

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ

МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 декември 2019

Обща информация.....	i
Отчет за всеобхватния доход.....	1
Отчет за финансовото състояние.....	2
Отчет за промените собствения капитал.....	3
Отчет за паричните потоци.....	4

Пояснителни бележки

1. Корпоративна информация.....	5
2.1 База за изготвяне.....	5
2.2 Обобщение на съществените счетоводни политики.....	6
2.3 Промени в счетоводните политики и оповестявания.....	16
3. Съществени счетоводни преценки, приблизителни оценки и предположения.....	19
4. Публикувани стандарти, които все още не са в сила и не са възприети по-рано.....	23
5. Приходи и разходи.....	26
6. Имоти.....	28
7. Вземания от продажби на лизинг и разсрочено плащане.....	30
8. Търговски и други вземания.....	32
9. Парични средства и краткосрочни депозити.....	32
10. Основен капитал и резерви.....	33
11. Провизии.....	34
12. Търговски и други задължения.....	36
13. Оповестяване на свързани лица.....	36
14. Нетна печалба на акция.....	37
15. Цели и политика за управление на финансовия риск и капитала.....	38
16. Оценяване на справедлива стойност.....	42
17. Събития след отчетната дата.....	44

Съвет на Директорите

Борислав Петков, Председател на Съвета на директорите
Ненчо Пенев, Член на Съвета на директорите
Радослав Манолов, Изпълнителен директор

Одитен комитет

Камен Каменов
Жечко Петров
Петър Дойнов

Седалище и адрес на управление

ул. Златовръх № 1
район Лозенец
София, 1164

Банка депозитар

Обединена Българска Банка АД

Обслужващо дружество

Карол Финанс ЕООД

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ
ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД
 За годината, приключваща на 31 декември 2019 г.

	<u>Бележки</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
		<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Приходи			
Приходи от продажби на инвестиционни имоти	5.1	18,659	2,396
Балансова стойност на продадените имоти		<u>(14,897)</u>	<u>(2,142)</u>
Печалба от продажба на инвестиционни имоти		3,762	254
Приходи от аренда и наем на инвестиционни имоти	5.1	6,682	6,408
Приходи от опции по реализирани в предходни периоди продажби на имоти на разсрочено плащане	7.2	195	-
Печалба от последваща оценка на имоти, нетно	6.1,6.2	-	7,005
Приходи от лихви	5.5	541	767
Други приходи	5.2	<u>246</u>	<u>231</u>
Общо приходи		<u>11,426</u>	<u>14,665</u>
Разходи			
Разходи за външни услуги	5.3	(5,560)	(3,707)
Разходи, свързани с персонала		(126)	(128)
Загуби от обезценка на вземания	8	(187)	(29)
Разходи за провизии	12.1	(20)	-
Загуби от обезценка на спорни имоти		(16)	-
Финансови разходи		(2)	(3)
Други разходи	5.4	<u>(51)</u>	<u>(21)</u>
Общо разходи		<u>(5,962)</u>	<u>(3,888)</u>
Печалба за периода		<u>5,464</u>	<u>10,777</u>
Друг всеобхватен доход за периода		<u>-</u>	<u>-</u>
Общо всеобхватен доход за периода		<u>5,464</u>	<u>10,777</u>
Нетна печалба на акция (лева)	14	0.064	0.127

Радослав Манолов
 Изпълнителен директор

Йоана Георгиева
 Съставител

Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите от 24 януари 2020 г.

Пояснителните бележки от страница 5 до страница 44 са неразделна част от финансовия отчет.

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ
ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
 Към 31 декември 2019 г.

	<u>Бележки</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
		<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
АКТИВИ			
Дълготрайни активи			
Инвестиционни имоти	6.1	214,577	218,820
Вземания от продажби на лизинг и разсрочено плащане	7	5,141	9,070
		<u>219,718</u>	<u>227,890</u>
Краткотрайни активи			
Вземания от продажби на лизинг и разсрочено плащане	7	4,297	4,513
Търговски и други вземания	8	2,863	2,705
Аванси към доставчици		-	7
Парични средства и парични еквиваленти	9	28,075	18,561
		<u>35,235</u>	<u>25,786</u>
Инвестиционни имоти, държани за продажба	6.2	197	-
ОБЩО АКТИВИ		<u>255,150</u>	<u>253,676</u>
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
Собствен капитал			
Основен капитал	10.1	85,110	85,110
Премии от емисия	10.2	43,411	43,411
Други резерви	10.3	25	17
Неразпределена печалба		123,488	118,363
Общо собствен капитал		<u>252,034</u>	<u>246,901</u>
Краткосрочни пасиви			
Търговски и други задължения	12	3,068	3,019
Задължения за дивиденди	11.2	28	3,721
Провизии	11.1	20	35
		<u>3,116</u>	<u>6,775</u>
Общо пасиви		<u>3,116</u>	<u>6,775</u>
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		<u>255,150</u>	<u>253,676</u>

Радослав Манолов
 Изпълнителен директор

Йоана Георгиева
 Съставител

Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите от 24 януари 2020 г.
 Пояснителните бележки от страница 5 до страница 44 са неразделна част от финансовия отчет.

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ
ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
 За годината, приключваща на 31 декември 2019 г.

	Основен капитал (Бележка 10.1)	Премии от емисии (Бележка 10.2)	Други резерви (Бележка 10.3)	Неразпределена печалба	Общо
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
На 1 януари 2018 г.	85,110	43,411	4	111,337	239,862
Печалба за 2018 г.	-	-	-	10,777	10,777
Друг всеобхватен доход	-	-	-	-	-
Общо всеобхватен доход	-	-	-	10,777	10,777
Операции със собствениците					
Дивидент (Бележка 11.2)	-	-	-	(3,751)	(3,751)
Дивиденди с изтекъл давностен срок	-	-	13	-	13
На 31 декември 2018 г.	85,110	43,411	17	118,363	246,901
На 1 януари 2019 г.	85,110	43,411	17	118,363	246,901
Печалба за 2019	-	-	-	5,464	5,464
Друг всеобхватен доход	-	-	-	-	-
Общо всеобхватен доход	-	-	-	5,464	5,464
Операции със собствениците					
Дивидент (Бележка 11.2)	-	-	-	(342)	(342)
Дивиденди с изтекъл давностен срок	-	-	8	-	8
Други изменения	-	-	-	3	3
На 31 декември 2019 г.	85,110	43,411	25	123,488	252,034

Радослав Манолов
 Изпълнителен директор

Йоана Георгиева
 Съставител

Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите от 24 януари 2020 г.

Пояснителните бележки от страница 5 до страница 44 са неразделна част от финансовия отчет.

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
 За годината, приключваща на 31 декември 2019 г.

	Бележка	2019 <i>хил. лв.</i>	2018 <i>хил. лв.</i>
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ			
Покупка на инвестиционни имоти		(10,874)	(9,680)
Парични потоци, свързани с търговски контрагенти		(790)	(485)
Постъпления от наеми и продажби на инвестиционни имоти, включително обезщетения		29,912	11,380
Плащания, свързани с възнаграждения		(158)	(151)
Получени лихви по банкови сметки и депозити		11	44
Други парични потоци за основна дейност		(4,558)	(3,214)
Нетни парични потоци от оперативна дейност		13,543	(2,106)
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ			
Парични потоци, свързани с изплащане на дивиденди	11.2	(4,027)	(9,018)
Други парични потоци за финансова дейност		(2)	(3)
Нетни парични потоци, използвани във финансова дейност		(4,029)	(9,021)
Изменение на паричните средства и еквиваленти		9,514	(11,127)
Парични средства и парични еквиваленти е началото на периода	9	18,561	29,688
ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ В КРАЯ НА ПЕРИОДА	9	28,075	18,561

 Радослав Манолов
 Изпълнителен директор

 Йоана Георгиева
 Съставител

Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите от 24 януари 2020 г.

Пояснителните бележки от страница 5 до страница 44 са неразделна част от финансовия отчет.

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2019 г.

1. Корпоративна информация

Финансовият отчет на Адванс Терафонд АДСИЦ за годината, приключваща на 31 декември 2019 г., е одобрен за издаване съгласно решение на Съвета на Директорите от 24 януари 2020 г.

Адванс Терафонд АДСИЦ („Дружеството“) е публично акционерно дружество, създадено на Учредително събрание от 12 април 2005 г., с първоначален капитал в размер на 500 хил. лв., разпределен в 500,000 акции с номинал 1 лев всяка. Дружеството е пререгистрирано в Търговския регистър на Агенцията по вписванията под ЕИК 131418187. Седалището и адресът на управление на Дружеството е град София, ул. Златовръх № 1.

Дружеството е с предмет на дейност инвестиране на парични средства, набрани чрез публично предлагане на собствени акции, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти) посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, и извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг и/или продажбата им.

Специалното законодателство, касаещо дейността на Дружеството, се съдържа и произтича основно от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ) и Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППЦК). Въз основа на тях Дружеството подлежи на регулация от страна на Комисията за финансов надзор (КФН). Дружеството е получило лиценз № 10-ДСИЦ/08.12.2005, издаден на основание на Решение № 452-ДСИЦ от 14 юли 2005 г. на Комисията за финансов надзор.

Дружеството е учредено за неопределен срок.

Дружеството има едностепенна система на управление. Съветът на директорите (СД) на Дружеството е в състав, както следва: Радослав Илиев Манолов - Изпълнителен директор, Борислав Витанов Петков - Председател на СД и Ненчо Иванов Пенев - Член на СД. Лицата, натоварени с общо управление са представени от Одитния комитет на Дружеството в състав, както следва: Камен Петров Каменов – Председател на Одитния комитет, Жечко Димитров Петров – Член на Одитния комитет и Петър Дойнов Дойнов – Член на Одитния комитет.

Карол Финанс ЕООД е обслужващото дружество на Адванс Терафонд АДСИЦ, което към 31 декември 2019 г. е акционер с 17,65% от капитала на Адванс Терафонд АДСИЦ и предоставя консултантски и други услуги като административни, счетоводни услуги и услуги по подбор на персонала.

След учредяването на Дружеството през 2005 са извършени пет последващи увеличения на капитала, като към 31 декември г. той е в размер на 85,110,091 лева (Бележка 10.1).

2.1 База за изготвяне

Финансовият отчет е изготвен на база историческа цена, с изключение на инвестиционните имоти, включително инвестиционните имоти държани за продажба, които се оценяват по справедлива стойност.

На база на направен анализ на способността на Дружеството да продължи да съществува като действащо предприятие, ръководството не е идентифицирало индикатори, факти или обстоятелства, които да правят принципа-предположение за действащо предприятие неприложим или да поразят значителни съмнения относно валидността на принципа-предположение за действащо предприятие, които да бъдат оповестени във финансовия отчет. Съответно, финансовият отчет е изготвен на база принципа на действащо предприятие.

Финансовият отчет е представен в български лева и всички показатели са закръглени до най-близките хиляда български лева (хил. лв.), освен ако е упоменато друго.

Изявление за съответствие

Финансовият отчет на Дружеството е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчетяване, така както са приети от Европейския съюз. Отчетната рамка „МСФО, приети от ЕС“ по същество е определената национална счетоводна база МСС, приети от ЕС, регламентирани със Закона за счетоводството и дефинирани в т.8 от неговите Допълнителни разпоредби.

2.2 Обобщение на съществените счетоводни политики

а) Превръщане в чуждестранна валута

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 всеобхватния доход. 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).

б) Признаване на приходи

Приходи от договори с клиенти

Дейността на Дружеството е свързана с покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг и/или продажбата им. Приходите от договори с клиенти се признават, когато контролът върху имотите бъде прехвърлен към клиента, срещу сума, която отразява възнаграждението, на което Дружеството очаква да има право в замяна на тези инвестиционни имоти. Като цяло Дружеството е достигнало до заключение, че то е принципал в договореностите си за приходи, тъй като Дружеството контролира имотите преди да ги прехвърли към клиента.

Оповестявания за съществените счетоводни преценки, приблизителни оценки и предположения, свързани с приходите от договори с клиенти, са предоставени в Бележка 3.

Продажба на инвестиционни имоти

Приходите от продажба на инвестиционни имоти се признават в отчета за всеобхватен доход в определен момент във времето, когато контролът върху имота бъде прехвърлен към клиента, което е при прехвърлянето на юридическото право на собственост, освен в случаите на продажби с разсрочено плащане. Основните преценки на ръководството за прехвърляне на контрол върху инвестиционните имоти по продажби на разсрочено плащане са оповестени в Бележка 3.

При определянето на цената на сделката за продажба на инвестиционни имоти Дружеството преценява ефектите от променливата цена и съществуването на съществени компоненти на финансиране.

(i) Променливо възнаграждение

Ако цената по даден договор включва променлива сума, Дружеството определя размера на възнаграждението, на което има право в замяна на прехвърлянето на собствеността върху инвестиционните имоти към клиента. Приблизителна оценка на размера на променливото възнаграждение се прави на датата на влизане в сила на договора и той се ограничава, докато не стане много вероятно, че когато впоследствие бъде разрешена несигурността, свързана с променливото възнаграждение, няма да възникне съществен обрат (реинтегриране/сторниране) на признатите приходи. Някои договори за продажбата на инвестиционни имоти дават на клиентите право да прекратят договора и съответно да се откажат от покупка на имотите във всеки един момент по време на срока на договора. Правата за прекратяване пораждаат променливо възнаграждение. Също така, Дружеството сключва договори с разсрочено плащане, които съдържат няколко опции за по-ранно изпълнение на договора с различен размер на възнаграждението.

2.2 Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

б) Признаване на приходи (продължение)

Приходи от договори с клиенти (продължение)

Продажба на инвестиционни имоти (продължение)

(i) Променливо възнаграждение (продължение)

- Права за прекратяване

Дружеството сключва договори за продажба на земеделски земи с разсрочено плащане на цената. Договорите се сключват за срок от 5 /пет/ години и изплащането на цената се извършва чрез годишни вноски. Земите се предоставят за ползване от купувача при заплащане на задатък по сключен договор, а прехвърлянето на юридическото право на собственост се извършва след пълното заплащане на цената. Клиентите имат право да се откажат от покупка на имотите във всеки един момент по време на срока на договорите. При настъпването на такива случаи, Дружеството задържа платените от клиентите задатъци, като всяко плащане над размера на задатъка се връща на купувачите.

Дружеството използва метода на очакваната стойност, за да определи приблизително сделките, които няма да бъдат прекратени, тъй като този метод осигурява най-добра прогноза за размера на променливото възнаграждение, което Дружеството ще има право да получи. Прилагат се и изискванията на МСФО 15 относно ограничаването на приблизителните оценки за променливото възнаграждение, за да се определи размерът на променливото възнаграждение, което може да се включи в цената на сделката. На база на съществените счетоводни преценки, представени в Пояснителна Бележка 3, Дружеството счита, че не се очаква клиентите да прекратяват договори за продажба на земеделски земи с разсрочено плащане и следователно към 31 декември 2019 и към 31 декември 2018 г. не признава задължение за възстановяване или актив за право на връщане.

- Права за по-ранно изпълнение на договора с различен размер на възнаграждението

Дружеството сключва договори за продажба на земеделски земи с разсрочено плащане на цената със срок от 5 /пет/ години и опции за предсрочно упражняване между деветнадесети (19) и четиридесет и осми (48) месец включително от влизане в сила на договора (при платен пълен размер на задатък), с различен размер на възнаграждението за всяка опция. Прехвърлянето на юридическото право на собственост се извършва след упражняването на опцията. На база на съществените счетоводни преценки, представени в Бележка 3, Дружеството признава приходи по такъв тип договори на база на най-ниската договорена цена.

(ii) Съществен компонент на финансиране

При договори за директни продажби Дружеството получава краткосрочни аванси от клиентите си. Прилагайки практическото облекчение в МСФО 15, то не коригира обещания размер на възнаграждението за отразяване на ефектите на съществен компонент на финансиране, ако на датата на влизане в сила на договора очаква, че периодът между прехвърлянето на обещаните активи към клиента и очакваното от клиента плащане за активи ще бъде една година или по-малко.

При договори за продажба с разсрочено плащане, Дружеството получава вноски в продължение на 5 /пет/ години от клиентите си. Цената на сделката за такива договори се дисконтира като се използва процентът, който би бил отразен в отделна сделка за финансиране между Дружеството и неговите клиенти на датата на влизане в сила на договора, за да се вземе под внимание съществения компонент на финансирането. Разликата между брутната и настоящата стойност на вземането се третира като финансов приход за бъдещ период, но не се признава като пасив в отчета за финансовото състояние. Финансовият приход от договори за разсрочено плащане се признава за срока на договора.

2.2 Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

б) Признаване на приходи (продължение)

Приходи от договори с клиенти (продължение)

Салда по договори

(i) *Активи по договори с клиенти*

Активът по договора е правото да се получи възнаграждение в замяна на правото на собственост върху инвестиционни имоти, които са прехвърлени на клиента. Ако чрез прехвърлянето на активите към клиенти Дружеството изпълни задължението си преди клиентът да заплати съответното възнаграждение или преди плащането да е станало дължимо, актив по договор се признава за заработеното възнаграждение, което е под условие. При продажба на инвестиционни имоти с разсрочено плащане на цената, при които изплащането на възнаграждението от клиента се извършва чрез годишни вноски по предварително договорен план, настоящата стойност на плащанията по договора се признават като вземане по продажба с разсрочено плащане – актив по договор с клиенти.

(ii) *Търговски вземания*

Вземането представлява правото на Дружеството да получи възнаграждение в определен размер, което е безусловно (т.е. преди плащането на възнаграждението да стане дължимо е необходимо единствено да изтече определен период от време). Моля, вижте счетоводните политики за финансовите активи, изложени в раздел е) Финансови инструменти – първоначално признаване и последващо оценяване.

Разходи за сключване на договор/ Разходи за изпълнение на договор

Дружеството плаща комисионни за продажби на брокерите си за всеки договор. Тъй като приходите от продажба на инвестиционни имоти се признават в определен момент от времето и договорите нямат дългосрочен характер, Дружеството е избрало да прилага опцията за практическата целесъобразна мярка за разходите за сключване на договор, която му позволява да отчете комисионните за продажби като разход незабавно (като ги включи в разходите за външни услуги).

Приходи от аренда и наем на инвестиционни имоти

Приходите от наеми в резултат на оперативен лизинг на имоти се признават на база линейния метод за целия срок на лизинговия договор.

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 всеобхватния доход.

Тъй като Дружеството е приело МСФО 15 при използването на модифицирано ретроспективно прилагане, сравнителната информация не е преизчислявана и продължава да се отчита съгласно МСС 18 и свързаните Разяснения. Разликите при отчитане на приходите съгласно МСФО 15 и МСС 18 са оповестени в Бележка 2.3.

в) Разходи

Разходите включват разходи за външни услуги, разходи за персонала, загуби от обезценка на вземания, финансови и други разходи. Те се признават в периода, в който са възникнали на база принципа текущо начисление. Разходите за брокерски възнаграждения дължими при сключване на договори за оперативен лизинг на инвестиционни имоти се отчитат като текущ разход в периода, в който са възникнали (при сключване на оперативния лизинг).

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2019 г.

2.2 Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

г) Данъци

Данък печалба

Дружеството е учредено, съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел /ЗДСИЦ/ и е освободено от облагане с български корпоративен данък върху печалбата в съответствие с разпоредбите на чл.175 от Закона за корпоративното подоходно облагане.

В резултат на това, Дружеството не дължи и не е начислявало в настоящия финансов отчет текущ и отсрочен данък върху печалбата за периода.

д) Нетна печалба на акция

Нетната печалба на акция се изчислява като се раздели нетната печалба за периода, подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции на средно-претегления брой на държаните акции за периода.

Средно-претегленият брой акции представлява броят на държаните обикновени акции в началото на периода, коригиран с броя на обратно изкупените обикновени акции и на ново издадените такива през периода, умножен по средно – времевиya фактор. Този фактор изразява броя на дните, през които конкретните акции са били държани, спрямо общия брой на дните през периода.

е) Финансови инструменти – първоначално признаване и последващо оценяване

Финансови активи

Първоначално признаване и оценяване

При първоначалното им признаване финансовите активи се класифицират като такива, които впоследствие се оценяват по амортизирана цена на придобиване, по справедлива стойност в другия всеобхватен доход (ДВД) и като такива по справедлива стойност в печалбата или загубата.

Класификацията на финансовите активи при първоначалното им придобиване зависи от характеристиките на договорните парични потоци на финансовия актив и бизнес модела на Дружеството за тяхното управление. С изключение на търговските вземания, които не съдържат съществен компонент на финансиране, или за които Дружеството е приложило практически целесъобразна мярка, Дружеството първоначално оценява финансовия актив по справедлива стойност, плюс, в случай на финансови активи, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата, разходите по сделката. Търговските вземания, които не съдържат съществен компонент на финансиране, и за които Дружеството е приложила практически целесъобразна мярка, се оценяват по цената на сделката, определена съгласно МСФО 15. Моля, вижте счетоводната политика в раздел б) Приходи от договори с клиенти.

За да бъде класифициран и оценяван по амортизирана стойност или по справедлива стойност в ДВД, финансовият актив трябва да поражда парични потоци, които представляват "само плащания по главницата и лихвата" (СПГЛ) по неиздължената сума на главницата. Тази оценка се нарича „СПГЛ тест“ и се извършва на нивото на съответния инструмент.

Бизнес моделът на Дружеството за управление на финансовите активи се позовава на начина, по който то управлява финансовите си активи с цел генериране на парични потоци. Бизнес моделът определя дали паричните потоци ще възникнат в резултат на събирането на договорни парични потоци, продажба на финансовите активи, или и двете.

Покупките или продажбите на финансови активи, чиито условия изискват доставка на активите в рамките на даден период от време, установен обикновено с нормативна разпоредба или действаща практика на съответния пазар (редовни покупки), се признават на датата на търгуване (сделката), т.е. на датата, на която Дружеството се е ангажирало да купи или продаде актива.

2.2 Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

е) Финансови инструменти – първоначално признаване и последващо оценяване (продължение)

Финансови активи (продължение)

Последващо оценяване

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

Финансови активи по амортизирана стойност

Дружеството оценява финансовите активи по амортизирана стойност, ако са удовлетворени и двете условия, изложени по-долу:

- Финансовият актив се притежава в рамките на бизнес модел, имащ за цел неговото държане с оглед получаване на договорните парични потоци от него; и
- Условието на договора за финансовия актив поражда парични потоци на конкретни дати, които представляват само плащания по главницата и лихвите върху неиздължената сума на главницата.

Финансовите активи по амортизирана стойност впоследствие се оценяват при прилагане на метода на ефективния лихвен процент (ЕЛП) и са предмет на обезценка. Печалбите и загубите се признават в печалбата или загубата, когато активът бъде отписан, модифициран или обезценен.

Финансовите активи по амортизирана стойност на Дружеството включват търговски вземания, включително вземания по продажби с разсрочено плащане.

Отписване

Финансов актив (или, когато е приложимо, част от финансов актив или част от група от сходни финансови активи) се отписва (т.е. се премахва от отчета за финансовото състояние на Дружеството), главно когато:

- правата за получаване на паричните потоци от актива са изтекли; или
- правата за получаване на парични потоци от актива са прехвърлени или Дружеството е поело задължението да плати напълно получените парични потоци, без съществена забава, към трета страна чрез споразумение за прехвърляне; при което или (а) Дружеството е прехвърлило в значителна степен всички рискове и ползи от собствеността върху актива; или (б) Дружеството нито е прехвърлило, нито е запазило в значителна степен всички рискове и ползи от собствеността върху актива, но не е запазило контрола върху него.

Когато Дружеството е прехвърлило правата си за получаване на парични потоци от актива или е встъпило в споразумение за прехвърляне, то прави оценка на това дали и до каква степен е запазило рисковете и ползите от собствеността. Когато то нито е прехвърлило, нито е запазило в значителна степен всички рискове и ползи от собствеността върху финансовия актив, нито е прехвърлило контрола върху него, то продължава да признава прехвърления актив, до степента на продължаващото си участие в него. В този случай Дружеството признава и свързаното задължение. Прехвърленият актив и свързаното задължение се оценяват на база, която отразява правата и задълженията, които Дружеството е запазило.

Продължаващо участие, което е под формата на гаранция върху прехвърления актив, се оценява по по-ниската от първоначалната балансова стойност на актива и максималната сума на възнаградението, което може да се изиска Дружеството да изплати.

2.2 Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

е) Финансови инструменти – първоначално признаване и последващо оценяване (продължение)

Финансови активи (продължение)

Обезценка на финансови активи

Допълнителни оповестявания, свързани с обезценката на финансовите активи, са предоставени и в следните пояснителни бележки:

- Оповестявания на съществени предположения (Бележка 3)
- Вземания от продажби на лизинг и разсрочено плащане (Бележка 7)
- Търговски вземания (Бележка 8)

Дружеството признава провизия за очаквани кредитни загуби (ОКЗ) за всички дългови инструменти, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата. ОКЗ се базират на разликата между договорните парични потоци, дължими съгласно условията на договора, и всички парични потоци, които Дружеството очаква да получи, дисконтирани с доближение до първоначалния ефективен лихвен процент. Очакваните парични потоци включват паричните потоци от продажбата на държаното обезпечение или други кредитни подобрения, които представляват неразделна част от условията на договора.

По отношение на търговските вземания Дружеството прилага опростен подход за изчисление на ОКЗ. Следователно то не проследява промените в кредитния риск, а вместо това признава провизия за загуба въз основа на ОКЗ за целия срок на инструмента към всяка отчетна дата. Дружеството е създадо матрица за провизиране, която се базира на историческия опит по отношение на кредитните загуби, коригирана с прогнозни фактори, специфични за длъжниците и за икономическата среда.

Дружеството анализира вземанията от продажба на лизинг и разсрочено плащане индивидуално като взема под внимание справедливата стойност на обезпечението по договора намалено със сумите, които биха били върнати на клиента при евентуално прекратяване на договора. На база на съществените счетоводни преценки, представени в Бележка 3, към 31 декември 2019 и към 31 декември 2018 г. Дружеството не отчита провизия по отношение на вземанията от продажба на лизинг и разсрочено плащане.

Финансови пасиви

Първоначално признаване и оценяване

При първоначално признаване финансовите пасиви се класифицират като такива по справедлива стойност в печалбата или загубата, или като заеми и привлечени средства, задължения или като деривативи, определени като хеджингови инструменти в ефективен хедж, както е уместно.

Първоначално всички финансови пасиви се признават по справедлива стойност, а в случая на заеми и привлечени средства и задължения, нетно от пряко свързаните разходи по сделката.

Финансовите пасиви на Дружеството включват търговски и други задължения и задължения за изплащане на дивиденди.

2.2 Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

е) Финансови инструменти – първоначално признаване и последващо оценяване (продължение)

Финансови пасиви (продължение)

Последващо оценяване

Оценяването на финансовите пасиви зависи от тяхната класификация както е описано по-долу:

Търговски и други задължения

След първоначалното им признаване, търговските и други задължения се оценяват по амортизирана стойност при използване на метода на ефективния лихвен процент (ЕЛП). Печалбите и загубите се признават в печалбата или загубата, когато пасивът се отписва, както и чрез процеса на амортизация на база ЕЛП.

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 всеобхватния доход.

Отписване

Финансов пасив се отписва, когато задължението бъде погасено, или прекратено, или изтече. Когато съществуващ финансов пасив бъде заменен с друг от същия кредитор при съвършено различни условия, или условията на съществуващ пасив бъдат съществено променени, тази размяна или модификация се третира като отписване на първоначалния пасив и признаване на нов. Разликата в съответните балансови суми се признава в отчета за всеобхватния доход.

Изискванията на МСФО 9 относно класификацията и оценяването на финансовите инструменти са приложени ретроспективно без преизчисляване на сравнителната информация, която продължава да се отчита съгласно МСС 39. Разликите при класификацията и оценяването на финансовите инструменти съгласно МСФО 9 и МСС 39 са оповестени в Бележка 2.3.

ж) Компенсиране на финансови инструменти

Финансовите активи и финансовите пасиви се компенсират и нетната сума се представя в отчета за финансовото състояние, когато и само когато, е налице юридически упражняемо право за компенсиране на признатите суми и Дружеството има намерение за уреждане на нетна база, или за едновременно реализиране на активите и уреждане на пасивите.

з) Оценяване по справедлива стойност

Дружеството оценява своите нефинансови активи като инвестиционни имоти и инвестиционни имоти държани за продажба по справедлива стойност към отчетната дата. Справедливите стойности на финансовите активи, оценени по амортизирана стойност са оповестени в Бележка 17.

Справедливата стойност е цената, която би била получена от продажба на актив или платена за прехвърляне на пасив в обичайна сделка между пазарни участници към датата на оценката. Оценяването по справедлива стойност се базира на предположението, че сделката за продажба на актив или прехвърляне на пасив се осъществява:

- на основния пазар за съответния актив или пасив, или
- при отсъствие на основен пазар, на най-изгодния пазар за съответния актив или пасив.

Основният или най-изгодният пазар трябва да бъде достъпен за Дружеството.

Справедливата стойност на актив или пасив се оценява като се правят предположения, които пазарни участници биха направили при определяне на цената на актива или пасива, като се приема, че те действат в своя най-добър икономически интерес.

Оценяването на справедливата стойност на нефинансов актив взема предвид способността на пазарен участник да генерира икономически изгоди от използването на актива според най-ефективната и най-добрата му употреба или от продажбата на актива на друг пазарен участник, който ще използва актива според най-ефективната и най-добрата му употреба.

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2019 г.

2.2 Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

з) Оценяване по справедлива стойност (продължение)

Дружеството използва оценителски методи, уместни при обстоятелствата, за които има достатъчно данни за оценяване на справедливата стойност като се максимизира използването на подходящи наблюдавани входящи данни и се свежда до минимум използването на ненаблюдавани входящи данни.

Всички активи и пасиви, които са оценени по справедлива стойност, или за които се изисква оповестяване на справедлива стойност във финансовия отчет, са групирани в категории според йерархията на справедливата стойност, както е описано по-долу, въз основа на най-ниското ниво използвани входящи данни, които имат значително влияние при оценяването на справедливата стойност като цяло:

- Ниво 1 – Използват се котираны (некоригирани) цени на активни пазари за идентични активи или пасиви
- Ниво 2 – Прилагат се оценителски методи, при които най-ниското ниво използвани входящи данни, съществени за оценката по справедлива стойност, са наблюдавани или пряко, или косвено
- Ниво 3 – Използват се оценителски методи, при които най-ниското ниво използвани входящи данни, съществени за оценката по справедлива стойност, са ненаблюдавани.

За активите и пасивите, които се оценяват регулярно по справедлива стойност, Дружеството преразглежда категоризирането им на съответното ниво от йерархията на справедливата стойност (въз основа на най-ниското ниво използвани входящи данни, които имат значително влияние при оценяването на справедливата стойност като цяло) към края на отчетния период и определя дали има необходимост от извършване на трансфер(и) от едно ниво в друго.

Ръководството на Дружеството определя политиките и процедурите, които се прилагат по отношение на регулярните оценки по справедлива стойност като тези на инвестиционни имоти и инвестиционни имоти държани за продажба.

Обикновено за оценяването на справедливата стойност на инвестиционни имоти и инвестиционни имоти държани за продажба се ангажират външни независими оценители. Външните оценители се избират на база на техния професионален опит, качества и репутация. След обсъждане със специалистите-оценители, ръководството решава кои оценителски методи и входящи данни са най-уместни да бъдат използвани при всеки конкретен случай.

Към всяка отчетна дата, ръководството прави анализ на измененията в стойностите на активите, които подлежат на преоценяване съгласно счетоводните политики на Дружеството. Това включва преглед на ключовите входящи данни, използвани в последната оценка и сравняването им с подходяща историческа информация като сключени договори и други подходящи документи. Също така, ръководството, съвместно със специалистите-оценители, сравнява промените в справедливата стойност на всеки актив или пасив с подходящи външни източници, за да прецени дали промените са разумни.

За целите на оповестяването на справедливата стойност, Дружеството определя различни класове активи и пасиви в зависимост от тяхното естество, характеристики и риск и от съответното ниво от йерархията на справедливата стойност, описана по-горе.

и) Основен капитал

Обикновени поименни безналични акции се класифицират като основен капитал. Постъпленията от издадени акции над тяхната номинална стойност се отчитат като премийни резерви.

Разходите по емисията на нови акции, които са пряко свързани с нея, се отчитат в собствения капитал като намаление на постъпленията от емисията, като се елиминира ефектът на данъците върху дохода.

Задължение за парични разпределения към акционерите се признава, когато разпределението е одобрено от тях, или изискуемо по закон и не зависи от Дружеството. Кореспондиращата сума се дебитираща директно в собствения капитал.

2.2 Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

й) Инвестиционни имоти

Инвестиционни имоти са имоти, държани за получаване на приходи от наеми или за увеличение стойността на капитала, или и за двете. Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по цена на придобиване, която включва разходите по сделката. Последващите разходи, свързани с инвестиционен имот, който вече е признат се включват в неговата балансова стойност, когато е вероятно, че Дружеството ще получи бъдещи икономически изгоди, свързани с актива и когато цената на придобиване на актива може да бъде надеждно оценена.

След първоначалното признаване инвестиционните имоти се отчитат по справедлива стойност, която отразява пазарните условия към отчетната дата. Печалбите или загубите, възникващи от промени в справедливите стойности на инвестиционните имоти, се признават в печалбата или загубата за отчетния период, в която възникват.

Инвестиционните имоти се отписват при освобождаване или когато инвестиционният имот е трайно изваден от употреба и никакви бъдещи икономически изгоди не се очакват от неговото освобождаване. Печалбите или загубите, произтичащи от изваждането от употреба или освобождаването от инвестиционен имот, се включват в отчета за всеобхватния доход в периода на изваждането от употреба или освобождаването.

Инвестиционните имоти се трансферират към инвестиционни имоти държани за продажба при наличието на подписан предварителен договор за продажба и частично авансово плащане от страна на клиента.

к) Инвестиционни имоти държани за продажба

Дружеството класифицира инвестиционни имоти като държани за продажба, когато тяхната балансова стойност ще бъде възстановена по-скоро чрез продажба, отколкото чрез продължаваща употреба. За да бъде такъв случаят, имотите трябва да бъдат на разположение за незабавна продажба в тяхното настоящо състояние и продажбата е много вероятно да бъде осъществена в 12-месечен срок. Дружеството оценява инвестиционните имоти, класифицирани като държани за продажба по справедлива стойност.

Събития или обстоятелства могат да удължат периода за приключване на продажбата до период, надвишаващ една година. Актив продължава да бъде класифициран като актив, държан за продажба, ако забавянето е породено от събития или обстоятелства извън контрола на Дружеството и то остава обвързано с плана си за продажба на актива.

л) Лизинг

Определянето дали дадено споразумение представлява или съдържа лизинг се базира на същността на споразумението в неговото начало и изисква оценка относно това дали изпълнението на споразумението зависи от използването на конкретен актив или активи и дали споразумението прехвърля правото за използване на актива.

Дружеството като лизингодател

Финансов лизинг

При продажба на имоти при условията на финансов лизинг настоящата стойност на плащанията по лизинга се признава като вземане по финансов лизинг. Разликата между брутната и настоящата стойност на вземането се третира като финансов приход за бъдещ период, но не се признава като пасив в отчета за финансовото състояние. Приходът от лизинг се признава за периода на лизинга, използвайки метода на ефективния лихвен процент, така че да се получи постоянен лихвен доход в процентно изражение върху остатъчната главница.

Печалбата от продажбата на имотите при условията на финансов лизинг се признава в печалби и загуби за съответния период.

Оперативен лизинг

Лизингов договор, при който Дружеството запазва в значителна степен всички рискове и изгоди от собствеността върху наетия актив, се класифицира като оперативен лизинг.

2.2 Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

м) Оперативни сегменти

Оперативен сегмент е компонент на Дружеството:

- а) който предприема бизнес дейности, от които може да получава приходи и понася разходи (включително приходи и разходи, свързани със сделки с други компоненти на Дружеството);
- б) чиито оперативни резултати редовно се преглеждат от ръководството на Дружеството, вземащо главните оперативни решения, при вземането на решенията относно ресурсите, които да бъдат разпределени към сегмента, и оценяване на резултатите от дейността му; и
- в) за който е налице отделна финансова информация.

Два или повече оперативни сегмента се обединяват в един оперативен сегмент, ако сегментите имат сходни икономически характеристики и сегментите са сходни във всяко от следните отношения:

- а) естеството на услугите;
- б) вида или класа клиенти за техните услуги;
- в) методите, използвани за предоставяне на техните услуги; и
- г) естеството на регулативната среда отнасяща се до обществени услуги.

Дружеството представя отделен външен клиент като основен клиент, ако той генерира 10% или повече от неговите приходи.

Към 31 декември 2019 г. и 2018 г., Дружеството не отчита отделни оперативни сегменти. Допълнителна информация за приходите от външни клиенти е представена в Бележка 5.1.

н) Парични средства и парични еквиваленти

Паричните средства и паричните еквиваленти включват парични средства в брой и текущи сметки и депозити в банки, с падеж до 3 месеца. Ръководството на Дружеството счита, че депозитите с падеж над 3 месеца отговарят на критериите за паричен еквивалент, тъй като са лесно обратими в пари при несъществена загуба на стойност. Тези депозити са обратими в пари без писмено известие и без на Дружеството да се начисляват неустойки за предсрочно прекратяване.

За целите на отчета за паричните потоци, паричните средства и паричните еквиваленти включват паричните средства и парични еквиваленти, както те са дефинирани по-горе. Дружеството отчита покупки на инвестиционни имоти и постъпления от продажби и наеми на инвестиционни имоти като част от паричните потоци от оперативна дейност, тъй като те представляват основния предмет на дейност на Дружеството.

о) Провизии

Общи

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 те 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 всеобхватния доход, 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.

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2019 г.

2.2 Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

п) Задължение за дивиденди

Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, Дружеството е задължено да разпредели като дивидент не по-малко от 90% от финансовия резултат (счетоводна печалба) за годината, коригиран с ефекта от последващи оценки на инвестиционните имоти и с ефекта от всички сделки с инвестиционни имоти, извършени през годината. Определеният съгласно изискванията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел минимален размер на задължението за дивиденди за текущия отчетен период се отчита в намаление на неразпределената печалба в текущия период, а разликата между финалният одобрен от акционерите дивидент и минимално изискуемият такъв се отчита в следващия отчетен период след решение на Общото събрание на акционерите в намаление на неразпределената печалба.

Дивидентите се изплащат в срок 12 месеца от края на съответната финансова година.

2.3 Промени в счетоводните политики и оповестявания

Нови и изменени стандарти и разяснения

Дружеството прилага МСФО 15 и МСФО 9 за първи път през 2018 г.. По-долу са описани естеството и ефектът на промените в резултат от приемането на тези нови счетоводни стандарти.

За първи път през 2018 г. се прилагат и някои други изменения и разяснения, но те нямат влияние върху финансовия отчет на Дружеството. Дружеството не е приело стандарти, разяснения или изменения, които са публикувани, но все още не са влезли в сила.

МСФО 9 Финансови инструменти: класификация и оценяване

МСФО 9 Финансови инструменти заменя МСС 39 Финансови инструменти: признаване и оценяване за годишните периоди, започващи на или след 1 януари 2018 г., като обединява заедно всички три аспекта от счетоводното отчитане на финансовите инструменти: класификация и оценяване, обезценка и счетоводно отчитане на хеджирането.

Дружеството прилага МСФО 9 за бъдещи периоди с дата на първоначално прилагане - 1 януари 2018 г. Дружеството не е преизчислявало сравнителната информация, която продължава да се отчита съгласно МСС 39.

Ефектът от приемането на МСФО 9 към 1 януари 2018 г. не води до корекции, които да са отчетени в неразпределената печалба към 1 януари 2018 г.

Класификация и оценяване

Съгласно МСФО 9, след първоначалното им признаване дълговите инструменти се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата, амортизирана стойност или по справедлива стойност в друг всеобхватен доход. Класификацията се базира на два критерия: бизнес модела на Дружеството за управление на активите и дали договорните парични потоци от инструмента представляват 'само плащания на главница и лихва по непогасената сума на главницата.

Оценката на бизнес модела на Дружеството се извършва към датата на първоначалното прилагане, т.е. 1 януари 2018 г. Оценката дали договорните парични потоци по дълговите инструменти се състоят само от главница и лихва се прави въз основа на фактите и обстоятелствата към първоначалното признаване на активите.

Изискванията към класификацията и оценяването на МСФО 9 не оказват съществено влияние върху Дружеството. По-долу са описани промените в класификацията на финансовите активи на Дружеството:

- *Търговските вземания и Другите нетекущи вземания (т.е. търговските и други вземания, включително вземания от продажби на лизинг и разсрочено плащане), класифицирани като Търговски и други вземания към 31 декември 2017 г., се държат с цел получаване на договорните парични потоци и водят до парични потоци, представляващи само плащания на главница и лихва. Считано от 1 януари 2018 г. те се класифицират и оценяват като Дългови инструменти по амортизирана стойност.*

Дружеството не е определило финансови пасиви като отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата. Няма промени в класификацията и оценяването на финансовите пасиви на Дружеството.

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2019 г.

2.3 Промени в счетоводните политики и оповестявания (продължение)

Нови и изменени стандарти и разяснения (продължение)

МСФО 9 Финансови инструменти: класификация и оценяване (продължение)

Класификация и оценяване (продължение)

Накратко, след приемането на МСФО 9 Дружеството, е направило следните задължителни рекласификации към 1 януари 2018 г.

Категория на оценяване съгласно МСС 39	Категория за оценяване съгласно МСФО 9		
	Справедлива стойност в печалбата или загубата	Амортизирана стойност	Справедлива стойност в друг всеобхватен доход
	хил. лв	хил. лв	хил. лв
Заеми и вземания			
Търговски и други вземания	-	2,834	-
Вземания от продажби на лизинг и разсрочено плащане	-	15,317	-
На разположение за продажба	-	-	-
	-	18,151	-

Обезценка

Приемането на МСФО 9 по същество промени счетоводното отчитане на Дружеството на загубите от обезценка за финансовите активи като замени подхода на начислените загуби на МСС 39 с ориентирания в по-голяма степен към бъдещето модел на очакваните кредитни загуби (очакваните кредитни загуби). МСФО 9 изисква от Дружеството да признава провизия за очакваните кредитни загуби за всички дългови инструменти, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата, и за активите по договори с клиенти.

Преди 1 януари 2018 г., Дружеството е прилагало изискванията на МСС 39 и е считало финансов актив или група от финансови активи обезценен, 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.

След изготвен анализ във връзка с приемането на МСФО 9, Дружеството не е признало допълнителна обезценка към 1 януари 2018 г. на финансовите активи отчитани по амортизируема стойност.

МСФО 15 Приходи от договори с клиенти

МСФО 15 заменя МСС 11 Договори за строителство, МСС 18 Приходи и свързаните с тях Разяснения, и с някои ограничени изключения се прилага по отношение на всички приходи, произтичащи от договори с клиенти. МСФО 15 въвежда нов, пет-стъпков модел за отчитане на приходите, произтичащи от договори с клиенти, и изисква приходите да се признават в размер, който отразява възнаградението, на което предприятието очаква да има право в замяна на прехвърлените на клиента стоки или услуги.

МСФО 15 изисква от предприятията да упражнят преценка, при отчитане на всички уместни факти и обстоятелства, когато прилагат всяка една стъпка от модела по отношение на договорите с техните клиенти. В допълнение, стандартът определя и счетоводното третиране на разходите за придобиване на договор и разходите, пряко свързани с изпълнението на договора. Нещо повече, стандартът изисква разширени оповестявания.

2.3 Промени в счетоводните политики и оповестявания (продължение)

Нови и изменени стандарти и разяснения (продължение)

МСФО 15 Приходи от договори с клиенти (продължение)

Дружеството е приело МСФО 15 при използването на модифицирано ретроспективно прилагане като за дата на първоначалното прилагане е приет 1 януари 2018 г. Съгласно този метод стандартът може да се прилага или по отношение на всички договори към датата на първоначалното прилагане, или само към договорите, които не са изпълнени към тази дата. Дружеството е предпочело да прилага стандарта по отношение на само към договорите, които не са изпълнени към 1 януари 2018 г.

Кумулативният ефект от първоначалното прилагане на МСФО 15 се признава към датата на първоначалното прилагане като корекция на началното салдо на неразпределената печалба. Тоест, сравнителната информация не е преизчислявана и продължава да се отчита съгласно МСС 11, МСС 18 и свързаните с тях Разяснения.

Ефектът от приемането на МСФО 15 към 1 януари 2018 г. не води до корекции към 1 януари 2018 г. или до промени в отчета за финансовото състояние към 31 декември 2018 г. и отчета за печалбата или загубата за годината, завършваща на 31 декември 2018 г.

Преди 1 януари 2018 г., Дружеството е прилагало изискванията на МСС 18 за отчитане на приходите от продажби на инвестиционни имоти, включително на продажби на инвестиционни имоти на разсрочено плащане. Приходите от продажба на инвестиционни имоти преди 1 януари 2018 г., се признават, когато Дружеството прехвърли в голяма степен рисковете и изгодите, свързани със собствеността на инвестиционните имоти на клиента и не запазва ефективен контрол върху тях, както и когато е сигурно, че Дружеството ще получи икономически изгоди свързани със сделката. Преди 1 януари 2018 г. при продажба на инвестиционни имоти на разсрочено плащане, настоящата стойност на плащанията по договора се признават като вземане по продажба с разсрочено плащане. Разликата между брутната и настоящата стойност на вземането се третира като финансов приход за бъдещ период, но не се признава като пасив в отчета за финансовото състояние. След извършен анализ Дружеството е определило че първоначалното прилагане на МСФО 15 към 1 януари 2018 г. не е наложило промяна при определяне на момента на признаване и размера на прихода от продажби на инвестиционни имоти, включително на продажби на инвестиционни имоти на разсрочено плащане.

КРМСФО 22 Отчитане на сделки и авансови плащания по сделки в чуждестранна валута

Разяснението разглежда въпроса за определяне на датата на сделката за целите на определянето на спот валутния курс, който ще се използва за превалутиране на актива, прихода или разхода (или част от тях) при първоначалното им признаване, което е свързано с отписването на непаричен актив или непаричен пасив, произтичащи от платено или получено авансово плащане по сделка в чуждестранна валута. Възприемането на разясненията не е оказало влияние върху финансовото състояние или резултати от дейността на Дружеството.

МСФО 2 Плащане на базата на акции (Изменения): Класификация и оценяване на сделки с плащане на базата на акции

Измененията предвиждат изисквания за: счетоводното отчитане на ефектите от условията за упражняване и неупражняване върху оценяването на сделки с плащане на базата на акции, уреждани с парични средства; за плащане на базата на акции с възможност за нетно от задълженията за данък при източника уреждане и за изменения на условията за плащане на базата на акции, което променя класификацията от сделка уреждана с парични средства в сделка, уреждана чрез издаване на инструменти на собствения капитал. Възприемането на измененията не е оказало влияние върху финансовото състояние или резултати от дейността на Дружеството.

МСФО 4 Застрахователни договори (Изменения): Прилагане на МСФО 9 Финансови инструменти с МСФО 4 Застрахователни договори

Целта на измененията е да преодолеят несъответствието между датите на влизане в сила на МСФО 9 и очаквания нов застрахователен стандарт МСФО 17 Застрахователни договори. Дружествата, които издават застрахователни договори все още ще могат да възприемат МСФО 9 на 1 януари 2018 г. С измененията се въвеждат два алтернативни подхода - подход за временно освобождаване и подход на припокриване. Временното освобождаване позволява на дружествата да отложат датата на възприемане на МСФО 9. Подходът на припокриване позволява на дружествата, които прилагат МСФО 9 от 2018 г. да премахнат от печалбата или загубата ефекта, произтичащ от някои счетоводни несъответствия, които могат да възникнат от прилагането на МСФО 9 преди МСФО 17. Измененията не са приложими за Дружеството.

2.3 Промени в счетоводните политики и оповестявания (продължение)

Нови и изменени стандарти и разяснения (продължение)

МСС 40 Инвестиционни имоти (Изменения): Трансфери на инвестиционен имот

Измененията дават разяснения относно трансфери от или към инвестиционен имот при промяна в намеренията на ръководството само когато има доказана промяна в използването. Само промяна в намеренията на ръководството не е достатъчно доказателство за промяна в използването. Възприемането на измененията не е оказало влияние върху финансовото състояние или резултати от дейността на Дружеството.

Годишни подобрения в МСФО – Цикъл 2014-2016 година

Обобщение на измененията по съответните стандарти е представено по-долу:

- МСС 28 Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия - оценяване на предприятието, в което е инвестирано по справедлива стойност.

Възприемането на измененията не е оказало влияние върху финансовото състояние или резултати от дейността на Дружеството.

3. Съществени счетоводни преценки, приблизителни оценки и предположения

Изготвянето на финансовия отчет налага ръководството да направи преценки, приблизителни оценки и предположения, които влияят върху стойността на отчетените активи и пасиви, и оповестяването на условни пасиви към отчетната дата, както и върху отчетените приходи и разходи за периода. Несигурностите, свързани с направените предположения и приблизителни оценки биха могли да доведат до фактически резултати, които да изискват съществени корекции в балансовите стойности на съответните активи или пасиви в следващи отчетни периоди.

Преценки

При прилагането на възприетите счетоводни политики, ръководството на Дружеството е направило следните преценки, които имат най-съществен ефект върху сумите, признати във финансовия отчет:

Трансфери към инвестиционни имоти държани за продажба

В съответствие с инвестиционните си цели, Дружеството класифицира придобитите имоти като инвестиционни имоти при първоначалното им признаване. Впоследствие, ръководството прави преценка по отношение на трансферите от инвестиционни имоти към инвестиционни имоти държани за продажба, когато тяхната балансова стойност ще бъде възстановена по-скоро чрез продажба, отколкото чрез продължаваща употреба. Наличието на подписани предварителни договори за продажба и получаване на частично авансово плащане от страна на клиентите по договори за продажба на разсрочено плащане, финансов лизинг или директни продажби към края на отчетния период се считат за доказателство за промяна в намеренията на ръководството и Дружеството представя съответните имоти като имоти държани за продажба към края на отчетния период. При прекратяване на предварителния договор без продажба на инвестиционния имот обект на договора, Дружеството рекласифицира имота като инвестиционен имот по справедливата му стойност. Съществените счетоводни политики за трансфери от инвестиционни имоти са представени в Бележка 2.2, буква к).

Приходи от договори с клиенти

Дружеството е приложило следните преценки, които оказват съществено влияние върху определянето на размера и момента на възникване на приходите от договори с клиенти:

3. Съществени счетоводни преценки, приблизителни оценки и предположения (продължение)

Преценки (продължение)

Приходи от договори с клиенти (продължение)

- Определяне на момента във времето, когато контролът върху имота се прехвърля към клиента при договори с разсрочено плащане на цената

При сключване на договори за продажба съдържащи невъзстановими авансови плащания от страна на клиента и отложено прехвърляне на юридическото право на собственост, Дружеството анализира дали контролът върху активите се прехвърля на купувача в момента на сключването на договора (и прехвърляне на физическото владение на актива) или в последващ момент съвпадащ с юридическото прехвърляне на правото на собственост. Този тип договори се сключват за срок от пет години и изплащането на цената се извършва чрез равни годишни вноски. Земите се предоставят за ползване от купувача при заплащане на задатък по сключен договор, а прехвърлянето на юридическото право на собственост се извършва след пълното заплащане на цената. Клиентите имат право да се откажат от покупка на имотите във всеки един момент по време на срока на договорите. При настъпването на такива случаи Дружеството задържа платените от клиентите задатъци, като всяко плащане над размера на задатъка се връща на купувачите. При преценката Дружеството е анализиало 1) момента на прехвърлянето на рисковете и изгодите от ползването на актива към купувача, за който Дружеството е преценило, че настъпва в момента на предоставянето на имота за ползване от купувача; 2) съществуването на право на плащане за актива към момента на прехвърляне на физическо владение към клиента – Дружеството е преценило, че наличието на обвързващо споразумение и значителна невъзстановима сума, подкрепят преценката за това, че клиентът има значителен стимул за изплащане на договорената цена на сделката; 3) Дружеството е преценило че задържането на юридическото право на собственост има за цел да гарантира възстановимостта на договореното възнаграждение, и съответно не е индикация за момента на прехвърлянето на контрола. Поради тези фактори, Дружеството е заключило, че момента на прехвърляне на контрола при сделки с отложено плащане съвпада с момента на прехвърляне на физическото владение на актива и изплащането от страна на клиента на невъзстановимия задатък.

- Определяне на преценка на ограничението върху променливото възнаграждение до размера за който е много вероятно, че в следствие няма да възникне съществен обрат на признатите приходи.

Така както е описано по-горе, договорите за продажба на инвестиционни имоти с отложено плащане, включват право за връщане, което поражда променливо възнаграждение. Също така Дружеството сключва договори с отложено плащане, които съдържат няколко опции за по-ранно изпълнение на договора с различен (намален) размер на възнаграждението.

При приблизителната оценка на променливото възнаграждение от Дружеството се изисква да използва или метода на очакваната стойност, или метода на най-вероятната сума, въз основа на който метод по-добре може да се прогнозира сумата на възнаграждението, на което то ще има право. Дружеството е определило, че методът на очакваната стойност е подходящ метод, който може да се използва при приблизителната оценка на променливото възнаграждение за договорите за продажба на инвестиционни имоти.

На база исторически опит, бизнес прогнози и актуални икономически условия, Дружеството е определило, че приблизителните оценки за променливото възнаграждение във връзка правото на прекратяване на договори не са обект на ограничение. За достигане до това заключение, Дружеството е анализиало различни фактори, включително но не само – размерът на невъзстановимото авансово плащане спрямо общия размер на цената на сделката, очакваната справедлива стойност на активите обект на подобен тип сделки спрямо възстановимата част от цената на сделката, исторически опит свързан с упражняването от страна на клиенти на опцията за отказ от покупка, и е преценило че в значителна степен сигурно, че Дружеството ще получи икономически изгоди свързани със сделката, а опцията за прекратяване на сделката и връщане на имота, няма да бъде упражнена.

Дружеството актуализира оценката си за очакваните върнати имоти/прекратени договори за продажба с отложено плащане, към края на всеки отчетен период, на база на индикатори свързани с промяна в пазарната стойност на земеделските земи, натрупан исторически опит и други икономически фактори. Към 31 декември 2019 г. и 31 декември 2018 г. Дружеството е преценило, че вероятността от възникване на съществен обрат на признатите приходи във връзка договори за продажба с отложено плащане е незначителна. Респективно Дружеството не признава задължения за възстановяване за очаквани върнати имоти, както и активи за право за връщане.

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2019 г.

3. Съществени счетоводни преценки, приблизителни оценки и предположения (продължение)

Преценки (продължение)

Приходи от договори с клиенти (продължение)

Във връзка с договорите за продажба с разсрочено плащане с няколко опции за по-ранно изпълнение на намалена цена, Дружеството няма исторически опит и такъв не би бил релевантен при извършване на разумна преценка за упражняване на опцията за предсрочно изпълнение на договора на намалена цена. В този случай Дружеството използва ограничението върху променливото възнаграждение и признава приход до размера на най-ниската договорена цена. В случай на неупражнение на опцията Дружеството признава приход от продажба на инвестиционни имоти спрямо следващата по големина договорена намалена цена.

- Преценка за съществен компонент на финансиране в даден договор

Дружеството е достигнало до заключението, че за договорите с отложено плащане, при които клиентът изплаща договореното възнаграждение за срок от пет години чрез равни годишни вноски, съществува значителен компонент на финансиране, имайки предвид продължителността на времето между плащането от страна на клиента и прехвърлянето на контрола върху актива, както и действащите лихвени проценти на пазара.

При определянето на лихвения процент, който да бъде приложен към сумата на възнаграждението, Дружеството използва 5 /пет/ процента, тъй като този процент съответства на лихвения процент, който би бил отразен в отделна сделка за финансиране между Дружеството и неговия клиент при стартирането на договора. Разликата между брутната и настоящата стойност на вземането се третира като финансов приход за бъдещ период, но не се признава като пасив в отчета за финансовото състояние. Финансовият приход от договори за разсрочено плащане се признава за срока на договора.

Изчисление на задължение за дивиденди

Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, Дружеството е задължено да разпредели като дивидент не по-малко от 90% от печалбата за финансовата година, коригирана с ефектите от всички сделки с инвестиционни имоти, извършени през годината, включително и нетните печалби/ загуби от последващи оценки на инвестиционните имоти. Допълнителна информация за признатото задължение за дивиденди към 31 декември 2018 г. е представена в Бележка 12.

Дружеството като лизингодател

Дружеството е сключило договори за оперативен лизинг на земеделски земи за срок от 1 година с опция за подновяване за още една година. Ръководството счита, че при подобни договори Дружеството запазва всички съществени рискове и изгоди от собствеността върху тези имоти и поради това, договорите се третират като оперативни лизинги.

Дружеството е сключило договори за финансов лизинг на земеделски земи за срок от 5 години, които влизат в сила след заплащане на встъпителна вноска. Земите се предоставят за ползване на лизингополучателите при сключване на договора, а прехвърлянето на юридическото право на собственост се извършва в края на срока на лизинговия договор, освен ако лизингополучателят не желае по-рано да упражни опцията за закупуване на имота, като преведе оставащата сума по договора. При прекратяване на договора от страна на лизингополучателя, той губи всички вноски направени към момента на прекратяване. Ръководството счита, че при подобни договори Дружеството е прехвърлило всички съществени рискове и изгоди от собствеността върху тези имоти и поради това, договорите се третират като финансови лизинги.

Съществените счетоводни политики за отчитане на лизингови договори са представени в Бележка 2.2, буква л).

Приблизителни оценки и предположения

Основните предположения, които са свързани с бъдещи и други основни източници на несигурности в приблизителните оценки към отчетната датата, и за които съществува значителен риск, че биха могли да доведат до съществени корекции в балансовите стойности на активите през следващия отчетен период, са посочени по-долу.

3. Съществени счетоводни преценки, приблизителни оценки и предположения (продължение)

Приблизителни оценки и предположения (продължение)

Справедлива стойност на инвестиционните имоти

Инвестиционните имоти на Дружеството са оценени по справедлива стойност от независим лицензиран от Министерство на земеделието оценител на база пазарен подход. Оценката е извършена при липсата на представителна и официална агропазарна информация за 2018 г., включително ценовите равнища на земеделската земя, рентни нива и добиви по райони и други. Допълнителна информация е предоставена в Бележка 6. Оценката на независимия оценител към 31 декември 2018 г. е изцяло базирана на метод на пазарните аналози (сравнителен метод).

Провизия за очаквани кредитни загуби за търговски вземания и вземания от продажби на лизинг и разсрочено плащане

Дружеството използва матрица за провизиране за изчисление на ОКЗ за търговските вземания. Матрицата за провизиране първоначално се основава на процентите на просрочие, наблюдавани от Дружеството в исторически план. Дружеството прецизира матрицата, за да коригира историческия опит със загубите по кредити чрез включване на прогнозна информация. Например, ако прогнозите за икономически условия (например, брутен вътрешен продукт) се очаква да се влошат през следващата година, което може да доведе до по-голям брой просрочия в земеделския сектор, историческите проценти на просрочия се коригират. Историческите проценти на просрочия се актуализират към всяка отчетна дата и промените в прогнозните приблизителни оценки се анализират.

Оценката за корелацията между историческите проценти на просрочие, прогнозите за икономическите условия и ОКЗ представлява съществена приблизителна оценка. Размерът на ОКЗ е чувствителен спрямо промени в обстоятелствата и прогнозираните икономически условия. Историческият опит на Дружеството по отношение на кредитните загуби и прогнозите за икономическите условия може също така да не са представителни за реалните просрочия от страна на клиента в бъдеще. Информация за ОКЗ по търговските вземания на Дружеството е оповестена в Бележка 8 и Бележка 16.

Дружеството анализира вземанията от продажба на лизинг и разсрочено плащане индивидуално като взема под внимание справедливата стойност на обезпечението по договора намалено със сумите, които биха били върнати на клиента при евентуално прекратяване на договора. Към 31 декември 2019 и 31 декември 2018 г. справедливата стойност на обезпечението по договора намалено със сумите, които биха били върнати на клиента при евентуално прекратяване на договора надвишават вземанията от продажби на лизинг и разсрочено плащане включени в отчета за финансовото състояние. Респективно, Дружеството не е признало провизия за ОКЗ за вземанията от продажби по финансов лизинг и разсрочено плащане. Допълнителна информация за вземанията по договори за лизинг и разсрочено плащане е представена в Бележка 7.

4. Публикувани стандарти, които все още не са в сила и не са възприети по-рано

По-долу са представени накратко публикуваните стандарти, които все още не са действащи или не са приложени по-рано от Дружеството към датата на издаване на настоящия финансов отчет. Оповестено е как в разумна степен може да се очаква да бъдат повлияни оповестяванията, финансовото състояние и резултатите от дейността, когато Дружеството възприеме тези стандарти за първи път. Това се очаква да стане, когато те влязат в сила.

МСФО 16 Лизинг

МСФО 16 беше публикуван през януари 2016 г. и заменя МСС 17 *Лизинг*, КРМСФО 4 *Определяне дали дадено споразумение съдържа лизинг*, ПКР-15 *Оперативен лизинг-Стимули* и ПКР-27 *Оценяване на съдържанието на операции, включващи правната форма на лизинг*. МСФО 16 установява принципите за признаване, оценяване, представяне и оповестяване на лизинг, и изисква лизингополучателите да отчитат всички лизингови договори по един и същ балансов модел, подобен на счетоводното отчитане на финансовия лизинг съгласно МСС 17. Стандартът включва две освобождавания от признаване за лизинговите договори - лизинг на активи с 'ниска стойност' (напр. персонални компютри) и краткосрочен лизинг (т.е. лизинг със срок на лизинговия договор до 12 месеца). Към началната дата на лизинга лизингополучателят признава задължение за извършване на лизингови плащания (т.е. лизинговото задължение) и актив, представляващ правото на използване на основния актив в течение на срока на лизинговия договор (т.е. актив за правото на ползване). Лизингополучателят ще бъдат задължени да признават отделно разход за лихви по лизинговото задължение и разход за амортизация на актива за правото на ползване.

Също така, лизингополучателят ще бъдат задължени да оценят отново лизинговото задължение при настъпването на определени събития (напр. промяна на лизинговия срок, промяна в бъдещите лизингови плащания, произтичащи от промяна в индекса или преоценка, използвани за определянето на тези плащания). По принцип, лизингополучателят ще признава сумата на преоценката на лизинговото задължение като корекция на актива за правото на ползване.

Съгласно МСФО 16, счетоводното отчитане при лизингодателя по същество остава непроменено спрямо това, прилагано към днешна дата съгласно МСС 17. Лизингодателят ще продължат да класифицират лизинговите договори при прилагането на същия принцип на класификация, както е определен в МСС 17, и да правят разграничение между двата вида лизинг: оперативен и финансов лизинг.

МСФО 16, който влиза в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019, изисква лизингополучателят и лизингодателят да правят по-разширени оповестявания от тези съгласно МСС 17. Не се очаква тези изменения да окажат влияние върху финансовото състояние или резултатите от дейността на Дружеството.

МСФО 17 Застрахователни договори

Стандартът влиза в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2021 г., като се позволява по-ранното му прилагане, при условие че дружеството прилага също МСФО 15 Приходи по договори с клиенти и МСФО 9 Финансови инструменти. МСФО 17 Застрахователни договори установява принципите за признаване, оценяване, представяне и оповестяване на издадени застрахователни договори. Също така, той изисква прилагането на сходни принципи и по отношение на презастрахователните договори и инвестиционните договори с допълнителен, негарантиран доход. Целта на стандарта е да изисква дружествата да предоставят информацията, свързана със застрахователни договори по начин, който достоверно отразява тези договори. Тази информация осигурява базата за потребителите на финансови отчети да оценят ефекта, който договорите в рамките на обхвата на МСФО 17, оказват върху финансовото състояние, финансовите резултати и паричните потоци на дружеството. Стандартът все още не е приет от ЕС. Той не е приложен за Дружеството.

Изменения в МСФО 10 Консолидирани финансови отчети и МСС 28 Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия: Продажба или вноска на активи със страни по сделката инвеститор и негово асоциирано или съвместно предприятие

Измененията разглеждат установеното несъответствие между изискванията на МСФО 10 и МСС 28 при продажба или вноска на активи със страни по сделката инвеститор и негово асоциирано или съвместно предприятие. Признава се пълната печалба или загуба, когато сделката касае бизнес и част от печалбата или загубата, когато сделката касае активи, които не представляват бизнес. Влизането в сила на това изменение е отложено за неопределено време от БМСС в зависимост от резултатите от неговия проучвателен проект, касаещ отчитане по метода на собствения капитал. Измененията все още не са приети от ЕС. Дружеството не очаква тези изменения да имат ефект върху финансовото състояние или резултатите от дейността.

4. Публикувани стандарти, които все още не са в сила и не са възприети по-рано (продължение)

КРМСФО 23 Несигурност при третиране на данъци върху дохода

Разяснението влиза в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019 г., като се позволява по-ранното му прилагане. Разяснението разглежда счетоводното отчитане на данъците върху дохода, когато данъчното третиране е свързано с несигурност, която засяга прилагането на МСС 12. Разяснението предоставя насоки относно несигурни данъчни третираня поотделно или заедно, проверки от данъчните органи, приложимия метод за отразяване на несигурността и счетоводно отчитане на промени във фактите и обстоятелствата. Той не е приложимо за Дружеството.

МСФО 9 Финансови инструменти: класификация и оценяване (Изменения): Характеристики на предсрочно погасяване с отрицателно компенсиране

Измененията, които са в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019 г., като се позволява по-ранното им прилагане, предлагат промяна в МСФО 9 за конкретни финансови активи, които в противен случай биха имали договорни парични потоци, които са единствено плащания на главница и лихва, но не отговарят на условието за допустимост единствено в резултат от наличието на характеристики на предсрочно погасяване с отрицателно компенсиране. По-конкретно, за финансови активи, с характеристики на предсрочно погасяване, които биха могли да доведат до отрицателно компенсиране, измененията изискват финансовият актив да се оценява по амортизирана стойност или по справедлива стойност през друг всеобхватен доход, в зависимост от оценката на бизнес модела, по който той се държи. Не се очаква тези изменения да окажат влияние върху финансовото състояние или резултатите от дейността на Дружеството.

МСС 28 Инвестиции в асоциирани предприятия (Изменения): Дългосрочни участия в асоциирани и съвместни предприятия

Измененията са в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019 г., като се позволява по-ранното им прилагане. Измененията разясняват, че МСФО 9 Финансови инструменти е приложим по отношение на дългосрочни участия в асоциирани и съвместни предприятия, които по своята същност представляват част от нетната инвестиция в асоциираните или съвместните предприятия, но по отношение на които не се прилага метода на собствения капитал. Предприятието прилага МСФО 9 към тези дългосрочни участия преди да приложи МСС 28. При прилагането на МСФО 9 предприятието не взема под внимание корекции в балансовата стойност на дългосрочните участия, които възникват в резултат от прилагането на МСС 28. Тези изменения все още не са приети от ЕС. Не се очаква тези изменения да окажат влияние върху финансовото състояние или резултатите от дейността на Дружеството.

МСС 19 Доходи на наети лица (Изменения): Изменения, съкращения и уреждания на плана

Измененията са в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019 г., като се позволява по-ранното им прилагане. Измененията изискват от предприятията да използват актуализирани актюерски предположения за определяне на разходите за текущ стаж и нетната лихва за оставащия период от годишния отчетен период след извършването на промяна в плана, съкращение или уреждане. Също така, измененията разясняват начина, по който счетоводното отчитане на промяната в плана, съкращението или уреждането влияят върху изискванията за таван на актива. Тези изменения все още не са приети от ЕС. Дружеството ще анализира и оцени ефектите от измененията върху финансовото състояние или резултатите от дейността.

МСФО 3 Бизнес комбинации (Изменения): Дефиниция за бизнес

Измененията са в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2020 г., като се позволява по-ранното им прилагане. Измененията разясняват минималните изисквания за бизнес и ограничават дефиницията за бизнес. Измененията също така премахват преценката, дали пазарните участници са в състояние да променят липсващи елементи, предоставят насоки, подпомагащи дружествата в преценката, дали придобитият процес е съществен и въвеждат незадължителен тест за концентрация на справедлива стойност. Тези изменения все още не са приети от ЕС. Дружеството ще анализира и оцени ефектите от измененията върху финансовото състояние или резултатите от дейността.

Изменения в МСС 1 Представяне на Финансови Отчети и МСС 8 Счетоводна Политика, Промени в Счетоводните Приблизителни Оценки и Грешки: Дефиниция за същественост

Измененията са в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2020 г., като се позволява по-ранното им прилагане. Измененията разясняват дефиницията за същественост и как трябва да бъде прилагана тя, като предоставят практически насоки, които до сега са били включени в други МСФО. Измененията също така поясняват, че съществеността зависи от естеството и значимостта на информацията. Тези изменения все още не са приети от ЕС. Дружеството ще анализира и оцени ефектите от измененията върху финансовото състояние или резултатите от дейността.

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2019 г.

4. Публикувани стандарти, които все още не са в сила и не са възпрети по-рано (продължение)

Концептуална рамка за финансово отчитане

БМСС публикува Изменената Концептуалната рамка за финансово отчитане на 29 март 2018 г., която е в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2020 г. Концептуалната рамка представя концепциите за финансовото отчитане, разработване на стандарти, насоки относно изготвянето на последователни счетоводни политики и насоки към разбирането и интерпретирането на стандартите. Основните промени, въведени в ревизираната Концептуална рамка за финансово отчитане, са свързани с концепцията за оценка, включително факторите, които следва да се вземат предвид при избора на база за оценка, и концепцията за представяне и оповестяване, включително и кои доходи и разходи се класифицират в друг всеобхватен доход. Концептуалната рамка също така предоставя актуализирани определения за актив и пасив и критерии за тяхното признаване във финансовите отчети. Концептуална рамка за финансово отчитане все още не е приета от ЕС. Дружеството ще анализира и оцени ефектите от измененията върху финансовото състояние или резултатите от дейността.

Годишни подобрения на МСФО Цикъл 2015-2017

В цикъла 2015-2017 година от проекта за годишни подобрения в МСФО, БМСС публикува изменения, които ще влязат в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019 г. Обобщение на измененията по съответните стандарти е представено по-долу:

- МСФО 3 Бизнес комбинации и МСФО 11 Съвместни споразумения – разяснение относно счетоводното отчитане на държани преди това дялове в съвместни дейности;
- МСС 12 Данъци върху дохода – разяснение относно последствията от гледна точка на данъците върху дохода от плащания във връзка с финансови инструменти, класифицирани като собствен капитал;
- МСС 23 Разходи по заеми – разяснение относно разходите по заеми, отговарящи на условията за капитализиране.

Годишни подобрения в МСФО – Цикъл 2015-2017 година все още не са приети от ЕС. Дружеството ще анализира и оцени ефекта от измененията върху бъдещите си финансови отчети.

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2019 г.

5. Приходи и разходи

5.1 Приходи от външни клиенти

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Приходи от директни продажби на имоти	16,816	240
Приходи от продажба на разсрочено плащане на имоти	1,833	2,150
Приходи от опции по реализирани в предходни периоди продажби на имоти на разсрочено плащане (Бележка 7.2)	195	-
Приходи от продажба на лизинг на имоти	10	6
	<u>18,854</u>	<u>2,396</u>

а) Географска информация

Приходите от продажби и наеми на инвестиционни имоти са от външни клиенти, базирани в България.

б) Информация за основни клиенти

	<u>Вид приход</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
		<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Клиент 1	Продажби	9,890	-
Клиент 1	Наеми	821	955
Клиент 2	Продажби	2,833	-
Клиент 3	Наеми	864	793
Клиент 4	Продажби	-	1,197
Клиент 5	Продажби	-	510

Информацията за основните клиенти включва приходите от продажби и наеми на инвестиционни имоти на тези клиенти, които съставляват 10% или повече процента от приходите за наеми или продажби за съответните отчетни периоди.

Всички клиенти, които са под общ контрол се считат за един клиент за целите на това оповестяване.

5.2 Други приходи

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Приходи от вещни права върху имоти	145	1
Приходи от законна лихва за забава при търговски вземания	47	17
Приход от прекратен договор за лизинг	38	192
Обезщетение за отчуждени или загубени имоти	6	5
Приходи от възстановени разноси по административни дела	5	-
Приходи от обезценени в предходни периоди вземания (Бележка 8)	3	16
Други приходи	2	-
	<u>246</u>	<u>231</u>

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2019 г.

5. Приходи и разходи (продължение)

5.3 Разходи за външни услуги

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Разходи за консултантски услуги	4,592	3,346
Разходи за комисионни на брокери	782	244
Последващи разходи по управление на имотите	64	9
Професионално застраховане	45	45
Разходи за реклама	33	24
Годишни такси	21	21
Други разходи и такси	23	18
	<u>5,560</u>	<u>3,707</u>

По детайлна информация за разходите за консултантски услуги е представена по долу:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Възнаграждение на обслужващото дружество (Бележка 13.1)	4,467	3,226
Разходи за одиторски услуги	50	50
Разходи за оценителски услуги	20	20
Други консултантски услуги	55	50
Общо	<u>4,592</u>	<u>3,346</u>

Начислените за годината суми за услуги, извършени от регистрирания одитор на Дружеството са изцяло за независим финансов одит - 50 хил. лв. (2018 г.: 50 хил. лв.)

5.4 Други разходи

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Разходи за участия в обучения и семинари	9	9
Разноски по съдебни дела	19	8
Отписани имоти поради отчуждаване	20	-
Други	3	4
	<u>51</u>	<u>21</u>

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2019 г.

5. Приходи и разходи (продължение)

5.5 Финансови приходи

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Приходи от лихви по договори за продажба на разсрочено плащане	475	641
Приходи от лихви по договори за продажба на лизинг	56	92
Приходи от лихви по банкови сметки и депозити	10	34
	<u>541</u>	<u>767</u>

6. Имоти

6.1 Инвестиционни имоти

	<u>Земеделски земи</u>	<u>Имоти в урбанизирани територии</u>	<u>Общо</u>
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
	<u>Ниво 3</u>	<u>Ниво 3</u>	<u>Ниво 3</u>
Ниво в йерархията на справедливите стойности			
Справедлива стойност			
На 1 януари 2018 г.	186,363	15,229	201,592
Придобити през годината	9,919	-	9,919
Отписани през годината	(520)	-	(520)
Трансфер от имоти, държани за продажба към инвестиционни имоти (Бележка 6.2)	824	-	824
На 31 декември 2018 г.	<u>196,586</u>	<u>15,229</u>	<u>211,815</u>
Последваща оценка до справедлива стойност	8,068	(1,063)	7,005
На 31 декември 2018 г.	<u>204,654</u>	<u>14,166</u>	<u>218,820</u>
Справедлива стойност			
На 1 януари 2019 г.	204,654	14,166	218,820
Придобити през периода	10,712	-	10,712
Отписани през периода	(14,917)	-	(14,917)
Върнати имоти от прекратен договор за лизинг	175	-	175
Класифицирани, като активи, държани за продажба (Бележка 6.2)	(197)	-	(197)
На 31 декември 2019 г.	<u>200,427</u>	<u>14,166</u>	<u>214,593</u>
Последваща оценка до справедлива стойност	(16)	-	(16)
На 31 декември 2019 г.	<u>200,411</u>	<u>14,166</u>	<u>214,577</u>

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2019 г.

6. Имоти (продължение)

6.1 Инвестиционни имоти (продължение)

Имотите в урбанизирани територии включват 62,176 кв.м. урегулирани поземлени имоти с балансова стойност към 31 декември 2019 г. 11,099 хил.лв. (31 декември 2018 г.: 62,176 кв.м. с балансова стойност 11,099 хил.лв.).

Върнати имоти от прекратен договор за лизинг

През 2019 г. Дружеството прекрати един договор за лизинг поради неизпълнение от страна на лизингополучателя на задължението за плащане на лизинговите вноски. Имотите предмет на прекратения договор (160 дка земеделски земи) бяха върнати в баланса по справедлива стойност. Всички получени, до момента на прекратяване, лизингови вноски бяха задържани съгласно условията на договора.

Трансфер към инвестиционни имоти държани за продажба

В съответствие с оповестеното в Бележка 6.2 към 31 декември 2019 г. Дружеството има подписан предварителен договор за продажба на 214 дка земеделски земи. Към 31 декември 2018 г. Дружеството няма подписани предварителни договори за продажба на имоти.

Оценка на справедлива стойност

Инвестиционните имоти на Дружеството са оценени към 31 декември 2018 г. от независим лицензиран оценител, който притежава съответната професионална квалификация и има актуални наблюдения върху местонахожденията на оценените инвестиционни имоти. Текущата употреба на всички инвестиционни имоти се счита за най-добрата и ефективна. Оценката е извършена при липсата на представителна и официална агропазарна информация за 2018 г., включително ценовите равнища на земеделската земя, рентни нива и добиви по райони и други.

При оценката на инвестиционните имоти на Дружеството към 31 декември 2018 г. независимият оценител е използвал модела "Справедлива пазарна стойност". Справедливата пазарна стойност (СПС) е най-вероятната стойност, на която даден актив може да се продаде на конкурентен пазар и при спазване на всички условия за коректна продажба, а именно: купувачът и продавачът действат съзнателно, при добра осведоменост относно фактите, отнасящи се до съответния актив; и двете страни са водени от собствените си интереси; нито една от тях не действа под каквато и да е принуда, с отчитане на това, че срокът на реализация не трябва да бъде разумно дълъг.

Оценката на независимия оценител към 31 декември 2018 г. е изцяло базирана на метод на пазарните аналози (сравнителен метод). При използването на този метод стойността на оценяваните имоти се определя чрез сравняване на основните им характеристики със същите или подобни характеристики на други сходни имоти, за чиито офертни или продажни цени има информация. При това колкото по-близо до момента на оценката са извършени сделките, за които има информация, толкова по-достоверна ще е изведената пазарна стойност на оценявания имот.

Основните предположения и ненаблюдавани входящи данни, които са използвани при оценката на справедливите стойности на инвестиционните имоти, включват осреднените стойности на реални офертни или продажни цени на сходни земеделски имоти по области, които варират в интервал от 676 лв. на дка. до 1,423 лв. на дка. в зависимост от местоположението и площта на наблюдаваните аналози. За имотите придобити след 1 октомври 2018 г. за справедлива стойност се приема стойността на покупка им.

Съгласно изискването на чл.20 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, Адванс Терафонд АДСИЦ ще извърши последваща оценка по справедлива стойност на притежаваните инвестиционни имоти към 31 декември 2019 и резултата ще бъде отразен в годишния финансов отчет за 2019.

Промените в справедливите стойности на инвестиционните имоти се признават в отчета за всеобхватния доход като печалби и загуби за годината.

Анализ на чувствителността

Значителни увеличения/(намаления) при пазарните нива на земеделските имоти биха довели до съществено висока/(ниска) справедлива стойност на инвестиционните имоти.

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2019 г.

6. Имоти (продължение)

6.1 Инвестиционни имоти (продължение)

Географска информация

Всички имоти собственост на Дружеството се намират на територията на Република България.

Други оповестявания

Дружеството има сключени договори за аренда и наем на приблизително 163,524 декара и 161,797 декара земеделски земи към края на 2019 г. и 2018 г., съответно. Реализираните приходи от аренда и наем за 2019 г. и 2018 г. година, съответно в размер на 6,682 хил. лв. и 6,408 хил. лв., са отразени в отчета за всеобхватния доход.

За изминалата 2019 г. и 2018 г., Дружеството реализира, както следва:

- директни продажби на 12 241 декара земеделски земи (2018 г.: 190 декара земеделски земи)
- продажби по договори при условия на разсрочено плащане 1,343 декара земеделски земи (2018 г.: 1,963 декара земеделски земи)

6.2 Инвестиционни имоти държани за продажба

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Салдо на 1 януари	-	2,446
Продадени през годината	-	(1,622)
Класифицирани като имоти държани за продажба (Бележка 6.1)	197	-
Трансфер от имоти, държани за продажба към инвестиционни имоти	-	(824)
Последваща оценка до справедлива стойност	-	-
Салдо на 31 декември	<u>197</u>	<u>-</u>

Инвестиционните имоти държани за продажба се отчитат по справедлива стойност. Тя е определена от независим оценител като е използван метод на пазарните аналози. Промените в справедливите стойности на имотите държани за продажба се признават в отчета за всеобхватния доход. Детайлна информация за основните допускания при метода на пазарните аналози е представен в Бележка 6.1.

7. Вземания от продажби на лизинг и разсрочено плащане

7.1 Вземания от продажби на лизинг

Към 31 декември 2019 г.

	<u>до 1 год.</u>	<u>от 1 до 5 год.</u>	<u>Общо</u>
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Брутни инвестиции в лизингови договори	491	134	625
Незаработен финансов доход	(22)	(3)	(25)
Балансова стойност	<u>469</u>	<u>131</u>	<u>600</u>

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2019 г.

7. Вземания от продажби на лизинг и разсрочено плащане (продължение)

7.1 Вземания от продажби на лизинг (продължение)

Към 31 декември 2018 г.

	<u>до 1 год.</u>	<u>от 1 до 5 год.</u>	<u>Общо</u>
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Брутни инвестиции в лизингови договори	648	927	1,575
Незаработен финансов доход	(61)	(40)	(101)
Балансова стойност	587	887	1,474

Вземанията от продажби на лизинг са изцяло фактурирани.

Към 31 декември 2019 г. Дружеството има сключени договори за финансов лизинг на 2,161 декара земеделски земи. (31 декември 2018 г.: 2,896 декара).

През 2019 г. двама лизингополучатели са заплатили цялата сума по сключени през 2015 г. и 2016 г. договори за финансов лизинг и са придобили юридическото право на собственост върху 574 декара земеделски земи.

7.2 Вземания от продажби на разсрочено плащане

Към 31 декември 2019 г.

	<u>до 1 год.</u>	<u>от 1 до 5 год.</u>	<u>Общо</u>
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Брутни вземания по договори за продажба с разсрочено плащане	4,134	5,174	9,308
Незаработен финансов доход	(306)	(164)	(470)
Балансова стойност	3,828	5,010	8,838

Към 31 декември 2018 г.

	<u>до 1 год.</u>	<u>от 1 до 5 год.</u>	<u>Общо</u>
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Брутни вземания по договори за продажба с разсрочено плащане	4,379	8,564	12,943
Незаработен финансов доход	(453)	(381)	(834)
Балансова стойност	3,926	8,183	12,109

Вземанията от продажби на разсрочено плащане, които представляват активи по договори с клиенти по смисъла на МСФО 15 *Приходи от договори с клиенти*, не са фактурирани. Фактура се издава при получаване на вноски по договор.

Към 31 декември 2019 г. Дружеството има сключени договори за продажба на 17,089 декара земеделски земи при условията на разсрочено плащане на цената. (31 декември 2018 г.: 18,623 декара).

При част от сключените договори за разсрочено плащане, клиентите имат опция да придобият по-рано правото на собственост между 19-тия и 48-ия месец от договора при заплащане изцяло на намалена продажна цена. След изтичане срока на договорените опции, Дружеството признава допълнителен приход от продажба на имоти до достигане на пълната продажна цена. През 2019г. приходите от опции по реализирани в предходни периоди продажби на имоти на разсрочено плащане са в размер на 195 хил.лв. (2018г. : 0 лв.)

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2019 г.

7. Вземания от продажби на лизинг и разсрочено плащане (продължение)

7.2 Вземания от продажби на разсрочено плащане (продължение)

През 2019 г. осем клиенти са заплатили цялата сума по сключени през предходни години договори за разсрочено плащане и са упражнили опцията за по-ранно придобиване на юридическото право на собственост върху 2 877 декара земеделски земи.

8. Търговски и други вземания

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Вземания от наеми, брутно	2,738	2,632
<i>Обезценка</i>	(444)	(529)
Вземания от наеми, нетно от обезценка	2,294	2,103
Аванси на брокери и контрагенти	476	530
Съдебни и присъдени вземания	17	28
Вземания от лихви по депозити в лева	4	6
Други	72	38
	<u>2,863</u>	<u>2,705</u>

Размерът на просрочените и обезценени вземания от наеми е 444 хил. лв. и 529 хил. лв. към 31 декември 2019 г. и 31 декември 2018 г., съответно.

Движението на провизиите за обезценка на вземания от наеми през 2019 г. и 2018 г. е както следва:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Салдо на 1 януари	529	722
Начислена провизия	187	29
Възстановена провизия (Бележка 5.2)	-	(16)
Отписана провизия срещу балансова стойност на вземания	(272)	(206)
Салдо на 31 декември	<u>444</u>	<u>529</u>

Към 31 декември 2019 г. Дружеството е събрало авансово 41% от вземанията си по сключените договори за наем за текущата стопанска 2019-2020 година (31 декември 2018 г.: 41% по сключените договори за наем за стопанска 2018-2019 година).

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2019 г.

8. Търговски и други вземания (продължение)

Възрастовият анализ на търговските вземания, които не са обезценени, е представен в таблицата по-долу:

	Общо <i>хил. лв.</i>	Нито просрочени, нито обезценени <i>хил. лв.</i>	Просрочени, но необезценени				
			< 30 дни <i>хил. лв.</i>	30-60 дни <i>хил. лв.</i>	60-90 дни <i>хил. лв.</i>	90-180 дни <i>хил. лв.</i>	>180 дни <i>хил. лв.</i>
2019	2,294	992	-	-	-	1,302	
2018	2,103	914	-	-	-	1,189	-

9. Парични средства и краткосрочни депозити

	2019 <i>хил. лв.</i>	2018 <i>хил. лв.</i>
Парични средства в брой	82	92
Парични средства в банкови сметки	1,984	930
Краткосрочни депозити	26,009	17,539
	28,075	18,561

Паричните средства в банкови сметки се олихвяват с плаващи лихвени проценти, базирани на дневните лихвени проценти по банкови депозити. Краткосрочните депозити са с различен срок – от 3 до 6 месеца, в зависимост от ликвидните нужди на Дружеството. Те се олихвяват по договорени фиксирани лихвени проценти.

10. Основен капитал и резерви

10.1 Основен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството се състои от 85,110,091 броя напълно платени обикновени поименни безналични акции с номинална стойност в размер на 1 лев за акция. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и дават право на един глас в Общото събрание на акционерите на Дружеството.

	Брой акции (хиляди)	Номинална стойност (лева)	Основен капитал (хил. лв.)
На 1 януари 2018 г.	85,110	1	85,110
На 31 декември 2018 г.	85,110	1	85,110
На 31 декември 2019 г.	85,110	1	85,110

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2019 г.

10. Основен капитал и резерви (продължение)

10.1 Основен капитал (продължение)

Списъкът на основните акционери на Дружеството е представен, както следва:

	31 декември 2019 г.	31 декември 2019 г.	31 декември 2018 г.	31 декември 2018 г.
	Брой акции	Участие (%)	Брой акции	Участие (%)
International Finance Corporation	15,068,523	17.70	15,068,523	17.70
Карол Финанс ЕООД	15,022,594	17.65	15,022,594	17.65
Ен Ен Универсален Пенсионен Фонд	5,298,255	6.23	5,021,276	5.90
	35,389,372	41.58	35,112,393	41.25

Към 31 декември 2019 г. останалата част от акционерния капитал се притежава от 132 юридически лица /27,175,031 броя акции/ и 1 728 физически лица /22,545,688 броя акции/, всяко от които притежава по-малко от 5% от капитала.

Към 31 декември 2018 г. останала част от акционерния капитал се притежава от 143 юридически лица /27,960,315 броя акции/ и 1,694 физически лица /22,037,383 броя акции/, всяко от които притежава по-малко от 5% от капитала.

Съгласно разпоредбите на ЗДСИЦ, Дружеството няма право да притежава собствени акции.

10.2 Премийни резерви

Към 31 декември 2019 г. премийните резерви са в размер на 43,411 хил.лв. (31 декември 2018 г.: 43,411 хил.лв.). Те са формирани при петте увеличения на капитала на Дружеството в периода 2005 г. – 2008 г. от разликата между емисионна и номинална стойност при издадени нови акции. Премийните резерви могат да бъдат използвани само за покриване на загуби от предходна година.

10.3 Други резерви

Неполучените и непотърсени дивиденди след изтичане на петгодишния давностен срок за изплащане се отнасят в други резерви на Дружеството. Към 31 декември 2019 г. : 25 хил.лв. (31 декември 2018 г. : 17 хил.лв.).

11. Провизии

11.1 Общи провизии

	2019	2018
	хил. лв.	хил. лв.
Салдо на 1 януари	35	35
Начислени провизии през годината	20	-
Използвани провизии през годината /платени суми/	(35)	-
Салдо на 31 декември	20	35

По данни на адвокатския екип заведените дела срещу купувачи на имоти от Дружеството, които засягат правото на собственост на вече продадените имоти, ще бъдат загубени и купувачът ще бъде отстранен от имотите. Поради тази причина Дружеството е начислило провизии за възстановяване на получената продажна цена на купувачите.

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2019 г.

11. Провизии (продължение)

11.2 Провизия за дивиденди

Съгласно ЗДСИЦ, чл.10, Дружеството е задължено да разпределя дивидент не по-малко от 90% от финансовия резултат, преобразуван по реда на чл.10, ал.3 от същия закон.

Съгласно решение на проведеното редовно годишно общо събрание на акционерите на 5 юни 2019 г., Дружеството е разпределило дивидент за 2018 г. в размер на 4,000 хил. лева (0.047 лева на акция).

Размерът на дивидента за 2018 г. беше определен по следния начин:

	<u>2018</u>
Счетоводна печалба, съгласно отчета за всеобхватния доход	10,777
<i>Корекция за:</i>	
Печалба от последваща оценка на имоти, нетно (чл.10, ал.3, т.1 от ЗДСИЦ)	(7,005)
Печалби от сделки по прехвърляне собственост на имоти (чл.10, ал.3, т.2 от ЗДСИЦ)	(44)
Загуби от сделки по прехвърляне на собственост на имоти (чл.10, ал.3, т.2 от ЗДСИЦ)	4
Разлика между продажна цена и историческа стойност на имоти (чл.10, ал.3, т.3 от ЗДСИЦ)	138
Положителна разлика между дисконтирана лизингова цена и историческа стойност при приключване на договори за финансов лизинг (чл.10, ал.3, т.5 от ЗДСИЦ)	53
Печалби от продажби, отчетени в годината на сключване на договори за разсрочени продажби (чл.10, ал.3, т.4 от ЗДСИЦ)	(203)
Положителна разлика между дисконтирана продажна цена и историческа стойност при приключване на договори за разсрочени продажби (чл.10, ал.3, т.5 от ЗДСИЦ)	<u>344</u>
<i>Коригиран финансов резултат за периода</i>	4,064
Дивидент за разпределение, съгласно решение на Общо събрание на акционерите – 98.42 % от коригирания финансов резултат	4,000
Задължение за дивидент към 31.12.2018 - 90% от коригирания финансов резултат	<u>(3,658)</u>
Задължение за дивидент за доначисление през 2019	<u>342</u>

През 2019 г. и 2018 г. движението в задължението за дивиденди е както следва:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Салдо на 1 януари	3,721	9,001
Разпределен дивидент за текущата година	-	3,658
Доначислен разпределен дивидент за 2018 г.	342	-
Доначислен разпределен дивидент за 2017 г.	-	93
Изплатен, дивидент, нетно след удържан данък	(3,970)	(8,892)
Удържан данък при изплащане на дивидент	(57)	(126)
Дивиденди с изтекъл давностен срок	<u>(8)</u>	<u>(13)</u>
Салдо на 31 декември	<u>28</u>	<u>3,721</u>

В края на отчетния период Дружеството е отчетло задължение по неизплатени дивиденди за периода от 2014 г. до 2018 г., общо в размер на 28 хил. лв.(31 декември 2018 : 63 хил.лв.)

Размерът на дивидента от финансовия резултат за 2019 год. ще бъде определен в годишния финансов отчет.

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2019 г.

12. Търговски и други задължения

	2019	2018
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Получени аванси за продажба на имоти	16	-
Получени аванси за стопанската 2019-2020 г.	1,993	-
Задължения към обслужващото дружество (Бележка 13.1)	976	1,012
Получени аванси за стопанската 2018-2019 г.	-	1,944
Задължения към доставчици и брокери	66	56
Други	17	7
	3,068	3,019

Условията на посочените по-горе финансови задължения са както следва:

- Задълженията към доставчици и брокери не са лихвоносни и обичайно, се уреждат в 14 дневен срок;
- Задълженията към обслужващото дружество не са лихвоносни и обичайно, се уреждат в 30 дневен срок.

13. Оповестяване на свързани лица

13.1 Възнаграждение на обслужващо дружество

Дружеството има сключен договор за предоставяне на услуги от Карол Финанс ЕООД, което притежава дял от акционерния капитал на Дружеството в размер на 17.65%. Според горепосочения договор, Карол Финанс ЕООД осигурява консултантски и административни услуги, както и услуги, свързани с подбора на персонала в замяна на годишна такса, която се формира по следния начин:

1. 0.375% от стойността на инвестиционните имоти на Дружеството по цена на придобиване, платими за всяко тримесечие;
2. 10% от постъпленията на Дружеството от наем и аренда, изчислени в края на всяко тримесечие;
3. 10 % върху разликата между продажната цена и цената на придобиване на съответния имот /земя/, платима към момента на реализиране на продажбата, при условие, че при осъществената сделка е реализирана доходност в размер от минимум 15% ;
4. 2.5 % върху разликата между лизинговата цена/продажната цена по договор за финансов лизинг/договор за продажба на разсрочено плащане и цената на придобиване на съответния имот;
5. годишна такса за управление и администриране на всеки договор за финансов лизинг/договор за продажба на разсрочено плащане в размер на 0.6 върху таксата по т. 4 за всяка една година от срока на договора за финансов лизинг/договора за продажба на разсрочено плащане.

Общият размер на таксата по договора за предоставяне на услуги към Карол Финанс ЕООД (обслужващо дружество по ЗДСИЦ), възлиза на 4,467 хил. лв. и 3,226 хил. лв. за 2019 г. и 2018 г. съответно.

	2019	2018
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Салдо на 1 януари	1,012	953
Корекция за предходна година	(3)	-
Начислени през годината	4,467	3,226
Платени през годината	(4,500)	(3,167)
Салдо на 31 декември	976	1,012

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2019 г.

13. Оповестяване на свързани лица (продължение)

13.2 Възнаграждения на Съвета на директорите

Възнагражденията на Съвета на директорите се определят от Общото събрание на акционерите. Дружеството е изплатило на членовете на Съвета директорите през 2019 г. възнаграждения в размер на 81 хил.лв., в това число осигуровки в размер на 13 хил.лв. което е без промяна от 2018 г.

Дружеството не прилага пенсионна програма за служителите си или плащане на базата на акции.

13.3 Транзакции със свързани лица на Обслужващо дружество Карол Финанс ЕООД

Към 31 декември 2019 г. и 31 декември 2018 г. Дружеството е осъществило следните транзакции и отчита следните салда с дружества, които са свързани на обслужващото дружество Карол Финанс ЕООД.

2019

Наеми	Вземане в	Начислени	Получени	Вземане в
	началото на	през	през	края на
	периода	периода	периода	периода
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Агро Тера Север АД	688	585	(541)	732
Ремусс ООД	307	279	(239)	347

2018 г.

Наеми	Вземане в	Начислени	Получени	Вземане в
	началото на	през	през	края на
	периода	периода	периода	периода
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Агро Тера Север АД	693	546	(551)	688
Ремусс ООД	357	247	(297)	307

14. Нетна печалба на акция

	2019	2018
	хил. лв.	хил. лв.
Печалба за периода (хил. лв.)	5,464	10,777
Средно претеглен брой акции, на база дни	85,110,091	85,110,091
Нетна печалба на една акция (лева)	0.064	0.127

Средно претегленият брой акции е изчислен като сума от броя на обикновените акции в обръщение в началото на периода и броя на обикновените акции в обръщение, емитирани през периода, като всеки брой акции предварително се умножи със средновременния фактор.

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2019 г.

15. Цели и политика за управление на финансовия риск и капитала

Дейността на Дружеството е изложена на различни финансови рискове: кредитен риск, лихвен риск, ликвиден риск и пазарен риск (включително валутен и ценови риск).

Кредитен риск

Дружеството прилага кредитни политики, с цел привличане на клиенти с подходяща кредитна репутация за управление на инвестиционни имоти, кредитна история и финансови възможности. Дружеството не е изложено на значителен кредитен риск.

Максималната експозиция на Дружеството на кредитен риск по класове финансови активи е както следва:

	2019	2018
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Вземания от продажби на разсрочено плащане (Бележка 7.2)	8,838	12,109
Търговски вземания, нетно от обезценки (Бележка 8)	2,294	2,103
Вземания от финансов лизинг (Бележка 7.1)	600	1,474
Съдебни и присъдени вземания (Бележка 8)	17	28
Вземания от лихви по депозити в лева (Бележка 8)	4	6
Парични средства и краткосрочни депозити (Бележка 9)	28,075	18,561
	39,828	34,281

Анализът на кредитното качество на финансовите активи е както следва:

	2019	2018
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Търговски вземания, брутно		
Вземания от клиенти по договори за разсрочено плащане	8,838	12,109
Вземания от клиенти по финансов лизинг	2,294	1,474
Вземания от наеми	992	914
Общо нито просрочени, нито обезценени	12,124	14,497
Просрочени, но необезценени вземания		
- просрочени до 30 дни	-	-
- просрочени между 30 – 90 дни	-	-
- просрочени между 90 – 180 дни	1,302	1,189
- просрочени между 180 – 360 дни	-	-
Общо просрочени, но необезценени вземания	1,302	1,189
Индивидуално обезценени вземания, бруто		
- просрочени над 1 година	187	29
- просрочени между 2 и 5 години	257	500
Общо индивидуално обезценени вземания	444	529
<i>Минус провизия за обезценка на вземания</i>	<i>(444)</i>	<i>(529)</i>
Общо вземания след загуба от обезценка	13,426	15,686

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2019 г.

15. Цели и политика за управление на финансовия риск и капитала

Кредитен риск (продължение)

Паричните средства и краткосрочни депозити, които са нито просрочени, нито обезпечени са както следва:

Рейтинг	2019	2018
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
ВВВ-*	14,009	16,539
ВВВ-**	12,000	-
А-*	1,984	930
ВВ*	-	1,000
	27,993	18,469

*Рейтингът е изготвен от Fitch Ratings

**Рейтингът е изготвен от Българска агенция за кредитен рейтинг /БАКР/

Ликвиден риск

Дружеството следи паричните си потоци, матуритета на дълговите си задължения и ликвидността си, за да оцени изложеността си на ликвиден риск. Дружеството поддържа достатъчно парични средства в наличност, за да финансира дейността си и да смекчи колебанията в паричните потоци. Дружеството осигурява необходимите средства за дейността си чрез публично предлагане на акции и чрез множество кредитни възможности от финансови институции, обезпечавайки заемите чрез собствени инвестиционни имоти.

Падежната структура на финансовите активи и пасиви на Дружеството на база на договорените недисконтирани парични потоци е представена по-долу:

На 31 декември 2019 г.

	Под 1 месец	1-3 месеца	3 мес.- 1 година	От 1 до 5 години	Общо
<i>Финансови активи</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Парични средства и краткосрочни депозити	1,984	13,009	13,000	-	27,993
Вземания от разсрочени продажби, брутно	160	212	3,762	5,174	9,308
Търговски вземания, нетно от обезценка	1,302	-	992	-	2,294
Вземания от финансов лизинг, брутно	-	66	425	134	625
Съдебни и присъдени вземания	17	-	-	-	17
Вземания от лихви по депозити в лева	-	3	1	-	4
	3,463	13,290	18,180	5,308	40,241

	Под 1 месец	1-3 месеца	3 мес.- 1 година	От 1 до 5 години	Общо
<i>Финансови пасиви</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Задължения към свързани предприятия	892	6	78	-	976
Задължения към доставчици и брокери	66	-	-	-	66
Задължение за дивидент	28	-	-	-	28
	986	6	78	-	1,070

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2019 г.

15. Цели и политика за управление на финансовия риск и капитала (продължение)

Ликвиден риск (продължение)

На 31 декември 2018 г.

	Под 1 месец	1-3 месеца	3 мес.- 1 година	От 1 до 5 години	Общо
<i>Финансови активи</i>					
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Парични средства и краткосрочни депозити	1,930	14,539	2,000	-	18,469
Вземания от разсрочени продажби, брутно	36	171	4,172	8,564	12,943
Търговски вземания, нетно от обезценка	1,189	-	914	-	2,103
Вземания от финансов лизинг, брутно	-	66	582	927	1,575
Съдебни и присъдени вземания	28	-	-	-	28
Вземания от лихви по депозити в лева	-	-	6	-	6
	3,183	14,776	7,674	9,491	35,124

	Под 1 месец	1-3 месеца	3 мес.- 1 година	От 1 до 5 години	Общо
<i>Финансови пасиви</i>					
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Задължение за дивидент	63	-	3,658	-	3,721
Задължения към свързани предприятия	911	-	101	-	1,012
Задължения към доставчици и брокери	56	-	-	-	56
	1,030	-	3,759	-	4,789

Лихвен риск

Стойността на активите на Дружеството зависи от динамиката на пазарните лихвени проценти. Дружеството е изложено на риск от колебание в лихвените проценти, тъй като доходността на лихвоносните активи се променя в резултат от промените в пазарните лихвени проценти. По отношение на плаващите лихвени проценти Дружеството е изложено на риск в зависимост от лихвения индекс, към който е привързан съответния финансов инструмент. Към 31 декември 2019 г. и 31 декември 2018 г. Дружеството няма съществени финансови активи и пасиви с плаващи лихвени проценти и съответно не е изложено на съществен лихвен риск

Валутен риск

Дружеството е изложено на валутен риск при извършване на трансакции с финансови инструменти, деноминирани в чужда валута. Трансакциите, деноминирани в чужда валута пораждат приходи и разходи от разлики във валутни курсове. Към 31 декември 2019 г. и 31 декември 2018 г. финансовите активи и инвестиции са деноминирани в лева и евро, като в условията на установения валутен борд в страната, курсът на лева към еврото е фиксиран и не поражда валутен риск. Към тази дата Дружеството няма експозиция във валута различна от лев и евро.

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2019 г.

15. Цели и политика за управление на финансовия риск и капитала (продължение)

Пазарен риск

Пазарният риск е системен риск, който влияе на стойността на всички активи. Той възниква от характеристиките на макроикономическата среда и статуса на капиталовия пазар в страната. Пазарният риск е извън контрола на Дружеството и като цяло не може да бъде диверсифициран. Основен метод за намаляване на пазарния риск и неговите компоненти е събиране и обработване на информация за макроикономическата среда и на тази база – прогнозиране и приспособяване на инвестиционната политика към очакваните промени в средата.

Дружеството инвестира минимум 90 % от портфейла си в земя предназначена за земеделски нужди и до 10 % в земя в урбанизирани райони. Земята със земеделско предназначение е слабо изложена на риск от промяна на цените и наемите.

Аванс Терафонд АДСИЦ продължава да се придържа към своята политика за инвестиране в имоти с високо качество и отговарящи на потребностите за развиване на модерно земеделие и отдаване под наем или аренда на първокласни наематели /арендатори/ при благоприятни за Дружеството условия.

Структура на инвестиционния портфейл (без инвестиционни имоти, държани за продажба):

	31 декември 2019 г.		31 декември 2018 г.	
	Справедлива цена хил. лв.	% от нетните активи, оценени по пазарна цена	Справедлива цена хил. лв.	% от нетните активи, оценени по пазарна цена
Земеделски земи	200,411	93.40	204,654	93.53
Имоти в регулация	11,099	5.17	11,099	11,099
Имоти в урбанизирани територии	3,067	1.43	3,067	3,067
Общо	214,577	100.00	218,820	100.00

Капиталов риск

Дружеството управлява своя капитал, като има за цел постигане на максимална възвръщаемост за акционерите чрез оптимизация на капиталовата структура. Стратегията на Дружеството остава без промяна от 2018. Капиталовата структура се състои от парични средства и краткосрочни депозити и собствен капитал (виж съответно Бележка 9 и Бележка 10).

	2019	2018
	хил. лв.	хил. лв.
Общо задължения	3,116	6,775
Намалени с: парични средства и краткосрочни депозити	(28,075)	(18,561)
Нетен дълг	(24,959)	(11,786)
Дългосрочни пасиви	-	-
Собствен капитал	252,034	246,901
Коефициент на задлъжнялост (дългосрочни пасиви към собствен капитал)	0	0

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2019 г.

16. Оценяване на справедлива стойност

Количествени оповестявания на йерархията на справедливата стойност към 31 декември 2019 г.

	Дата на оценка	Балансова стойност	Котирани цени на активни пазари (Ниво 1)	Значителни наблюдавани входящи данни (Ниво 2)	Значителни ненаблюда- вани данни (Ниво 3)
		<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Активи, оценени по справедлива стойност:					
Инвестиционни имоти (Бележка 6.1)					
Земеделски земи	31.12.2019	200,411	-	-	200,411
Имоти в регулация	31.12.2019	11,099	-	-	11,099
Имоти в урбанизирани територии	31.12.2019	3,067	-	-	3,067
Инвестиционни имоти държани за продажба (Бележка 6.2)	31.12.2019	197	-	-	197
Активи, за които се оповестява справедлива стойност:					
Вземания по договори за финансов лизинг (Бележка 7.1)	31.12.2019	600	-	600	-
Вземания по договори за разсрочено плащане (Бележка 7.2)	31.12.2019	8,838	-	8,838	-

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2019 г.

16. Оценяване на справедлива стойност (продължение)

Количествени оповестявания на йерархията на справедливата стойност към 31 декември 2018 г.

	Дата на оценка	Балансова стойност <i>хил. лв.</i>	Котираны цени на активни пазари (Ниво 1) <i>хил. лв.</i>	Значителни наблюдавани входящи данни (Ниво 2) <i>хил. лв.</i>	Значителни ненаблюда- вани данни (Ниво 3) <i>хил. лв.</i>
Активи, оценени по справедлива стойност:					
Инвестиционни имоти (Бележка 6.1)					
Земеделски земи	31.12.2018	204,654	-	-	204,654
Имоти в регулация	31.12.2018	11,099	-	-	11,099
Имоти в урбанизирани територии	31.12.2018	3,067	-	-	3,067
Активи, за които се оповестява справедлива стойност:					
Вземания по договори за финансов лизинг (Бележка 7.1)					
	31.12.2018	1,474	-	1,474	-
Вземания по договори за разсрочено плащане (Бележка 7.2)					
	31.12.2018	12,109	-	12,109	-

През 2019 г. и 2018 г. не е имало трансфери между нивата от йерархията на справедливата стойност.

Справедлива стойност на финансовите инструменти

Сравнение на отчетните и справедливите стойности на финансовите инструменти на Дружеството е представено както следва:

<i>Финансови активи</i>	<i>Отчетна стойност</i>		<i>Справедлива стойност</i>	
	2019 <i>хил.лв.</i>	2018 <i>хил.лв.</i>	2019 <i>хил.лв.</i>	2018 <i>хил.лв.</i>
Вземания по разсрочени продажби	8,838	12,109	8,838	12,109
Търговски вземания	2,294	2,103	2,294	2,103
Вземания по финансов лизинг	600	1,474	600	1,474
Съдебни и присъдени вземания	17	28	17	28
Вземания от лихви по депозити	4	6	4	6
Парични средства и краткосрочни депозити	28,075	18,561	28,075	18,561

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2019 г.

16. Оценяване на справедлива стойност (продължение)

Справедлива стойност на финансовите инструменти (продължение)

<i>Финансови пасиви</i>	<i>Отчетна стойност</i>		<i>Справедлива стойност</i>	
	2019	2018	2019	2018
	<i>хил.лв.</i>	<i>хил.лв.</i>	<i>хил.лв.</i>	<i>хил.лв.</i>
Задължения към свързани лица	976	1,012	976	1,012
Задължения към доставчици и брокери	66	56	66	56
Задължение за дивидент	28	3,721	28	3,721

Справедливата стойност на финансовите инструменти на Дружеството е определена като цената, която би била получена при продажбата на финансов актив или платена при прехвърлянето на финансов пасив в непринудена сделка между пазарни участници към датата на оценката. При оценяването на справедливата стойност са използвани следните методи и допускания:

- Справедливата стойност на дългосрочните финансови активи с фиксиран лихвен процент е определена чрез дисконтиране на очакваните бъдещи парични потоци при използване на текущи пазарни лихвени нива.
- Справедливата стойност на парични средства и краткосрочни депозити, търговски вземания, търговски задължения и други текущи финансови активи и пасиви се доближава до съответната отчетна стойност, поради краткосрочния падеж на тези финансови инструменти

17. Събития след отчетната дата

През м.януари 2020 г. Дружеството реализира продажбата на 214 дка земеделски земи, които са представени като инвестиционни имоти, държани за продажба към 31 декември 2019 г (Бележка 6.2).

Не са настъпили други събития след отчетната дата до датата, на която междинният финансов отчет е одобрен за издаване, които да налагат допълнителни корекции и/или оповестявания във финансовия отчет на Дружеството за годината, приключваща на 31 декември 2019 г.