едно или повече

събития, които са възникнали след първоначалното признаване на актива ("събитие за понесена загуба") и това събитие за понесена загуба оказва влияние върху очакваните бъдещи парични потоци от финансовия актив или групата от финансови активи, които могат да бъдат надеждно оценени. Доказателствата за обезценка могат да включват индикации, че длъжници или група от длъжници изпитват сериозни финансови затруднения или са в неизпълнение или просрочие при изплащането на лихви или главници, или вероятност да обявят неплатежоспособност/свърхзадлъжнялост или да предприемат финансова реорганизация, или когато наблюдавани данни индикират измеримо намаление в очакваните бъдещи парични потоци, като например промени в просрочията или икономически условия, които са свързани с неизпълнения от страна на длъжниците.

- **Финансови пасиви**

Първоначално признаване и оценяване

Финансовите пасиви, в обхвата на МСС 39, се класифицират като финансови пасиви, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, или като заеми и привлечени средства, или като деривативи, които са ефективни хеджиращи инструменти, както това е по-уместно. Дружеството определя класификацията на своите финансови пасиви при първоначалното им признаване.

Финансовите пасиви се признават първоначално по справедливата им стойност, плюс, в случай на заеми и привлечени средства, разходите по сделката, които се отнасят пряко към придобиването на финансовия пасив.

Финансовите пасиви на Дружеството включват търговски и други задължения и лихвоносни заеми.

Последващо оценяване

Последващото оценяване на финансовите пасиви зависи от тяхната класификация, както следва:

Заеми и привлечени средства

След първоначалното им признаване, заемите и привлечените средства се оценяват по амортизирана стойност при използване на метода на ЕЛП. Печалбите и загубите от заеми и привлечени средства се признават в отчета за доходите, когато пасивът се отписва, както и чрез процеса на амортизация.

Амортизираната стойност се изчислява като се вземат под внимание всякакви дисконти или премии при придобиването и такси, или разходи, които са неразделна част от ЕЛП. Амортизацията по ЕЛП се включва във финансовите разходи в отчета за доходите.

Справедлива стойност на финансовите инструменти

Към всяка отчетна дата справедливата стойност на финансови инструменти, които се търгуват активно на пазарите, се определя на база на котирувани пазарни цени или котировки от дилъри (цени „купува“ за дълги позиции и цени "продава" за къси позиции) без да се приспадат разходи по сделката.

Справедливата стойност на финансови инструменти, за които няма активен пазар, се определя с помощта на техники за оценяване. Тези техники включват използване на скорошни пазарни преки сделки; препратки към текущата справедлива стойност на друг инструмент, който е в значителна степен същия; анализ на дисконтираните парични потоци и други модели за оценка.

Разходи по заеми

Разходи по заеми, пряко свързани с придобиването, изграждането или производството на актив, който по необходимост отнема значителен период от време, за да се подготви за предназначението си или за продажбата си, се капитализират като част от неговата цена на придобиване. Всички други разходи по заеми се отчитат като разход в периода, в който възникват. Разходите по заеми включват лихвите и други разходи, които Дружеството извършва във връзка с получаването на привлечени средства.

Дружеството не капитализира разходите по получения заем към стойността на инвестиционните имоти, доколкото не отговарят на условията за капитализиране.

Нематериални активи

Нематериалните активи, придобити отделно, се оценяват първоначално по цена на придобиване. След първоначалното признаване нематериалните активи се отчитат по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и натрупаните загуби от обезценка.

Провизии

Провизии се признават, когато Дружеството има сегашно задължение (правно или конструктивно) в резултат на минали събития, когато има вероятност за погасяване на

задължението да бъде необходим поток от ресурси, съдържащ икономически ползи и когато може да бъде направена надеждна оценка на стойността на задължението. Когато Дружеството очаква, че някои или всички необходими за уреждането на провизията разходи ще бъдат възстановени, например съгласно застрахователен договор, възстановяването се признава като отделен актив, но само тогава когато е практически сигурно, че тези разходи ще бъдат възстановени. Разходите за провизии се представят в отчета за доходите, нетно от сумата на възстановените разходи. Когато ефектът от времевите разлики в стойността на парите е съществен, провизиите се дисконтират като се използва текуща норма на дисконтиране преди данъци, която отразява, когато е уместно, специфичните за задължението рискове. Когато се използва дисконтиране, увеличението на провизията в резултат на изминалото време се представя като финансов разход.

Основен капитал

Основният капитал е представен по номиналната стойност на издадените и платени акции. Постъпленията от издадени акции над тяхната номинална стойност се отчитат като премийни резерви.

Парични средства и парични еквиваленти

Паричните средства и краткосрочните депозити в баланса включват парични средства по банкови сметки, в брой и депозити.

За целите на отчета за паричните потоци, паричните средства и паричните еквиваленти включват паричните средства и парични еквиваленти, както те са дефинирани по-горе.

1. Вземания

	31.12.2017	31.12.2016
ДДС за възстановяване	3	2
Вземане за лихва по депозити	1	6
Общо:	4	8

Вземанията са формирани от вземания по начислени лихви по депозити при ПИБ АД.

2. Парични средства и краткосрочни депозити

	31.12.2017	31.12.2016
Парични средства в банкови сметки	-	2
Краткосрочни депозити	456	501
Общо:	456	503

Паричните средства в банкови сметки се олихвяват с плаващи лихвени проценти, базирани на дневните лихвени проценти по банкови депозити.

Депозитите се олихвяват с договорен фиксиран лихвен процент, който е различен в зависимост от срока на държане на паричните средства на депозит. Дружеството има право по всяко време да тегли, превежда по други сметки и внася допълнителни суми по депозитите.

3. Основен капитал

Акционерен капитал:

Капиталът се състои от 650 хиляди обикновени, безналични, поименни акции с право на глас и с номинал 1 лев или общо 650 хил. лв. Капиталът е внесен изцяло.

Брой издадени и напълно платени акции в хил.:

	31.12.2017	31.12.2016
В началото на периода:	650	650
Общо в края на периода:	650	650

Към 31 декември 2017 г. акционери в Дружеството са:

Акционер	Брой акции	%
ИД Надежда АД	58 500	9,00%
Ски Инжинеринг ООД	500 000	76,90%
Приват Турс 2000 ООД	30 500	4,70%
Ентра Номер Едно ЕООД	30 500	4,70%
Антуеп ЕООД	30 500	4,70%
	650 000	100%

4. Премийен резерв:

Постъпления, получени в допълнение към номиналната стойност на акции, са включени в премийния резерв в размер на 1 хил. лв.

Дивиденди:

Дружеството не е разпределяло дивиденди. Финансовият резултат е загуба, като в резултат от това не е налице финансов резултат за разпределение съгл. чл. 10 ЗДСИЦ.

5. Финансов резултат

Към 01 Януари 2016	(97)
Печалба / Загуба за периода	(49)
Към 31 Декември 2016	(146)
Към 01 Януари 2017	(146)
Печалба / Загуба за периода	(50)
Към 31 Декември 2017	(196)

ДОХОД НА АКЦИЯ

Доход / (загуба) на акция преди задължителен дивидент

	31.12.2017 BGN '000	31.12.2016 BGN '000
Брой акции към края на годината	650 000	650 000
Средно-претеглен брой акции	650 000	650 000
Нетна печалба/(загуба) за годината (BGN'000)	(50)	(23)
Нетна печалба/(загуба) на акция (BGN)	(0,08)	(0,04)

Загубата от текущата година се дължи на извършените през годината административни и управленски разходи. Ръководството направи оценка на способността на предприятието да продължи дейността си като действащо предприятие.

6. Собствен капитал

През 2017 г. дружеството реализира финансов резултат - загуба в размер на 50 хил.лв, в резултат на което в края на периода собственият му капитал е по-малък от регистрирания основен капитал.

7.Търговски и други задължения

	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
Търговски и други задължения	5	6
Общо:	<u><u>5</u></u>	<u><u>6</u></u>

Краткосрочните пасиви са формирани от начислени задължения за социални и здравни осигуровки и възнаграждения по ТД и ДУК.

8. Разходи за персонала

	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
Възнаграждения	38	38
Осигурителни вноски	1	1
Общо:	<u><u>39</u></u>	<u><u>39</u></u>

Разходите за възнаграждения са формирани основно от възнаграждения на членовете на Съвета на директорите, в размер на 34 хил. лв.

9. Разходи за външни услуги

	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
Възнаграждение на обслужващо дружество	6	9
Разходи за независим финансов одит	2	2
Други	5	5
Общо:	<u><u>13</u></u>	<u><u>16</u></u>

Разходите за външни услуги са формирани от възнаграждения на обслужващото дружество – 6 хил. лв. В други разходи влизат годишна такса към КФН – 2 хил.лв., такса БФБ – 1 хил. лв., такси депозитарни услуги – 2 хил.лв.

10. Финансови приходи/разходи

	31.12.2017	31.12.2016
Приходи от лихви по депозити в лева	3	8
Финансови разходи	(1)	(2)
Общо:	2	6

Финансовите разходи са разходи за банкови такси по разплащателни сметки.

11. Данъчно облагане

Съгласно ЗКПО дейността на АДСИЦ е освободена от облагане с корпоративен данък.

Дружеството е регистрирано съгласно Закона за Данъка върху Добавената Стойност на 28.12.2010 г.

12. Действащо предприятие

Финансовият отчет е изготвен на база действащо предприятие. При изготвянето на финансовия отчет, ръководният екип направи оценка на способността на предприятието да продължи дейността си като действащо предприятие, въпреки отчетената нетна загуба през 2017 година в размер на 50 хил.лв.. При оценката дали предположението за действащо предприятие е уместно в условията на икономическа криза, ръководството е вземало предвид цялата налична информация за бъдещето, което е най-малко 12 месеца, но без да се ограничава до дванадесет месеца от края на отчетния период. Преценката се основава на подробен анализ на факторите, свързани с текущата и очакваната рентабилност, погасителните планове на дълга, потенциални източници на подмяна на финансирането и др. Ръководният екип няма нито намерение, нито потребност да пристъпва към ликвидация на предприятието, нито обстоятелствата го принуждават да направи това, въпреки натрупаните загуби през последните години в размер на 146/сто четиридесет и шест/ хил.лв.. Напротив, ръководството възнамерява да продължи дейността на дружеството. През 2018 г. дружеството ще продължи да следи и анализира

пазара на недвижими имоти и при откриване на добри възможности ще инвестира в перспективни имоти, при които има потенциал за развитие.

13. Ангажименти и условни задължения

Данъчно облагане

Данъчната администрация има право по всяко време в рамките на следващите пет години да извърши ревизия и наложи допълнителни данъчни задължения от отчетените от Дружеството.

Не са извършвани данъчни ревизии на Дружеството.

Ръководството на Дружеството не счита, че съществуват съществени рискове в резултат на динамичната фискална и регулаторна среда в България, които биха наложили корекции във финансовия отчет за периода, приключващ на 31 декември 2017 г.

Правни искиове

Срещу Дружеството няма заведени правни искиове.

14. Оповестяване на свързани лица

Крайна компания- майка

Крайната компания-майка на Дружеството е СКИ ИНЖИНЕРИНГ ООД

Предприятия с контролно участие в Дружеството

СКИ ИНЖИНЕРИНГ ООД	76.90 %
--------------------	---------

Други свързани лица

Дебитум инвест АДСИЦ, Спида трейд ЕООД и Валор пропъртис АДСИЦ са свързани лица, защото са под общ контрол на Ски инженеринг ООД. През 2017 година не са извършвани сделки между тях.

Възнаграждения на ключов управленски персонал

През годината са изплатени възнаграждения на Съвета на директорите в размер на 34 хил. лв.

14. Цели и политика за управление на финансовия риск

Основните финансови пасиви на Дружеството включват несъществени търговски задължения. Основната цел на тези финансови инструменти е да се осигури финансиране за дейността на Дружеството. Дружеството притежава финансови активи под форма на вземания и парични средства и депозити.

Управлението на риска се осъществява текущо под прякото ръководство на изпълнителния директор и финансовите експерти в обслужващото дружество. То се изпълнява съгласно политика, определена от Съвета на директорите, който е разработил основните принципи на общото управление на финансовия риск, на базата на които са разработени конкретните процедури за управление на отделните специфични рискове, като валутен, ценови, лихвен, кредитен и ликвиден, и за риска при използването основно на недеривативни инструменти.

През 2017 г., както и през 2016 г., Дружеството не притежава и не търгува с деривативни финансови инструменти

Основните рискове, произтичащи от финансовите инструменти на Дружеството са лихвен риск, ликвиден риск, валутен риск и кредитен риск. Политиката, която ръководството на Дружеството прилага за управление на тези рискове, е обобщена по-долу.

Лихвен риск

Дружеството не е изложено на лихвен риск от своите краткосрочни задължения, защото те са обичайно търговски и безлихвени.

Ликвиден риск

Ефективното управление на ликвидността на Дружеството предполага осигуряване на достатъчно оборотни средства.

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж.

Дружеството управлява ликвидността на активите и пасивите си чрез текущ анализ и наблюдение на структурата и динамиката на измененията им, и чрез прогнозиране на

бъдещите входящи и изходящи парични потоци и факторите за негативни ефекти върху тях.

Към 31 декември, падежната структура на финансовите пасиви на Дружеството, на база на договорените недисконтирани плащания, е представена по-долу:

Към 31 декември 2017 г.

	На поискван е	< 3 месеца	3-12 месеца	1-5 години	> 5 години	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Търговски и други задължения	-	5	-	-	-	5
	-	5	-	-	-	5

Валутен риск

Експозицията на Дружеството към риска от промени във валутния курс на еврото не е значителен.

Кредитен риск

Няма значителни концентрации на кредитен риск в Дружеството. Кредитният риск, възниква от финансовите активи на Дружеството. Отчетът на дружеството съдържа следните видове финансови активи: парични средства и вземания за лихви по депозити. Представената кредитна експозиция не представлява висок кредитен риск.

Управление на капитала

Основната цел на управлението на капитала на Дружеството е да се осигури стабилни капиталови показатели, с оглед продължаващото функциониране на предприятието и максимизиране на стойността му за акционерите.

Дружеството управлява капиталовата си структура и я изменя, ако е необходимо, в зависимост от промените в икономическите условия. През 2017 г., както и през 2016 г.,

няма промени в целите, политиките или процесите по отношение на управлението на капитала на Дружеството.

Съгласно ЗДСИЦ капиталът на дружество със специална инвестиционна цел не може да бъде по-малък от 500 хил. лева. Регистрираният капитал на Дружеството е 650 хил. лева.

Справедливи стойности

Справедлива стойност е сумата, за която един финансов инструмент може да бъде разменен или уреден между информирани и желаещи страни в честна сделка между тях, и която служи за най-добър индикатор за неговата пазарна цена на активен пазар.

Дружеството определя справедливата стойност на финансовите инструменти на база на наличната пазарна информация или ако няма такава, чрез подходящи модели за оценка. Справедливата стойност на финансовите инструменти, които се търгуват активно на организирани финансови пазари, се определя на база на котираните цени „купува“ в края на последния работен ден на отчетния период. Справедливата стойност на финансови инструменти, за които няма активен пазар, се определя чрез модели за оценка. Тези модели включват използване на скорошни пазарни сделки между информирани, честни и желаещи страни; използване на текущата справедлива стойност на друг инструмент, със сходни характеристики; анализ на дисконтираните парични потоци или други техники за оценка.

Ръководството на Валор пропъртис АДСИЦ счита, че справедливите стойности на финансовите инструменти, които включват парични средства, търговски и други вземания, търговски и други задължения не се отличават от техните балансови стойности.

Дата: 23.02.2018 г.

Ръководител:



Съставител:

