

Пояснения към финансовия отчет

1. Предмет на дейност

„Велграф Асет Мениджмънт“ АД е регистрирано на 10.03.2010 г. в Търговския регистър към Агенцията по вписванията чрез сливането на четири дружества, а именно: Бизнес Център Летище София ЕООД, Слънчеви Лъчи Актив ЕООД, Имоти Наеми Обслужване ЕООД и Велграф Асет Мениджмънт ЕАД. Дружеството е с адрес: град София, бул. Брюксел 1.

Дружеството е регистрирано на Българска Фондова Борса – София АД на 30.03.2010 г.

Към 31 декември 2018 г. Дружеството е с регистриран капитал от 68 979 758 (шестдесет и осем милиона деветстотин седемдесет и девет хиляди седемстотин петдесет и осем) лева, разпределен в 68 979 758 броя обикновени безналични акции с право на глас и с номинална стойност 1 (един) лев всяка една.

Основните акционери на „Велграф Асет Мениджмънт“ АД към 31 декември 2018 г. са:

	31.12.2018	2018	31.12.2017	2017
	Брой акции	%	Брой акции	%
КИБУЛ ЕООД	20 690 457	29.99	31 146 330	45.15
Други	48 289 301	70.01	37 833 428	54.85
	68 979 758	100.00	68 979 758	100.00

Дружеството има едностепенна система на управление. Съветът на директорите към 31 декември 2018 г. е в следния състав: Румен Горанов Цонков, Цветелина Асенова Пеева, Лидия Александрова Петрова.

Дружеството се представява от изпълнителния директор Румен Цонков.

Основната дейност на Дружеството се състои в отдаване на собствени или наети имоти на физически или юридически лица за дългосрочен период. Като също така извършва и покупко-продажба на стоки и услуги, които не са забранени и, за които не се изисква специален лиценз, покупка, строителство, обзавеждане, отдаване под наем, управление и продажба на недвижими имоти, покупко-продажба на стоки или други вещи в първоначален, обработен или преработен вид, ресторантьорство, хотелиерство, туристическа дейност, вътрешна и външнотърговска дейност, мениджмънт и маркетинг, търговско представителство на български и чуждестранни физически и юридически лица, посредничество, комисионни и консултантски услуги, както и всякакви други разрешени от закона дейности.

Краен собственик на Дружеството е Теленор Комуникацион АГ, Швейцария, което притежава 100% от КИБУЛ ЕООД.

Броят на служителите на Дружеството към 31.12.2018 г. е 33.

2. Основа за изготвяне на финансовия отчет

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

представяват Международните счетоводни стандарти (МСС), приети в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета.

Финансовият отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди лева ('000 лв.) (включително сравнителната информация за 2017 г.), освен ако не е посочено друго.

Този финансов отчет е индивидуален. Дружеството съставя и консолидиран финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС), в който инвестициите в дъщерни предприятия са отчетени и оповестени в съответствие с МСФО 10 „Консолидирани финансови отчети“.

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

3. Промени в счетоводната политика

3.2. Нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, които са влезли в сила от 1 януари 2017 г.

Дружеството прилага следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които имат ефект върху финансовия отчет на Дружеството и са задължителни за прилагане от годишния период, започващ на 1 януари 2017 г.:

МСС 7 „Отчети за паричните потоци” (изменен) в сила от 1 януари 2017 г., приет от ЕС

Тези изменения изискват допълнително оповестяване, което ще позволи на ползвателите на финансови отчети да оценят промените в задължения, произтичащи от финансовата дейност. Дружеството категоризира тези промени като промени, произтичащи от парични потоци и непарични промени с допълнителни категории съгласно изискванията на МСС 7 (вж. пояснение 16.1).

МСС 12 „Данъци върху дохода” (изменен) в сила от 1 януари 2017 г., приет от ЕС

Тези изменения са във връзка с признаването на отсрочени данъчни активи за неизползвани загуби и поясняват как да се отчетат счетоводно отсрочени данъчни активи относно дългови инструменти, оценявани по справедлива стойност.

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

Към датата на одобрение на този финансов отчет са публикувани *нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2017 г., и не са били приложени от по-ранна дата от Дружеството.* Информация за тези стандарти и изменения, които имат ефект върху финансовия отчет на Дружеството, е представена по-долу.

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

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

МСФО 9 „Финансови инструменти“ заменя МСС 39 „Финансови инструменти: признаване и оценяване”. Новият стандарт въвежда значителни промени в класификацията и оценяването на финансови активи и нов модел на очакваната кредитна

загуба за обезценка на финансови активи. МСФО 9 включва и ново ръководство за отчитане на хеджирането.

Ръководството на Дружеството е идентифицирало следните области, които са с очакван ефект от прилагането на МСФО 9:

- класификацията и оценяването на финансовите активи на Дружеството следва да бъдат прегледани на базата на новите критерии, които взимат под внимание договорените парични потоци за активите и бизнес модела, по който те са управлявани. Ръководството държи повечето финансови активи, за да събира съответните парични потоци и оценява видовете парични потоци, за да класифицира правилно финансовите активи.
- обезценка на базата на очакваната загуба следва да бъде призната относно търговските вземания, предоставените заеми и финансови активи държани за търгуване на Дружеството. За договорни активи, възникнали при прилагането на МСФО 15, и търговски вземания Дружеството прилага опростен модел за признаване на очакваните загуби за обезценка, тъй като тези активи не съдържат финансов компонент. Дружеството е в процес на детайлен анализ на ефектите от прилагането на стандарта и моделиране на подходите за оценяване на очакваните кредитни загуби.

МСФО 10 „Консолидирани финансови отчети” и МСС 28 „Инвестиции в асоциирани предприятия и съвместни предприятия“ (изменени), датата на влизане в сила още не е определена, все още не са приети от ЕС

Тези изменения са в резултат на несъответствието между изискванията на МСФО 10 и МСС 28 при третирането на продажба или апортна вноска на активи между инвеститора и асоциираното предприятие или съвместното предприятие. Вследствие на тези изменения се признава печалба или загуба в пълен размер, когато сделката включва бизнес независимо дали бизнесът е отделен в дъщерно предприятие. Частична печалба или загуба се признава, когато сделката включва активи, които не представляват бизнес, дори и тези активи да са собственост на дъщерно предприятие.

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

МСФО 15 заменя МСС 18 „Приходи“, МСС 11 „Договори за строителство“ и свързани с тях разяснения и въвежда нов модел за признаване на приходите на базата на контрол. Новият стандарт променя правилата за определяне дали приходите са признават към даден момент или през даден период от време и води до разширяване и подобряване на оповестяванията относно приходите. МСФО 15 е базирано на основен принцип, който изисква дружеството да признава приход по начин, който отразява прехвърлянето на стоки или предоставянето на услуги на клиентите и в размер, който отразява очакваното възнаграждение, което дружеството ще получи в замяна на тези стоки или услуги. Допуска се по-ранното прилагане на стандарта. Дружествата следва да прилагат стандарта ретроспективно за всеки представен предходен период или ретроспективно като кумулативният ефект от първоначалното признаване се отразява в текущия период.

Ръководството е започнало да оценява ефекта от прилагането на този нов стандарт и е преценило, че следните области ще бъдат засегнати:

- първоначални разходи – съгласно съществуващите изисквания на МСФО тези разходи се включват в оценката на резултата от договора. Тъй като те възникват от дейности, които Дружеството извършва, за да изпълни договора, а не директно за предоставянето на стоки или услуги на клиента, МСФО 15 не ги разглежда като договорни задължения. Тези разходи се изключват от оценката на резултата от договора и не се отразяват върху признаването на приходите. Вместо това тези разходи се преценяват относно възможното им капитализиране съгласно специфичните критерии на стандарта. Ако те се капитализират, съответният актив се амортизира последващо на линейна база за оценения период на изпълнение на договора, по който са възникнали.

- договори с няколко компонента – МСФО 15 въвежда нови указания, които изискват от Дружеството да оцени дали компоненти в даден договора могат да бъдат отделени на базата на тяхната “отличимост”. Стока или услуга е отличима, ако са изпълнени и двете условия:

- клиентът има изгода от самата стока или услуга или в комбинация с други налични ресурси, и
- тя е “отделно разграничима” (т.е. групата не предоставя значителни услуги, за да я интегрира, модифицира или изработва по поръчка).

Последващото разпределение на договореното възнаграждение към отделните компоненти е базирано на тяхната относително самостоятелна продажна цена. Това ще доведе до по-високи суми, разпределени към продадените стоки и по-ранно признаване на част от приходите при отчитането на програми за клиентска лоялност.

Дружеството в момента е в процес на преразглеждане на всички свои договори, за да оцени как новите изисквания ще се отразят на идентифицирането на отличими стоки и услуги и на разпределението на общото възнаграждение към тях.

- договори на загуба – съгласно съществуващите изисквания на МСФО когато е вероятно разходите по даден договор да надвишат общите приходи, очакваната загуба се признава незабавно в текущата печалба или загуба. Когато договорът се отнася до изграждането на няколко актива, изграждането на всеки един актив се третира за тази цел като отделен договор, ако критериите за сегментиране съгласно МСС 11 “Договори за строителство” са изпълнени.

МСФО 15 не включва указания как да се третират счетоводно обременяващи договори. Такива договори следва да се отчитат съгласно МСС 37 “Провизии, условни пасиви и условни активи”. Преценката дали следва да бъде призната провизия се извършва на ниво на отделния договор и не се прилагат критерии за сегментиране. В резултат на това, може да има случаи, в които признати загуби по договори в предходни периоди няма да бъдат признати съгласно МСФО 15, тъй като договорът като цяло реализира печалба. Когато съгласно МСФО 15 Дружеството може да комбинира два или повече договора, сключени приблизително по едно и също време, преценката дали договорът е на загуба се извършва на база на комбинирания договор. Загубите по договори съгласно МСС 11 се оценяват на базата на общите разходи по договора, включващи например разпределените общи разходи по изграждането. Възможно е тази сума да бъде по-голяма от сумата на ‘неотменимите разходи’, определени съгласно МСС 37. Дружеството няма такива договори.

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

Тези изменения включват указания за идентифициране на задължения за изпълнение, за отчитане на лицензи за интелектуална собственост и за преценка дали става въпрос за принципал или агент (брутно или нетно представяне на приходите).

МСФО 16 „Лизинги” в сила от 1 януари 2019 г., приет от ЕС

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

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

Счетоводното отчитане от страна на лизингодателите остава почти без промяна. Съгласно МСФО 16 за договор, който е или съдържа лизинг, се счита договор, който предоставя правото за контрол върху ползването на актива за определен период от време срещу възнаграждение.

Ръководството е в процес на оценяване на ефекта от прилагането на стандарта, но все още не може да представи количествена информация.

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

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

Следните нови стандарти, изменения и разяснения не се очаква да имат ефект за Дружеството:

- МСФО 2 „Плащане на базата на акции” (изменен) в сила от 1 януари 2018 г., все още не е приет от ЕС
- МСФО 9 „Финансови инструменти” (изменен) – Отчитане на хеджирането, в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС
- МСФО 9 „Финансови инструменти” (изменен) – Предплащания с отрицателно компенсиране, в сила от 1 януари 2019 г., все още не е приет от ЕС
- МСФО 14 „Отсрочени сметки при регулирани цени” в сила от 1 януари 2016 г., все още не е приет от ЕС
- МСС 28 „Инвестиции в асоциирани предприятия и съвместни предприятия“ (изменен) – Дългосрочни участия в асоциирани и съвместни предприятия в сила от 1 януари 2019 г., все още не е приет от ЕС
- КРМСФО 22 “Сделки и авансови плащания в чуждестранна валута” в сила от 1 януари 2018 г., все още не е приет от ЕС
- КРМСФО 23 “Несигурност относно отчитането на данък върху дохода” в сила от 1 януари 2019 г., все още не е приет от ЕС
- Годишни подобрения на МСФО 2014-2016 г., в сила от 1 януари 2017 г., все още не са приети от ЕС
 - МСФО 12 “Оповестяване на дялови участия в други предприятия”.
 - Годишни подобрения на МСФО 2014-2016 г., в сила от 1 януари 2018 г., все още не са приети от ЕС
 - МСФО 1 “Прилагане за първи път на МСФО”.

4. Счетоводна политика

4.2. Общи положения

Най-значимите счетоводни политики, прилагани при изготвянето на този финансов отчет са представени по-долу.

Финансовият отчет е изготвен при спазване на принципите за оценяване на всички видове активи, пасиви, приходи и разходи, съгласно МСФО. Базите за оценка са оповестени подробно по-нататък в счетоводната политика към финансовия отчет.

Следва да се отбележи, че при изготвянето на представения финансов отчет са използвани счетоводни оценки и допускания. Въпреки че те са базирани на информация,

предоставена на ръководството към датата на изготвяне на финансовия отчет, реалните резултати могат да се различават от направените оценки и допускания.

4.2. Представяне на финансовия отчет

Финансовият отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети” (ревизиран 2007 г.). Дружеството прие да представя отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в единен отчет.

В отчета за финансовото състояние се представят два сравнителни периода, когато Дружеството:

- а) прилага счетоводна политика ретроспективно;
- б) преизчислява ретроспективно позиции във финансовия отчет; или
- в) прекласифицира позиции във финансовия отчет

и това има съществен ефект върху информацията в отчета за финансовото състояние към началото на предходния период.

Към 31.12.2018 г. е представен един сравнителен период.

4.2. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дъщерни предприятия са всички предприятия, които се намират под контрола на Дружеството. Контролът върху дъщерните предприятия на Дружеството се изразява във възможността му да ръководи и определя финансовата и оперативната политика на дъщерните предприятия, така че да се извлечат изгоди в резултат на дейността им. В индивидуалния финансов отчет на Дружеството инвестициите в дъщерни предприятия се отчитат по себестойност.

Дружеството признава дивидент от дъщерно предприятие в печалбата или загубата в своите индивидуални финансови отчети, когато бъде установено правото му да получи дивидента.

4.2. Сделки в чуждестранна валута

Сделките в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута на Дружеството по официалния обменен курс към датата на сделката (обявения фиксинг на Българска народна банка). Печалбите и загубите от курсови разлики, които възникват при уреждането на тези сделки и преоценяването на паричните позиции в чуждестранна валута към края на отчетния период, се признават в печалбата или загубата.

Непаричните позиции, оценявани по историческа цена в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата на сделката (не са преоценени). Непаричните позиции, оценявани по справедлива стойност в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата, на която е определена справедливата стойност.

4.2. Приходи

Приходите включват приходи от предоставяне на услуги, които са представени в пояснение 21.

Приходите се оценяват по справедлива стойност на полученото или подлежащото на получаване възнаграждение, като не се включват данък добавена стойност.

Приходът се признава, когато са изпълнени следните условия:

- Сумата на прихода може да бъде надеждно оценена;
- Вероятно е икономическите ползи от сделката да бъдат получени;

- Направените разходи или тези, които предстои да бъдат направени, могат надеждно да бъдат оценени;
- Критериите за признаване, които са специфични за всяка отделна дейност на Дружеството, са изпълнени. Те са определени в зависимост от продуктите или услугите, предоставени на клиента, и на договорните условия, както са изложени по-долу.

4.5.1. Предоставяне на услуги

Услугите, предоставяни от Дружеството, включват отдаване на земи и сгради под наем. Дружеството е обвързано с дългосрочни договори за предоставяне на наемни услуги. Приходите от наеми се признават месечно, в съответствие с условията на договора към датата на финансовия отчет. Приходът от наеми от предоставяне на инвестиционните имоти на Дружеството по договори за оперативен лизинг се признава на база на линейния метод за периода на лизинга.

4.5.2. Приходи от лихви и дивиденди

Приходите от лихви се отчитат текущо по метода на ефективния лихвен процент. Приходите от дивиденди се признават в момента на възникване на правото за получаване на плащането.

4.2. Оперативни разходи

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

4.2. Разходи за лихви и разходи по заеми

Разходите за лихви се отчитат текущо по метода на ефективния лихвен процент.

Разходите по заеми основно представляват лихви по заемите на Дружеството. Всички разходи по заеми, които директно могат да бъдат отнесени към закупуването, строителството или производството на един отговарящ на условията актив, се капитализират през периода, в който се очаква активът да бъде завършен и приведен в готовност за използване или продажба. Останалите разходи по заеми следва да се признават като разход за периода, в който са възникнали, в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Финансови разходи”.

4.2. Репутация

Репутацията отразява бъдещите икономически ползи, възникнали от бизнес комбинация, които не могат да бъдат индивидуално разграничени и отделно признати. Виж пояснение 5 за информация, как е определена първоначално стойността на репутацията. Репутацията се признава по себестойност, намалена с загубите от обезценка. Виж пояснение 4.2 за описание на процедурите за тестване за обезценка.

4.2. Машини и съоръжения

Машините и съоръженията се оценяват първоначално по себестойност, включваща цената на придобиване, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно състояние.

Последващото оценяване на машините и съоръженията се извършва по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за съответния период.

Последващите разходи, свързани с определен актив от машини и съоръжения, се прибавят към балансовата сума на актива, когато е вероятно Дружеството да има икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената ефективност на съществуващия актив. Всички други последващи разходи се признават за разход за периода, в който са направени.

Остатъчната стойност и полезният живот на машините и съоръженията се преценяват от ръководството към всяка отчетна дата.

Машини и съоръжения, придобити при условията на финансов лизинг, се амортизират на база на очаквания полезен срок на годност, определен посредством сравнение с подобни собствени активи на Дружеството, или на база на лизинговия договор, ако неговият срок е по-кратък.

Амортизацията на машини и съоръжения се изчислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен живот на отделните групи активи, както следва:

- Машини 3 години
- Транспортни средства 4 години
- Стопански инвентар 6 години
- Компютри 2 години
- Други 6 години

Печалбата или загубата от продажбата на машини и съоръжения се определя като разлика между постъпленията от продажбата и балансовата стойност на актива и се признава в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Загуба от продажба на нетекущи активи”.

Избраният праг на същественост за машините и съоръженията на Дружеството е в размер на 700 лв.

4.2. Отчитане на лизинговите договори

При лизингополучателя

В съответствие с изискванията на МСС 17 „Лизинг” правата за разпореждане с актива се прехвърлят от лизингодателя върху лизингополучателя в случаите, в които лизингополучателят понася съществените рискове и изгоди, произтичащи от собствеността върху наетия актив.

При сключване на договор за финансов лизинг активът се признава в отчета за финансовото състояние на лизингополучателя по по-ниската от двете стойности – справедливата стойност на наетия актив и настоящата стойност на минималните лизингови плащания плюс непредвидени плащания, ако има такива. В отчета за финансовото състояние се отразява и съответното задължение по финансов лизинг, независимо от това дали част от лизинговите плащания се дължат авансово при сключване на договора за финансов лизинг.

Впоследствие лизинговите плащания се разпределят между финансов разход и намаление на неплатеното задължение по финансов лизинг.

Активите, придобити при условията на финансов лизинг, се амортизират в съответствие с изискванията на МСС 16 „Имоти, машини и съоръжения” или МСС 38 „Нематериални активи”.

Лихвената част от лизинговата вноска представлява постоянен процент от непогасеното задължение и се признава в печалбата или загубата за периода на лизинговия договор.

Всички останали лизингови договори се считат за оперативни лизингови договори. Плащанията по оперативен лизингов договор се признават като разходи по линейния метод за срока на споразумението. Разходите, свързани с оперативния лизинг, напр. разходи за поддръжка и застраховки, се признават в печалбата или загубата в момента на възникването им.

При лизингодателя

Активите, отдадени по оперативни лизингови договори, се отразяват в отчета за финансовото състояние на Дружеството и се амортизират в съответствие с амортизационната политика, възприета по отношение на подобни активи на Дружеството, и изискванията на МСС 16 „Имоти, машини и съоръжения” или съгласно изискванията на МСС 40 Инвестиционни имоти. Доходът от оперативни лизингови договори се признава директно като приход в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за съответния отчетен период.

Активите, отдадени при условията на финансови лизингови договори, се отразяват в отчета за финансовото състояние на Дружеството като вземане, равно на нетната инвестиция в лизинговия договор. Доходът от продажба на активите се включва в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за съответния период. Признаването на финансовия приход се основава на модел, отразяващ постоянен периодичен процент на възвращаемост върху остатъчната нетна инвестиция.

4.2. Тестове за обезценка на репутация, инвестиционни имоти, машини и съоръжения

При изчисляване на размера на обезценката Дружеството дефинира най-малката разграничима група активи, за която могат да бъдат определени самостоятелни парични потоци (единица, генерираща парични потоци). В резултат на това някои от активите подлежат на тест за обезценка на индивидуална база, а други - на база на единица, генерираща парични потоци. Репутацията е отнесена към единиците, генериращи парични потоци, които вероятно ще извличат ползи от съответната бизнес комбинация и които представляват най-ниското ниво в Дружеството, на което ръководството наблюдава репутацията.

Единиците, генериращи парични потоци, към които е отнесена репутацията, се тестват за обезценка поне веднъж годишно. Всички други отделни активи или единици, генериращи парични потоци, се тестват за обезценка, когато събития или промяна в обстоятелствата индикират, че тяхната балансова стойност не може да бъде възстановена.

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и неговата стойност в употреба. За да определи стойността в употреба, ръководството на Дружеството изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци. Данните, използвани при тестването за обезценка, се базират на последния одобрен бюджет на Дружеството, коригиран при необходимост с цел елиминиране на ефекта от бъдещи реорганизации и значителни подобрения на активи. Дисконтовите фактори се определят за всяка отделна единица, генерираща парични потоци, и отразяват съответния им рисков профил, оценен от ръководството на Дружеството.

Загубите от обезценка на единица, генерираща парични потоци, се разпределят в намаление на балансовата стойност първо на репутацията, отнасяща се към тази единица, и след това на останалите активи от единицата, пропорционално на балансовата им стойност. С изключение на репутацията за всички други активи на Дружеството ръководството преценява последващо дали съществуват индикации за това, че загубата от обезценка, призната в предходни години, може вече да не съществува или да е намалена. Обезценка, призната в предходен период, се възстановява, ако възстановимата стойност на единицата, генерираща парични потоци, надвишава нейната балансова стойност.

4.2. Инвестиционни имоти

Модел на цената на придобиване

Дружеството отчита като инвестиционни имоти земи и сгради, които се държат за получаване на приходи от наем и/или за увеличение на капитала, по модела на цената на придобиване.

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по себестойност, включваща покупната цена и всички разходи, които са пряко свързани с инвестиционния имот, например хонорари за правни услуги, данъци по прехвърляне на имота и други разходи по сделката.

След първоначалното им признаване инвестиционните имоти се отчитат по тяхната себестойност, намалена с всички натрупани амортизации и загуби от обезценка.

Последващите разходи, свързани с инвестиционни имоти, които вече са признати във финансовия отчет на Дружеството, се прибавят към балансовата стойност на имотите, когато е вероятно Дружеството да получи бъдещи икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената стойност на съществуващите инвестиционни имоти. Всички други последващи разходи се признават за разход в периода, в който са възникнали.

Дружеството отписва инвестиционните си имоти при продажбата им или при трайното им изваждане от употреба, в случай че не се очакват никакви икономически изгоди от тяхното освобождаване. Печалбите или загубите, възникващи от изваждането им от употреба или тяхната продажба, се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход и се определят като разлика между нетните постъпления от освобождаването на актива и балансовата му стойност.

Амортизацията на инвестиционните имоти се изчислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен живот на сградите, който е 25 години.

Приходите от наем и оперативните разходи, свързани с инвестиционни имоти, се представят в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход съответно на ред „Приходи от услуги” и ред „Разходи за външни услуги”, и се признават, както е описано в пояснение 4.2 и пояснение 4.2

Модел на справедливата стойност

Дружеството отчита като инвестиционни имоти по модела на справедливата стойност ресторант на летище София и земи, находящи се в района на летище София. Тъй като тези активи са включени в инвестиционен проект ръководството на Дружеството, след направена консултация с лицензиран оценител, е взело решение, че за целите на честното представяне на финансовата информация в отчета, подобни доходоносни имоти следва да се подлагат на ежегодна проверка за установяване на справедливата им стойност.

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по себестойност, включваща покупната цена и всякакви разходи, които са пряко свързани с инвестиционния имот,

например хонорари за правни услуги, данъци по прехвърляне на имота и други разходи по сделката.

Инвестиционните имоти се преоценяват на годишна база и се включват в отчета за финансовото състояние по пазарните им стойности. Те се определят от независими оценители с професионална квалификация и значителен професионален опит в зависимост от характера и местонахождението на инвестиционните имоти, базирайки се на доказателства за пазарните условия.

Всяка печалба или загуба от промяна в справедливата стойност или от продажба на даден инвестиционен имот се признава незабавно в печалбата или загубата на ред „Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти”.

4.2. Финансови инструменти

Финансовите активи и пасиви се признават, когато Дружеството стане страна по договорни споразумения, включващи финансови инструменти.

Финансов актив се отписва, когато се загуби контрол върху договорните права, които съставляват финансовия актив, т.е. когато са изтекли правата за получаване на парични потоци или е прехвърлена значимата част от рисковете и изгодите от собствеността.

Финансов пасив се отписва при неговото погасяване, изплащане, при анулиране на сделката или при изтичане на давностния срок.

При първоначално признаване на финансов актив и финансов пасив Дружеството ги оценява по справедлива стойност плюс разходите по транзакцията с изключение на финансовите активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, които се признават първоначално по справедлива стойност.

Финансовите активи се признават на датата на сделката.

Финансовите активи и финансовите пасиви се оценяват последващо, както е посочено по-долу.

4.13.1. Финансови активи

С цел последващо оценяване на финансовите активи, с изключение на хеджиращите инструменти, те се класифицират в следните категории:

- кредити и вземания;
- финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата;
- инвестиции, държани до падеж;
- финансови активи на разположение за продажба.

Финансовите активи се разпределят към отделните категории в зависимост от целта, с която са придобити. Категорията на даден финансов инструмент определя метода му на оценяване и дали приходите и разходите се отразяват в печалбата или загубата или в другия всеобхватен доход на Дружеството. Всички финансови активи с изключение на тези, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, подлежат на тест за обезценка към датата на финансовия отчет. Финансовите активи се обезценяват, когато съществуват обективни доказателства за това. Прилагат се различни критерии за определяне на загубата от обезценка в зависимост от категорията на финансовите активи, както е описано по-долу.

Всички приходи и разходи, свързани с притежаването на финансови инструменти, се отразяват в печалбата или загубата при получаването им, независимо от това как се

оценява балансовата стойност на финансовия актив, за който се отнасят, и се представят в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на редове „Финансови разходи” или „Финансови приходи”, с изключение на загубата от обезценка на търговски вземания, която се представя на ред „Други разходи”.

Кредити и вземания

Кредити и вземания, възникнали първоначално в Дружеството, са недеривативни финансови инструменти с фиксирани плащания, които не се търгуват на активен пазар. Кредитите и вземанията последващо се оценяват по амортизирана стойност, като се използва методът на ефективната лихва, намалена с размера на обезценката. Всяка промяна в стойността им се отразява в печалбата или загубата за текущия период. Парите и паричните еквиваленти, търговските и по-голямата част от други вземания на Дружеството спадат към тази категория финансови инструменти. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е незначителен.

Значими вземания се тестват за обезценка по отделно, когато са просрочени към датата на финансовия отчет или когато съществуват обективни доказателства, че контрагентът няма да изпълни задълженията си. Всички други вземания се тестват за обезценка по групи, които се определят в зависимост от индустрията и региона на контрагента, както и от други кредитни рискове, ако съществуват такива. В този случай процентът на обезценката се определя на базата на исторически данни относно непогасени задължения на контрагенти за всяка идентифицирана група. Загубата от обезценка на търговските вземания се представя в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Други разходи”.

4.13.2. Финансови пасиви

Финансовите пасиви на Дружеството включват банкови и други заеми, търговски и други задължения.

Финансовите пасиви се признават, когато съществува договорно задължение за плащане на парични суми или друг финансов актив на друго предприятие или договорно задължение за размяна на финансови инструменти с друго предприятие при потенциално неблагоприятни условия. Всички разходи, свързани с лихви, и промени в справедливата стойност на финансови инструменти, ако има такива, се признават в печалбата или загубата на ред „Финансови разходи” или „Финансови приходи”.

Банкови и други заеми са взети с цел дългосрочно подпомагане на дейността на Дружеството. Те са отразени в отчета за финансовото състояние на Дружеството, нетно от разходите по получаването на заемите. Финансови разходи като премия, платима при уреждане на дълга или обратното му изкупуване, и преки разходи по сделката се отнасят в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на принципа на начислението, като се използва методът на ефективния лихвен процент, и се прибавят към преносната стойност на финансовия пасив до степента, в която те не се уреждат към края на периода, в който са възникнали.

4.2. Данъци върху дохода

Разходите за данъци, признати в печалбата или загубата, включват сумата на отсрочените и текущи данъци, които не са признати в другия всеобхватен доход или директно в собствения капитал.

Текущите данъчни активи и/или пасиви представляват тези задължения към или вземания от данъчните институции, отнасящи се за текущи или предходни отчетни периоди, които

не са платени към датата на консолидирания финансов отчет. Текущият данък е дължим върху облагаемия доход, който се различава от печалбата или загубата в консолидирания финансов отчет. Изчисляването на текущия данък е базиран на данъчните ставки и на данъчните закони, които са в сила към края на отчетния период.

Отсрочените данъци се изчисляват по пасивния метод за всички временни разлики между балансовата стойност на активите и пасивите и тяхната данъчна основа. Отсрочен данък не се предвижда при първоначалното признаване на репутация или при първоначалното признаване на актив или пасив, освен ако съответната транзакция не е бизнес комбинация или засяга данъчната или счетоводната печалба. Отсрочени данъци за временни разлики, свързани с акции в дъщерни и съвместни предприятия не се предвиждат, ако обратното проявление на тези временни разлики се контролира от Дружеството и е вероятно то да не настъпи в близко бъдеще.

Отсрочените данъчни активи и пасиви не се дисконтират. При тяхното изчисление се използват данъчни ставки, които се очаква да бъдат приложими за периода на реализацията им, при условие че те са влезли в сила или е сигурно, че ще влезнат в сила, към края на отчетния период.

Отсрочените данъчни пасиви се признават в пълен размер.

Отсрочени данъчни активи се признават, само ако съществува вероятност те да бъдат усвоени чрез бъдещи облагаеми доходи. Относно преценката на ръководството за вероятността за възникване на бъдещи облагаеми доходи, чрез които да се усвоят отсрочени данъчни активи, вижте пояснение 4.2.

Отсрочени данъчни активи и пасиви се компенсират, само когато Дружеството има право и намерение да компенсира текущите данъчни активи или пасиви от същата данъчна институция.

Промяната в отсрочените данъчни активи или пасиви се признава като компонент от данъчния приход или разход в печалбата или загубата, освен ако те не са свързани с позиции, признати в другия всеобхватен доход или директно в собствения капитал, при което съответният отсрочен данък се признава в другия всеобхватен доход или в собствения капитал.

4.2. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти се състоят от наличните пари в брой, парични средства по банкови сметки, безсрочни и краткосрочни депозити, които са лесно обрацаеми в конкретни парични суми и съдържат незначителен риск от промяна в стойността си.

4.2. Нетекущи активи и пасиви, класифицирани като държани за продажба и преустановени дейности

Когато Дружеството възнамерява да продаде нетекущ актив или група активи (група за освобождаване) и ако продажбата е много вероятно да бъде осъществена в 12-месечен срок, активът или групата за освобождаване се класифицират като държани за продажба и се представят отделно в отчета за финансовото състояние.

Пасиви се класифицират като държани за продажба и се представят като такива в отчета за финансовото състояние, само ако са директно свързани с групата за освобождаване.

Активи, класифицирани като държани за продажба, се оценяват по по-ниската от тяхната балансова стойност непосредствено след тяхното определяне като държани за продажба и тяхната справедлива стойност, намалена с разходите по продажбата им. Някои активи, държани за продажба, като финансови активи или активи по отсрочени данъци,

продължават да се оценяват в съответствие със счетоводната политика относно тези активи на Дружеството. Активите, класифицирани като държани за продажба, не подлежат на амортизация след тяхното класифициране като държани за продажба.

Събития или обстоятелства могат да удължат периода за приключване на продажбата до период, надвишаващ една година. Удължаването на периода, изискван за приключване на продажбата е приложимо, когато възникват следните събития или обстоятелства:

а) на датата, на която Дружеството се ангажира с план за продажбата на нетекущ актив (или група за изваждане от употреба), то може разумно да очаква, че други (некупувачът) ще наложат условия за прехвърлянето на актива (или групата за изваждане от употреба), които ще удължат необходимия за приключване на продажбата период и:

- необходимите действия в отговор на тези условия, не могат да започнат преди получаване на неотменим ангажимент за покупка; и
- неотменим ангажимент за покупка е много вероятен в рамките на една година.

б) Дружеството получава неотменим ангажимент за покупка и в резултат на това купувачът или други лица неочаквано налагат условия за прехвърлянето на нетекущия актив (или група за изваждане от употреба), класифициран по -рано като държан за продажба, които ще удължат периода, изискван за приключване на продажбата и:

- са предприети своевременни действия, необходими в отговор на условията; и
- се очаква благоприятно разрешаване на забавящите фактори.

в) по време на първоначалния период от една година възникват обстоятелства, които преди са били считани за малко вероятни, и в резултат на това нетекущият актив (или група за изваждане от употреба), класифициран по -рано като държан за продажба, не е продаден до края на този период и:

- по време на първоначалния период от една година предприятието е предприело необходимите мерки в отговор на промяната в обстоятелствата;
- нетекущият актив (или група за изваждане от употреба) е предлаган активно на пазара на цена, която е разумна, като се вземе предвид промяната в обстоятелствата.

4.2. Собствен капитал

Акционерният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните акции.

Законовите резерви включват разпределяните суми от текущия финансов резултат в съответствие с изискванията на Търговския закон, приложими за акционерни дружества.

Неразпределената печалба/(Натрупаната загуба) включва текущия финансов резултат и неразпределените печалби и натрупани загуби от предходни периоди.

4.2. Пенсионни и краткосрочни възнаграждения на служителите

Дружеството отчита краткосрочни задължения по компенсируеми отпуски, възникнали поради неизползван платен годишен отпуск в случаите, в които се очаква той да бъдат ползван в рамките на 12 месеца след датата на отчетния период, през който наетите лица са положили труда, свързан с тези отпуски. Краткосрочните задължения към персонала включват надници, заплати и социални осигуровки.

Дружеството не е разработвало и не прилага планове за възнаграждения на служителите след напускане.

Краткосрочните доходи на служителите, включително и полагаемите се отпуски, са включени в текущите пасиви на ред „Пенсионни и други задължения към персонала и осигурителни институции” по недисконтирана стойност, която Дружеството очаква да изплати.

4.2. Провизии, условни пасиви и условни активи

Провизиите се признават, когато има вероятност сегашни задължения в резултат от минало събитие да доведат до изходящ поток на ресурси от Дружеството и може да бъде направена надеждна оценка на сумата на задължението. Възможно е срочността или сумата на изходящия паричен поток да е несигурна. Сегашно задължение се поражда от наличието на правно или конструктивно задължение вследствие на минали събития. Провизиите за реструктуриране се признават само ако е разработен и приложен подробен формален план за реструктуриране или ръководството е обявило основните моменти на плана за реструктуриране пред тези, които биха били засегнати. Провизии за бъдещи загуби от дейността не се признават.

Сумата, която се признава като провизия, се изчислява на база най-надеждната оценка на разходите, необходими за уреждане на сегашно задължение към края на отчетния период, като се вземат в предвид рисковете и несигурността, свързани със сегашното задължение. Когато съществуват редица подобни задължения, вероятната необходимост от изходящ поток за погасяване на задължението се определя, като се отчете групата на задълженията като цяло. Провизиите се дисконтират, когато ефектът от времевите разлики в стойността на парите е значителен.

Обезщетения от трети лица във връзка с дадено задължение, за които Дружеството е сигурно, че ще получи, се признават като отделен актив. Този актив може и да не надвишава стойността на съответната провизия.

Провизиите се преразглеждат към края на всеки отчетен период и стойността им се коригира, за да се отрази най-добрата приблизителна оценка.

В случаите, в които се счита, че е малко вероятно да възникне изходящ поток на икономически ресурси в резултат на текущо задължение, пасив не се признава. Условните пасиви следва да се оценяват последващо по по-високата стойност между описаната по-горе сравнима провизия и първоначално признатата сума, намалена с натрупаната амортизация.

Вероятни входящи потоци на икономически ползи, които все още не отговарят на критериите за признаване на актив, се смятат за условни активи. Те са описани заедно с условните задължения на Дружеството в пояснение 27.

4.2. Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика

Значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството, които оказват най-съществено влияние върху финансовите отчети, са описани по-долу. Основните източници на несигурност при използването на приблизителните счетоводни оценки са описани в пояснение 4.2.

4.20.1. Приходи за бъдещи периоди

Дружеството е обвързано с дългосрочен договор за представяне на вещно право на ползване за период средно от 10 години. Като приход за бъдещи периоди се признава частта, която се отнася за периодите след 31.12.2018 г. и се признава като текущ приход през периода, в който са предоставени услугите. Отчитането на приходите се базира на

условията на договора и ръководството смята, че приходите следва да се признават съгласно фактически извършените услуги и разпределението им по години. Вижте пояснение 4.2 относно несигурността на приблизителните оценки, свързани с приходите за бъдещи периоди.

4.20.2. Отсрочени данъчни активи

Оценката на вероятността за бъдещи облагаеми доходи за усвояването на отсрочени данъчни активи се базира на последната одобрена бюджетна прогноза, коригирана относно значими необлагаеми приходи и разходи и специфични ограничения за пренасяне на неизползвани данъчни загуби или кредити. Ако надеждна прогноза за облагаем доход предполага вероятното използване на отсрочен данъчен актив особено в случаи, когато активът може да се употреби без времево ограничение, тогава отсроченият данъчен актив се признава изцяло. Признаването на отсрочени данъчни активи, които подлежат на определени правни или икономически ограничения или несигурност, се преценява от ръководството за всеки отделен случай на базата на специфичните факти и обстоятелства.

4.2. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки

При изготвянето на финансовия отчет ръководството прави редица предположения, оценки и допускания относно признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи. Действителните резултати могат да се различават от предположенията, оценките и допусканията на ръководството и в редки случаи съответстват напълно на предварително оценените резултати.

Информация относно съществените предположения, оценки и допускания, които оказват най-значително влияние върху признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи е представена по-долу.

4.21.1. Обезценка

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и неговата стойност в употреба. За да определи стойността в употреба, ръководството на Дружеството изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци (вж. пояснение 4.2). При изчисляване на очакваните бъдещи парични потоци ръководството прави предположения относно бъдещите брутни печалби. Тези предположения са свързани с бъдещи събития и обстоятелства. Действителните резултати могат да се различават и да наложат значителни корекции в активите на Дружеството през следващата отчетна година.

В повечето случаи при определянето на приложимия дисконтов фактор се прави оценка на подходящите корекции във връзка с пазарния риск и рисковите фактори, които са специфични за отделните активи.

4.21.2. Ползен живот на амортизируеми активи

Ръководството преразглежда полезния живот на амортизируемите активи в края на всеки отчетен период. Към 31 декември 2018 г. ръководството определя полезния живот на активите, който представлява очаквания срок на ползване на активите от Дружеството.

5. Репутация

Репутацията на Дружеството е реализирана през 2010 г. в резултат на сливането на четири дружества: Бизнес Център Летище София ЕООД, Слънчеви Лъчи Актив ЕООД, Имоти Наеми Обслужване ЕООД и Велграф Асет Мениджмънт ЕАД. Новото дружество Велграф Асет Мениджмънт АД е регистрирано в Търговския Регистър към Агенцията по вписванията на 10.03.2010 г.

Репутацията се отнася основно до очакваната синергия и други ползи от комбинирането на активите и дейността на четирите дружества, участващи в сливането. Репутация не е призната за данъчни цели.

Нетната стойност на репутацията може да бъде анализирана както следва:

	2018 ‘000 лв.	2017 ‘000 лв.
В началото на периода	37 767	37 767
Към края на периода	37 767	37 767

За целта на теста за обезценка репутацията е разпределена към обект генериращ парични постъпления, представляващ дружеството Велграф Асет Мениджмънт АД като цяло.

Възстановимата стойност на обекта, генериращ парични потоци е определена чрез изчисляване на стойността в употреба, базирана на 5 годишни прогнозни данни и екстраполиране на очакваните парични потоци чрез използване на норма на растеж от 3%. Нормата на растеж отразява дългосрочните норми на растеж за недвижими имоти.

На база на извършения тест за обезценка, ръководството е определило, че балансовата стойност на обекта генериращ парични постъпления – Велграф Асет Мениджмънт АД не превишава неговата стойност в употреба. Следователно репутацията не се счита за обезценена към 31 декември 2018 г.

При определянето на стойността в употреба на обекта, генериращ парични потоци, ръководството на дружеството няма информация за вероятни промени, които биха променили основните предположения при изчисляването ѝ. Оценката на възстановимата стойност е чувствителна по отношение на използвания дисконтов фактор. Ефектът от значителна промяна в дисконтовия фактор е оповестен в пояснение 4.21.1.

6. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти на Дружеството включват имоти, които се намират в София, Генерал Тошево, Тервел, Провадия, Шабла, Добрич, Силистра, Балчик, Разлог, Търговище, Бургас, Велико Търново, Нова Загора, Хасково, Ловеч, Разград, Русе, Варна, Шумен, Пловдив, Плевен. Тези имоти се използват за отдаване под наем.

Промените в балансовите стойности, отразени в отчета за финансовото състояние, могат да бъдат представени както следва:

	Земни	Сгради	Разходи за придобиване и подобрения	Общо
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.
Салдо към 01 януари 2017 г.	25 428	60 772	-	86 200
Новопридобити активи чрез покупка	7 933	2 362	-	10 295

Продажба на активи	-	-	-	-
Салдо към 31 декември 2017 г.	33 361	63 134	-	96 495

Амортизация

Салдо към 01 януари 2017 г.	-	(10 871)	-	(10 871)
Амортизация	-	(2 377)	-	(2 377)
Салдо към 31 декември 2017 г.	-	(13 248)	-	(13 248)
Стойност към 31 декември 2017 г.	33 361	49 886	-	83 247

	Земи	Сгради	Разходи за придобиване и подобрения	Общо
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Салдо към 01 януари 2018 г.	33 361	63 134	-	96 495
Новопридобити активи чрез покупка	-	343	104	447
Продажба на активи	-	4 240	-	4 240
Салдо към 31 декември 2018 г.	33 361	59 237	104	92 702

Амортизация

Салдо към 01 януари 2018 г.	-	(13 248)	-	(13 248)
Амортизация	-	(2 457)	-	(2 457)
Амортизация на продадени активи	-	481	-	481
Салдо към 31 декември 2018 г.	-	(15 224)	104	(15 224)
Стойност към 31 декември 2018 г.	33 361	44 013	104	77 478

През 2017 г. Дружеството е приключило сделка за покупка на имот в гр. София, етаж от административна сграда, находяща се на ул. Ф.Ж. Кюри № 20 и покупка на имот в гр. Варна, ул. Тролейна 12 – земя и сграда.

През 2018 г. Дружеството е приключило сделка за покупка на имот в гр. София, етаж от административна сграда, находяща се на ул. Ф.Ж. Кюри № 20 и продажба на част от административна сграда, находяща се в гр. Плевен.

Приходите от наеми за 2018 г., възлизащи на 7 931 хил. лв. (за 2017 г.: 8 737 хил. лв.), са включени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Приходи от продажби”, пояснение 21. Не са признавани условни наеми. Преките оперативни разходи са отчетени на ред „Разходи за външни услуги”, пояснение 23.

Инвестиционните имоти са отдадени под наем по договори за оперативен лизинг, оповестени в пояснение 10.2.

7. Машини и съоръжения

Балансовата стойност на машините и съоръженията може да бъде анализирана както следва:

	Машини и съоръжения ‘000 лв.	Транспортни средства ‘000 лв.	Компютърно Оборудване ‘000 лв.	Стопански инвентар ‘000 лв.	Други ‘000 лв.	Общо ‘000 лв.
Отчетна стойност						
Салдо към 1 януари 2017 г.	6 266	45	638	2 070	523	9 542
Новопридобити активи	-	5	1	-	-	6
Салдо към 31 декември 2017 г.	6 266	50	639	2 070	523	9 548
Амортизация						
Салдо към 1 януари 2017 г.	(6 115)	(45)	(634)	(1 679)	(209)	(8 682)
Амортизация	(62)	-	(3)	(275)	(23)	(363)
Салдо към 31 декември 2017 г.	(6 177)	(45)	(637)	(1 954)	(232)	(9 045)
Балансова стойност към 31 декември 2017 г.	89	5	2	116	291	503

	Машини и съоръжения ‘000 лв.	Транспортни средства ‘000 лв.	Компютърно оборудване ‘000 лв.	Стопански инвентар ‘000 лв.	Други ‘000 лв.	Общо ‘000 лв.
Отчетна стойност						
Салдо към 1 януари 2018г.	6 266	50	639	2 070	523	9 548
Новопридобити активи	-	-	2	3	-	5
Салдо към 31 декември 2018г.	6 266	50	641	2 073	523	9 553
Амортизация						
Салдо към 1 януари 2018г.	(6 177)	(45)	(637)	(1 954)	(232)	(9 045)
Амортизация	(57)	(2)	(1)	(22)	(166)	(248)
Салдо към 31 декември 2018г.	(6 234)	(47)	(638)	(1 976)	(398)	(9 293)
Балансова стойност към 31 декември 2018г.	32	3	3	97	125	260

Всички разходи за амортизация се включени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Разходи за амортизация на нефинансови активи”.

Дружеството не е заложило машини, съоръжения като обезпечение по свои задължения.

8. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дружеството има следните инвестиции в дъщерни предприятия:

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване	Основна дейност	2018	Участие	2017	Участие
			‘000 лв.	%	‘000 лв.	%
Балкан Ригъл Истейт Девелопмент – ДООЕЛ, Скопие	Македония	Отдаване и управление на собствени недвижими имоти или имоти взети под наем /лизинг/	10	100.00%	10	100.00%
			<u>10</u>		<u>10</u>	

През 2018 г. и 2017 г. Дружеството не е получило дивиденди от дъщерното си дружество.

Дружеството няма условни задължения или други поети ангажименти, свързани с инвестицията си в дъщерно дружество.

9. Дългосрочни финансови активи

Сумите, признати в отчета за финансовото състояние, се отнасят към следните категории дългосрочни финансови активи:

	2018 ‘000 лв.	2017 ‘000 лв.
Кредити и вземания:		
Вземания по цесии	18 262	21 797
	<u>18 262</u>	<u>21 797</u>

10. Лизинг

10.2. Оперативен лизинг като лизингодател

Бъдещите минимални постъпления по договори за оперативен лизинг на Дружеството са представени, както следва:

	<u>Дължими минимални лизингови постъпления</u>			
	До 1	От 1 до 5	Над 5	Общо
	Година ‘000 лв.	години ‘000 лв.	години ‘000 лв.	‘000 лв.
Към 31 декември 2018 г.	3 015	3 651	4 569	11 235
Към 31 декември 2017 г.	3 015	4 870	6 091	13 976

Най-значимите договори за отдаване под наем на инвестиционни имоти, са следните:

- договор за наем на административна сграда и кинозалон, находящи се в гр. София, м. „Летищен комплекс”, бул. Брюксел 1. Договорът е с крайна дата на 31 декември 2018 г.;
- договор за наем на търговски обект, находящ се в гр. Шумен, ул.„Пътлейна” №10. Договорът е с крайна дата на 1 октомври 2019 г.;
- договор за наем на открит склад в Пловдив. Договорът е с крайна дата на 31 декември 2018 год.;
- договор за наем на подпокривно пространство на административна сграда на бул. Брюксел 1. Договорът няма краен срок.
- договори за наем на Административна сграда, находяща се в гр. Плевен, ул. „Димитър Константинов 27“. Тъй като имота представлява офис сграда, договорите са наем са сключени с много наематели, като крайните срокове по договорите са различни.

10.2. Оперативен лизинг като лизингополучател

Бъдещите минимални плащания по договори за оперативен лизинг на Дружеството са представени, както следва:

	Дължими минимални лизингови плащания			
	До 1	От 1 до 5	Над 5	Общо
	Година '000 лв.	години '000 лв.	години '000 лв.	'000 лв.
Към 31 декември 2018 г.	348	726	87	1 161
Към 31 декември 2017 г.	350	968	115	1 433

Основните договори, са следните:

- договор за наем за временно ползване на административна сграда, находящ се в гр. София, ул., „Фредерик Жолио Кюри” №20. Договорът е с крайна дата на 1 октомври 2019 г.;
договор за наем на търговски обект - Магазин "Б" в гр Провадия. Договорът е с крайна дата 31.03.2026 г.;
- договор за наем на търговски обект в гр. Варна. Договорът е с краен срок 31.12.2022 г.

11. Отсрочени данъчни активи и пасиви

Отсрочените данъци възникват в резултат на временни разлики и могат да бъдат представени като следва:

Отсрочени данъчни пасиви / (активи)	1 януари 2017	Признати в печалбата или загубата	31 декември 2017
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти, машини и съоръжения и други активи от бизнескомбинация	1 624	(218)	1 406
Текущи активи			
Търговски и други вземания	(1)	1	-
Нетекущи пасиви			
Пенсионни и други задължения към персонала	(1)	-	(1)
Текущи пасиви			
Пенсионни и други задължения към персонала	(6)	2	(4)
	1 616	(215)	1 401
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	(8)		(5)
Отсрочени данъчни пасиви	1 624		1 406
Нетно отсрочени данъчни пасиви	1 616		1 401

Отсрочени данъчни пасиви / (активи)	1 януари 2018	Признати в печалбата или загубата	31 декември 2018
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти, машини и съоръжения и други активи от бизнескомбинация	1 406		1 406
Текущи активи			
Търговски и други вземания	-		-
Нетекущи пасиви			
Пенсионни и други задължения към персонала	(1)		(1)
Текущи пасиви			
Пенсионни и други задължения към персонала	(4)		(4)

	<u>1 401</u>	<u>1 401</u>
Признати като:		
Отсрочени данъчни активи	<u>(5)</u>	<u>(5)</u>
Отсрочени данъчни пасиви	<u>1 406</u>	<u>1 406</u>
Нетно отсрочени данъчни пасиви	<u>1 401</u>	<u>1 401</u>

12. Краткосрочни финансови активи

Краткосрочните финансови активи през представените отчетни периоди включват:

	2018 ‘000 лв.	2017 ‘000 лв.
Вземания по цесии	6 981	12 337
Предоставени заеми	1 898	1 244
Финансови активи, държани за търгуване	2 036	1 030
	<u>10 915</u>	<u>14 611</u>

Финансови активи, държани за търгуване

Балансовата стойност на финансовите активи, държани за търгуване е представена, както следва:

	2018 ‘000 лв.	2017 ‘000 лв.
Акции:		
Toxotis Investments Public Ltd	1 030	1 030
Дружествени дяла	1 006	-
	<u>2 036</u>	<u>1 030</u>

13. Търговски и други вземания

Най-значимите търговски вземания са както следва:

	2018 ‘000 лв.	2017 ‘000 лв.
Текущи		
Вземания по договор за цесия	19 647	18 322
Търговски вземания	1 168	890
Съдебни и присъдени вземания	87	76
Финансови активи	<u>20 902</u>	<u>19 288</u>
Предоставени аванси	1 005	2 762
Предплатени разходи	74	87
Данъчни вземания	96	1 258
Други вземания	18	19
Нефинансови активи	<u>1 193</u>	<u>4 126</u>
Текущи търговски и други вземания	<u>22 095</u>	<u>23 414</u>

14. Парични средства

Паричните средства представляват:

	2018 ‘000 лв.	2017 ‘000 лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	1 230	54
- евро	9	-
Пари и парични еквиваленти	<u>1 239</u>	<u>54</u>

15. Акционерен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството е 68 979 758 (шестдесет и осем милиона деветстотин седемдесет и девет хиляди седемстотин петдесет и осем) лева, разпределен в 68 979 758 броя обикновени безналични акции, с номинална стойност в размер на 1 (един) лв. за акция. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от Общото събрание на акционерите на Дружеството.

	2018 ‘000 лв.	2017 ‘000 лв.
Издадени и напълно платени акции:		
В началото на периода	68 980	52 313
Нова емисия акции	-	16 667
Акционерен капитал към края на периода:	<u>68 980</u>	<u>68 980</u>

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

	31.12.2018 Брой акции	2018 %	31.12.2017 Брой акции	2017 %
КИБУЛ ЕООД	20 690 457	29.99%	31 146 330	45.15%
Други	48 289 301	70.01%	37 831 921	54.85%
	<u>68 979 758</u>	<u>100.00%</u>	<u>68 979 758</u>	<u>100.00%</u>

16. Законови резерви

Законовите резерви на Дружеството към 31.12.2018 г. са в размер на 7 281 хил. лв. (2017 г. : 6 459 хил.лв.) и са формирани съгласно изискванията на Търговския закон.

Във връзка с извършено увеличение на капитала са формирани Премийни резерви в размер на 37 334 хил. лв.

17. Банкови и други заеми

Заемите включват следните финансови пасиви:

Пояснения	Текущи	Нетекущи	Текущи	Нетекущи
	2018 ‘000 лв.	2018 ‘000 лв.	2017 ‘000 лв.	2017 ‘000 лв.
Облигационен заем	17.2 4 068	-	8 167	-

Банкови заеми	17.2	11 166	9 146	11 188	16 254
Заеми от нефинансови предприятия	17.2				
		16	-	16	-
Общо балансова стойност		15 250	9 146	19 371	16 254

17.2. Облигационен заем

На 11 ноември 2011 г. Дружеството е издало емисия от седем годишни обикновени, лихвоносни, поименни, безналични облигации с общ брой 10 000 бр. С номинал 1 000 евро всяка, с номинална стойност в общ размер на 10 000 хил. Евро (19 558 хил. Лв.). Годишният лихвен процент е в размер на 8% с период на лихвено плащане на 6 месеца, с падеж на лихвените вноски съответно на 11-то число на месец май 2012 г. до месец ноември 2018 г. Изплащането на главницата е дължимо на годишни вноски от 2 000 хил. Евро (3 912 хил. Лв.) за периода ноември 2014 до ноември 2018 г. Предоставените обезпечения по облигационния заем са оповестени в пояснение 27.

17.2. Банкови заеми

	<u>Текущи</u> 2018 ‘000 лв.	<u>Нетекучи</u> 2018 ‘000 лв.	<u>Текущи</u> 2017 ‘000 лв.	<u>Нетекучи</u> 2017 ‘000 лв.
Получени банкови заеми	11 166	9 146	11 188	16 254

Договори за банков кредит:

- Дружеството е сключило договор за банков кредит на 28.01.2016 г. за сума в размер на 5 600 хил. евро.(10 953 хил. лв.) с краен срок на погасяване 28.01.2026 г. Заемът е обезпечен с договорна ипотека върху недвижим имот и съответно дворно място в гр. Плевен. Договорът е с плаващ лихвен процент в размер на базов лихвен процент +4,5%.
- Дружеството е сключило договор за предоставяне на кредит овърдрафт на 23.06.2016 г. за сума в размер на 3 000 хил. лева с краен срок на погасяване 23.06.2019 г. Заемът е обезпечен с трета по ред договорна ипотека върху недвижим имот и съответно дворно място в гр. София. Лихвеният процент е в размер на базов лихвен процент + 3.8%.
- Дружеството е сключило договор за комбиниран банков кредит на 20.02.2007 г. Кредитът е анексиран 2012 г. и към настоящия момент, размера е 707 хил. евро (1 383 хил. лв.) с краен срок на погасяване 20.02.2022 г. Заемът е обезпечен с договорна ипотека на недвижим имот, находящ се в гр. Балчик. Лихвеният процент по заема е плаващ в размер на базов лихвен процент +5%. Плащанията по кредита се осъществяват в евро.
- Дружеството е сключило договор за банков кредит на 02.07.2009 г. за сума в размер на 2 004 хил. евро (3 919 хил. лв.) с краен срок на погасяване 30.06.2021 г. Заемът е обезпечен с договорна ипотека на 2 недвижими имота, собственост на Велграф Асет

Мениджмънт АД, представляващи магазин, находящ се в гр. Шумен и магазин, находящ се в гр. Търговище. Лихвеният процент по заема е фиксиран в размер на 8%. Плащанията по кредита се осъществяват в евро.

- Дружеството е сключило договор за банков кредит на 16.09.2010 г. за сума в размер на 4 100 хил. евро (8 019 хил. лв.) с краен срок на погасяване 30.09.2020 г. Договорът е анексиран 2011 г. и размера към 2016 г. е 4 820 хил. евро (9 427 хил. лева) Заемът е обезпечен с договорна ипотека върху недвижим имот, намиращ се на адрес: "гр. София, местност "Летищен комплекс", южен район, бул. "Брюксел" №1, представляващ монолитна тринадесететажна сграда и бъдещи вземания по договор за наем с България Ер АД на стойност 103 хил. лв. месечно. Лихвеният процент по заема е плаващ в размер на базов лихвен процент + 4%.
- Дружеството е сключило договор за банков кредит на 23.12.2014 г. за сума в размер на 2 640 хил. лв. с цел закупуване на недвижим имот. Договорът за заем е с краен срок на погасяване 23.12.2024 г. и е обезпечен с първа по ред договорна ипотека на недвижим имот в гр. Варна. Договорът е с плаващ лихвен процент в размер на базов лихвен процент + 1,5%.

Предоставените обезпечения по получените заеми са оповестени в пояснение 27.

17.2. Заеми от нефинансови предприятия

Получените заеми от нефинансови предприятия:

	2018	2017
	'000 лв.	'000 лв.
Заеми от нефинансови предприятия	16	16
Общо балансова стойност	<u>16</u>	<u>16</u>

18. Търговски и други задължения

Търговските задължения, отразени в отчета за финансовото състояние, включват:

	2018	2017
	'000 лв.	'000 лв.
Нетекущи		
Задължения по договор за цесия	4 980	7 674
Нетекущи търговски задължения	<u>4 980</u>	<u>7 674</u>

	2018	2017
	'000 лв.	'000 лв.
Текущи		
Търговски задължения	826	788
Задължения по договор за цесия	2 694	2 843
Финансови пасиви	<u>3 520</u>	<u>3 631</u>

Данъчни задължения	1 932	622
Други задължения	176	177
Нефинансови пасиви	<u>2 108</u>	<u>799</u>
Търговски и други задължения	<u>5 628</u>	<u>4 430</u>

През 2014 г. Дружеството сключва договор за цесия, в размер на 18 304 хил. лв., който е дългосрочен до 2021 г.

Търговските задължения в размер на 826 хил. лв. (2017 г.: 788 хил. лв.) представляват търговски взаимоотношения възникнали в резултат на основната дейност на Дружеството.

19. Приходи за бъдещи периоди

	Текущи	Нетекущи	Текущи	Нетекущи
	2018	2018	2017	2017
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.
Приходи за бъдещи периоди по договори за учредяване на вещно право на ползване	3 774	8 563	3 774	12 337
	<u>3 774</u>	<u>8 563</u>	<u>3 774</u>	<u>12 337</u>

Инвестиционни имоти са отдадени под наем по споразумения за учредяване на вещно право на ползване със срок средно за десет години.

20. Възнаграждения на персонала

20.1. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	31.12.2018	31.12.2017
	‘000 лв.	‘000 лв.
Разходи за заплати	(414)	(364)
Разходи за социални осигуровки	(66)	(54)
Разходи за персонала	<u>(480)</u>	<u>(418)</u>

20.2. Пенсионни и други задължения към персонала и осигурителни институции

Пенсионните и други задължения към персонала, признати в отчета за финансовото състояние, се състоят от следните суми:

	2018	2017
	‘000 лв.	‘000 лв.
Нетекущи:		
Обезщетения по Кодекса на труда	12	12
Нетекущи пенсионни задължения към персонала	<u>12</u>	<u>12</u>

Текущи:

Задължения по неизползвани отпуски на персонала	35	31
Задължения за социални осигуровки	23	19
Текущи пенсионни и други задължения към персонала	58	50

21. Приходи от продажби

Приходите от продажби на Дружеството могат да бъдат анализирани, както следва:

	31.12.2018 ‘000 лв.	31.12.2017 ‘000 лв.
Приходи от отдаване на имоти под наем	4 157	4 963
Приходи от учредено вещно право на ползване	3 774	3 774
	7 931	8 737

22. Разходи за материали

Разходите за материали включват:

	31.12.2018 ‘000 лв.	31.12.2017 ‘000 лв.
Консумативи	(12)	(13)
Гориво	(14)	(11)
Други	(9)	(5)
	(35)	(29)

23. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	31.12.2018 ‘000 лв.	31.12.2017 ‘000 лв.
Разходи за наем и консумативи	(598)	(746)
Консултански услуги	(79)	(59)
Ел. Енергия	(293)	(237)
Топлофикация	(72)	(62)
Други	(510)	(314)
	(1 552)	(1 418)

24. Финансови приходи и разходи

Финансовите разходи за представените отчетни периоди могат да бъдат анализирани, както следва:

	31.12.2018 ‘000 лв.	31.12.2017 ‘000 лв.
Разходи за лихви	(1 816)	(2 705)
Други финансови разходи	(97)	(66)

Финансови разходи

(1 913) (2 771)

Финансовите приходи за представените отчетни периоди могат да бъдат анализирани, както следва:

	31.12.2018 ‘000 лв.	31.12.2017 ‘000 лв.
Приходи от лихви	893	482
Приходи от операции с финансови активи	2	45
Приходи от валутни разлики	1	-
Финансови приходи	896	527

25. Доход на акция

Основният доход на акция е изчислен, като за числител е използвана нетната печалба, подлежаща на разпределение между акционерите на Дружеството, а за знаменател - среднопретегления брой акции за периода:

	31.12.2018	31.12.2017
Печалба, подлежаща на разпределение (в лв.)	5 404 202	1 462 712
Среднопретеглен брой акции	68 979 758	68 979 758
Основен доход на акция (в лв. за акция)	0,08	0,02

26. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Дружеството включват собствениците, дъщерни и асоциирано предприятие, дружествата в Групата на КИБУЛ ЕООД и ключов управленски персонал.

26.2. Сделки със собствениците

	31.12.2018 ‘000 лв.	31.12.2017 ‘000 лв.
Предоставени заеми към КИБУЛ ЕООД	-	39
Получени заеми от КИБУЛ ЕООД	1 968	1 056
Плащания по заеми от КИБУЛ ЕООД	1 725	1 171

26.2. Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на Дружеството включва членовете на Съвета на директорите. Възнагражденията на ключовия управленски персонал включват следните разходи:

	31.12.2018 ‘000 лв.	31.12.2017 ‘000 лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати, включително бонуси	77	71
Разходи за социални осигуровки	15	6
Служебни автомобили	6	7
Общо краткосрочни възнаграждения	<u>98</u>	<u>84</u>

26.3 Разчети със свързани лица в края на годината

	2018 ‘000 лв.	2017 ‘000 лв.
Текущи		
Вземания от:		
Собственици		-
дъщерни предприятия:		
Предоставен заем	42	41
Общо текущи вземания от свързани лица	<u>42</u>	<u>41</u>
Общо вземания от свързани лица	<u>42</u>	<u>41</u>

Задълженията към свързани лица са както следва:

	2018 ‘000 лв.	2017 ‘000 лв.
Текущи		
Задължения към:		
Собственици		
получен заем	257	1 056
покупки на имоти	-	1 392
	<u>257</u>	<u>2 448</u>

Към 31.12.2018 г. задължението към КИБУЛ ООД представлява задължение по получен заем в размер на 243 хил. лв. и начислена лихва в размер на 14 хил.лв.

27. Условни активи и условни пасиви

Условните пасиви на Дружеството са свързани с получените банкови заеми и са както следва:

- договорна ипотека на търговски обект – в гр. Балчик, закупен с банков заем и предоставен като обезпечение по банков заем 80800КР-АА-3474, както и запис на заповед за обща стойност 286 хил. лв.
- Заложени бъдещи вземания по договор за наем на обща стойност 479 хил. лв. по банков заем 80600КР-АБ-0990.
- Трета по ред договорна ипотека върху недвижим имот - сграда и поземлен имот гр.София, район Слатина по банков кредит 0500РО-АА-0031 в размер на 3 449 хил.лева.
- договорни ипотечи върху два броя недвижими имоти, обезпечавачи част от кредит 80600КР-АБ-0379 в размер на 3 124 хил. лв.

- договорна ипотека върху недвижим имот, представляващ монолитна тринадесететажна сграда и бъдещи вземания по договор за наем по банков заем 80600КР-АБ-1139 на обща стойност 6 800 хил. лв.
- Първа по ред законна ипотека върху поземлен имот и сграда- гр.Плевен по банков заем 0500КР-АА-0253 от дата 28.01.2016г. в размер на 6 182 хил. лв.
- Втора по ред договорна ипотека върху недвижим имот , находящ се в гр.София, м."Летищен комплекс „по договор за банков кредит 0500КР-АА-0324 от дата 24.03.2016г 7 914 хил. лв.
- договорна ипотека върху недвижим имот - дворно място в гр. Разлог, договорна ипотека върху недвижим имот - Търговски обект - гр. Балчик на обща стойност 1 394 лв. по банков заем 03100КР-АА-1166
- първа по ред договорна ипотека върху дворно място в гр, Варна по банков заем с номер 80600КР-АБ-3531 от дата 23.12.2014 г. 1 686 хил. лв.
- По договор за облигационен заем облигационата емисия е обезпечена с инвестиционни имоти на стойност 13 125 хил. лв., представляващи земи и сгради във градове Варна, Русе, Плевен, Разград, Велико Търново, Пловдив, София, Хасково, Бургас, Нова Загора.

Дружеството е обвързано с договори за цесии оповестени в пояснения 12 и 18 в случай на промяна на действащото законодателство, договорите за цесии се развалят по право и се възстановява правното положение на страните преди сключването им.

Не са възникнали условни пасиви за Дружеството по отношение на дъщерни предприятия.

През периода няма предявени правни иски към Дружеството.

28. Събития след края на отчетния период

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на одобрението му за публикуване.