

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 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 представлява 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.

Броят на служителите на Дружеството към 31.12.2018 г. е 34.

Крайният собственик на капитала на Дружеството е Теленор Комюникейшън, регистрирано в гр. Цуг, Швейцария.

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

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

Към датата на изготвяне на настоящия финансов отчет Дружеството има просрочено задължение по облигационния си заем - главница и лихви с падеж 11.11.2018 г.

Общата просрочена сума към 31.12.2018 г. е в размер на 4 148 126.40 лв., като 3 991 660 лв. от нея е главница, а останалата част, в размер на 156 466.40 лв. е лихва. Ръководството е предприело действия за погасяване на задължението, като на 20.12.2018 г. е сключило предварителен договор за продажба на свой недвижим имот. Съгласно договора, сделката следва да се финализира до 30.05.2019 г., като с постъпленията от продажбата, ще се погасят дължимите главница и лихви.

3. Промени в счетоводната политика

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

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

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

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

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

МСФО 9 съдържа и нови изисквания относно счетоводното отчитане на хеджирането. Новите изисквания имат за цел да доближат отчитането на хеджирането по-близо до дейностите на Дружеството по управление на риска, като се увеличи допустимият обхват както на хеджираните позиции, така и на хеджиращите инструменти и се представи по-принципен подход за оценяване на ефективността на хеджирането. Към 31 декември Дружеството няма хеджиращи инструменти.

Прилагането на МСФО 9 е засегнало следните области:

- Обезценка на финансови активи по модела на очакваните кредитни загуби

Моделът на очакваните кредитни загуби има ефект върху, предоставените заеми и вземанията по договори за цесии, както върху търговските вземания на Дружеството. За активи по договор, произтичащи от МСФО 15 и за търговски вземания Дружеството прилага опростен подход за признаване на очакваните кредитни загуби, тъй като те не съдържат съществен компонент на финансиране.

На тази база е определена загубата от обезценка към 1 януари 2018 г. на търговските вземания и други вземания, както следва:

	До 30 дни	Между 30 и 60 дни просрочие	Между 60 и 90 дни просрочие	Между 90 и 180 дни просрочие	Над 180 дни просрочие	Над 365 дни просрочие	Общо
1 януари 2018 г.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.			хил. лв.
Очакван процент загуба	2.25%	6.69%	7.39%	8.87%	10.64%	100%	
Брутна отчетна стойност	231	133	128	96	149	35	772
Признати очаквани кредитни загуби и загуба от обезценка	5	9	9	9	16	35	82

Натрупаната загуба от обезценка на предоставени заеми, вземания по договори за цесия и търговски и други вземания към 31 декември 2017 г. се равнява с началното салдо на натрупаната обезценка към 1 януари 2018 г., както следва:

	Обезценка на търговски вземания хил. лв.
Към 31 декември 2017 г. – изчислена съгласно МСС 39	-
Суми, признати в неразпределената печалба	(1 802)
Към 1 януари 2018 г. – изчислена съгласно МСФО 9	(1 802)

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

МСФО 15 “Приходи от договори с клиенти” и свързаните разяснения към МСФО 15 „Приходи от договори с клиенти” (наричан по-нататък МСФО 15) заместват МСС 18 „Приходи“, МСС 11 „Договори за строителство”, както и няколко разяснения свързани с приходите. Новият стандарт е приложен ретроспективно без преизчисление, като кумулативният ефект от първоначалното прилагане е признат като корекция на началното салдо на неразпределената печалба към 1 януари 2018 г. В съответствие с преходните разпоредби, МСФО 15 е приложен само към договори, които не са приключени към 1 януари 2018 г.

Прилагането на МСФО 15 засяга главно следните области:

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

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

Изменението пояснява, че трансфер от и към инвестиционни имоти може да се извърши, само ако има промяна в използването на имотите, която се дължи на

обстоятелството дали тези имоти започват или спират да отговарят на дефиницията за инвестиционен имот.

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

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

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

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

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 2018 г., и не са били приложени от по-ранна дата от Дружеството. Информация за тези стандарти и изменения, които имат ефект върху финансовия отчет на Дружеството, е представена по-долу.

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

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

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

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

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

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

Съгласно МСС 17 от лизингополучателите се изискваше да направят разграничение между финансов лизинг (признат в баланса) и оперативен лизинг (признат извънбалансово). МСФО 16 изисква лизингополучателите да признават лизингово

задължение, отразяващо бъдещите лизингови плащания, и 'право за ползване на актив' за почти всички лизингови договори. СМСС е включил право на избор за някои краткосрочни лизинги и лизинги на малоценни активи; това изключение може да бъде приложено само от лизингополучателите.

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

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

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

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

преценяват се настоящите оповестявания относно договори за финансов лизинг и договори за оперативен лизинг, тъй като е вероятно те да са базата за определяне на сумата за капитализиране и да станат активи с право на ползване. Към отчетната дата Дружеството има неотменяеми задължения по договори за оперативен лизинг в размер на 508 хил. лв. Дружеството оценява, че приблизително 14.82% от тях представляват плащания по краткосрочни договори и договори на ниска стойност, които ще бъдат признати като разход в печалбата или загубата на линейна база.

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

преценяват се допълнителните оповестявания, които се изискват.

Очакваните ефекти от прилагането на стандарта могат да бъдат представени, както следва:

Активи с правно на ползване	01.01.2019 г. хил. лв.
Активи с право на ползване, признати като:	
Имоти, машини и съоръжения	<u>285</u>
	285
Задължения по лизингови договори	01.01.2019 г. хил. лв.
Възрастов анализ на задълженията по лизингови договори	
До 1 година	126
1 до 5 години	147
Над 5 години	<u>235</u>
Обща сума на недисконтираните задължения по лизингови договори	508
Дисконт	<u>(15)</u>
Обща сума на настоящата стойност на задълженията по лизингови договори	493
Текуща част	223
Нетекуща част	<u>285</u>
Обща сума на настоящата стойност на задълженията по лизингови договори	508

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

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

Тези изменения изискват Дружеството да:

да използва актуализирани допускания, за да определи разходите за текущ стаж и нетния лихвен процент за остатъка от периода след изменението, съкращаването или уреждането на плана; и

признава в печалбата или загубата като част от разходите за минал трудов стаж или печалба или загуба от сетълмент всяко намаление на излишъка, дори ако този излишък не е бил признат преди поради въздействието на тавана на актива.

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

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

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

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

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

Тези изменения включват незначителни промени в:

МСФО 3 "Бизнес комбинации" - дружеството преоценява предишния си дял в съвместно контролирана дейност, когато придобие контрол върху дейността.

МСФО 11 "Съвместни предприятия" - дружеството не преоценява предишния си дял в съвместно контролирана дейност, когато придобие съвместен контрол върху дейността.

МСС 12 "Данъци върху дохода" - дружеството отчита всички данъчни последици от плащанията на дивиденди по същия начин както самите тях.

МСС 23 "Разходи по заеми" - дружеството третира като част от общите заеми всеки заем първоначално взет за разработване на актив, когато активът е готов за планираната употреба или продажба.

4. Счетоводна политика

4.1 Общи положения

Най-значимите счетоводни политики, прилагани при изготвянето на този индивидуален 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.

4.3 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 извличат 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.

4.4 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.

4.5 Отчитане по сегменти

Основната дейност на Дружеството се състои в отдаване на собствени или наети имоти на физически или юридически лица за дългосрочен период. Дружеството оперира само в този основен сегмент, от който реализира своите приходи.

4.6 Приходи

Приходите включват приходи от предоставяне на услуги, свързани с отдаване под наем на недвижими имоти, които са представени в пояснение 25.

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

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

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

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

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

4.6.1 Приходи от лихви и дивиденди

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

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

4.7 Оперативни разходи

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

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

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

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

4.8 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”.

4.9 Репутация

Репутацията отразява бъдещите икономически ползи, възникнали от бизнес комбинация, които не могат да бъдат индивидуално разграничени и отделно признати. Виж пояснение 6 за информация, как е определена първоначално стойността на репутацията. Репутацията се признава по себестойност, намалена с загубите от обезценка. Виж пояснение 4.23.1 за описание на процедурите за тестване за обезценка.

4.10 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.

4.11 Отчитане на лизинговите договори

Дружеството е лизингополучател по договори за лизинг.

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.

Лизинг на земя и сгради се класифицира по отделно, като се разграничават компонентите земя и сгради пропорционално на съотношението на справедливите стойности на дяловете им в лизинговия договор към датата, на която активите са признати първоначално.

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.

Дружеството е лизингодател по договори за лизинг.

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 от предоставяне на инвестиционните имоти се признават месечно, в съответствие с условията на договора към датата на финансовия отчет.

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 МСС 38 „Нематериални активи”. Доходът от оперативни лизингови договори се признава директно като приход в отчета за печалбата или загубата/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/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.

4.11 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.

4.13 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 наем и други услуги по лизинг” и ред „Разходи за външни услуги”, и се признават, както е описано в пояснение 23 и пояснение 27.

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”.

4.14 Финансови инструменти съгласно МСФО 9, считано от 01.01.2018 г.

4.14.1 Признаване и отписване

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

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

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

4.14.2 Класификация и първоначално оценяване на финансови активи

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

които не съдържат съществен финансов компонент представлява цената на сделката съгласно МСФО 15.

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

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

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

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

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

4.14.3 Последващо оценяване на финансовите активи

Дългови инструменти по амортизирана стойност

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

дружеството управлява активите в рамките на бизнес модел, чиято цел е да държи финансовите активи и да събира техните договорни парични потоци;
съгласно договорните условия на финансовия актив на конкретни дати възникват парични потоци, които са единствено плащания по главница и лихва върху непогасената сума на главницата.

Тази категория включва недеривативни финансови активи като заеми и вземания с фиксирани или определими плащания, които не се котират на активен пазар. След първоначалното признаване те се оценяват по амортизирана стойност с използване на метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен. Дружеството класифицира в тази категория парите и паричните еквиваленти, предоставените заеми и вземанията по договори за цесия, както и търговските и други вземания.

Търговски вземания

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

Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата

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

Тази категория съдържа също така инвестиция в капиталови инструменти. Дружеството отчита тези инвестиции по справедлива стойност през печалбата или загубата и не е направила неотменим избор да отчита инвестицията в Toxotis Investments Public Ltd по справедлива стойност през друг всеобхватен доход. Съгласно МСС 39 инвестицията на Дружеството в ХУ ООД е била оценена по себестойност, намалена с разходи за обезценка, тъй като се е считало, че нейната справедлива стойност не може да бъде оценена по надежден начин.

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

4.14.4 Класификация и оценяване на финансовите пасиви

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

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

Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, използвайки метода на ефективната лихва, с изключение на деривативи и финансови пасиви, които са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата или загубата.

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

4.15 Финансови инструменти, съгласно МСС 39, до 31.12.2017

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.

4.15.1 Обезценка на финансовите активи

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

Инструментите, които попадат в обхвата на новите изисквания, включват предоставени заеми, вземания по договори за цесия, търговски вземания.

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

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

- финансови инструменти, чието кредитното качество не се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или имат нисък кредитен риск (Фаза 1) и
- финансови инструменти, чието кредитното качество се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или на които кредитния риск не е нисък (Фаза 2)
- „Фаза 3“ обхваща финансови активи, които имат обективни доказателства за обезценка към отчетната дата.

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

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

Търговски и други вземания, вземания по предоставени заеми, вземания по лизингови договори, вземания по договори за цесии

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

4.15.2 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”, „Финансови приходи” или „Други финансови позиции”, 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”.

Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата

Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, са активи, които са държани за търгуване или са определени при първоначалното им признаване като финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата. Всички деривативни финансови активи, освен ако не са специално определени като хеджиращи инструменти, попадат в тази категория. Активите от тази категория се оценяват по справедлива стойност, чийто изменения се признават в печалбата или загубата. Всяка печалба или загуба, произтичаща от деривативни финансови инструменти, е базирана на промени в справедливата стойност, която се определя от транзакции на активен пазар или посредством оценъчни методи при липсата на активен пазар.

4.15.3 Финансови пасиви

Финансовите пасиви на Дружеството включват банкови заеми и овърдрафти, търговски и други задължения и задължения по финансов лизинг.

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“.

Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, като се използва методът на ефективната лихва, с изключение на финансови инструменти, държани за търгуване или определени за оценяване по справедлива стойност в печалбата или загубата, които се оценяват по справедлива стойност с отчитане на промените в печалбата или загубата.

Банковите 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 ефективната лихва, и се прибавят към преносната стойност на финансовия пасив до степента, в която те не се уреждат към края на периода, в който са възникнали.

Търговските задължения се признават първоначално по номинална стойност и впоследствие се оценяват по амортизирана стойност, намалена с плащания по уреждане на задължението.

Дивидентите, платими на акционерите, се признават, когато дивидентите са одобрени на общото събрание на акционерите.

4.16 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 4.22.2.

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 свързвани 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.

4.17 Пари и парични еквиваленти

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

4.18 Нетекущи активи, класифицирани като държани за продажба

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.

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. Активите, класифицирани като държани за продажба, не подлежат на амортизация след тяхното класифициране като държани за продажба.

4.19 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.

Премийният резерв включва премии, получени при първоначалното емитиране на собствен капитал (акции). Всички разходи по сделки, свързани с емитиране на акции, са приспаднати от внесенния капитал, нетно от данъчни облекчения.

Неразпределената печалба включва текущия финансов резултат и неразпределените печалби и натрупани загуби от предходни периоди.

4.20 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.

4.21 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.

4.22 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 4.23.

4.22.1 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 декември 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 4.22.1 относно несигурността на приблизителните оценки, свързани с приходите за бъдещи периоди.

4.22.2 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.

4.23 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.

4.23.1 Обезценка на нефинансови активи

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. 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.

4.23.2 Полезен 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. Преносните стойности на активите са анализирани в пояснение 7. Действителният полезен живот може да се различава от направената оценка поради техническо и морално изхабяване, предимно на софтуерни продукти и компютърно оборудване.

4.23.3 Измерване на очакваните кредитни загуби

Кредитните загуби представляват разликата между всички договорни парични потоци, дължими на Дружеството и всички парични потоци, които Дружеството очаква да получи. Очакваните кредитни загуби са вероятно претеглена оценка на

кредитните загуби, които изискват преценката на Дружеството. Очакваните кредитни загуби са дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент (или с коригирания спрямо кредита ефективен лихвен процент за закупени или първоначално създадени финансови активи с кредитна обезценка)

4.23.4 Оценяване по справедлива стойност

Ръководството използва техники за оценяване на справедливата стойност на финансови инструменти (при липса на котирани цени на активен пазар) и нефинансови активи. При прилагане на техники за оценяване ръководството използва в максимална степен пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден инструмент. Когато липсват приложими пазарни данни, ръководството използва своята най-добра оценка на предположенията, които биха направили пазарните участници. Тези оценки могат да се различават от действителните цени, които биха били определени при справедлива пазарна сделка между информирани и желаещи страни в края на отчетния период (вж. пояснение 37).

5 Ефект от промяна на счетоводната политика

Както е оповестено в бележка 3.1, МСФО 9 са приложени без преизчисляване на сравнителната информация. Прекласификациите и корекциите, произтичащи от тези промени в счетоводната политика на Дружеството, не се отразяват в отчета за финансовото състояние към 31 декември 2017 г., а се признават в отчета за финансовото състояние към 1 януари 2018 г.

Следващата таблица показва корекциите, признати за всяка отделна позиция. Позиции, които не са били засегнати от промените, не са включени.

Отчет за финансовото състояние

	31 декември 2017	МСФО 9	1 януари 2018
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв. Преизчислен
Нетекущи активи			
Дългосрочни финансови активи	21 797	(320)	21 477
	21 797	(320)	21 477
Текущи активи			
Краткосрочни финансови активи	14 611	(418)	14 193
Търговски и други вземания	23 414	(1 263)	22 151
Вземания от свързани лица	41	(1)	40
	38 066	(1 682)	36 384
Общо активи	59 863	(2 002)	57 861
Собствен капитал			
Неразпределена печалба	822	(1 802)	(980)
Общо собствен капитал	822	(1 802)	(980)
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Отсрочени данъчни пасиви	1 401	(200)	1 201
Нетекущи пасиви	1 401	(200)	1 201
	2 223	(2 002)	221

Общият ефект върху неразпределената печалба на Дружеството към 1 януари 2018 г. е представен, както следва:

	Неразпределена печалба
	хил. лв.
Крайно салдо към 31 декември 2017 г. – МСС 39/МСС 18	-
Корекции от прилагането на МСФО 9:	
Увеличение на загубата от обезценка на търговски вземания и краткосрочни финансови активи	2 002
Увеличение на отсрочените данъчни активи във връзка със загуби от обезценка	(200)
Начално салдо към 1 януари 2018 г. – МСФО 9	(1 802)

6 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 март 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	2017
	хил. лв.	хил. лв.
В началото на периода	37 767	37 767
Към 31 декември	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 4.11

7 Машини и съоръжения

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

	Машини и съоръжения	транспортни средства	Компютър но оборудван е	Стопански инвентар	Други	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Отчетна стойност						
Салдо към 1 януари 2018 г.	6 266	50	638	2 070	523	9 547
Новопридобити активи	-	-	2	3	-	5
Салдо към 31 декември 2018 г.	6 266	50	640	2 073	523	9 552
Амортизация						
Салдо към 1 януари 2018 г.	(6 117)	(45)	(637)	(1 953)	(232)	(8 984)
Амортизация	(117)	(2)	(1)	(22)	(166)	(308)
Салдо към 31 декември 2018 г.	(6 234)	(47)	(638)	(1 975)	(398)	(9 292)
Балансова стойност към 31 декември 2018 г.	32	3	2	98	125	260

	Машини и съоръжения:	Транспорт ни средства	Компютър но Оборудва не	Стопански инвентар	Други	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Отчетна стойност						
Салдо към 1 януари 2017 г.	6 266	45	637	2 070	523	9 541
Новопридобити активи	-	5	1	-	-	6
Салдо към 31 декември 2017 г.	6 266	50	638	2 070	523	9 547
Амортизация						
Салдо към 1 януари 2017 г.	(6 115)	(45)	(634)	(1 679)	(209)	(8 682)
Амортизация	(62)	-	(3)	(274)	(23)	(362)
Салдо към 31 декември 2017 г.	(6 177)	(45)	(637)	(1 953)	(232)	(9 044)
Балансова стойност към 31 декември 2017 г.	89	5	1	117	291	503

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
			хил. лв.	%	хил. лв.	%
Балкан Риъл Истейт Девелопмент – ДООЕЛ, Скопие	Македония	Отдаване и управление на собствени недвижими имоти или имоти взети под наем /лизинг/	10	100.00%	10	100.00%

През отчетния и сравнителния период 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 Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти на Дружеството включват имоти, които се намират в следните населени места: 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:

	Земи	Сгради	Разходи за придобиване и подобрения	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Салдо към 01 януари 2018 г.	33 362	63 134	-	96 496
Новопридобити активи чрез покупка	-	343	104	447
Намаление от инвестиционни имоти, държани за продажба	(1 961)	(8 467)	-	(10 428)
Продажба на активи	-	(4 240)	-	(4 240)
Салдо към 31 декември 2018г.	31 401	50 770	104	82 275
Амортизация				
Салдо към 01 януари 2018 г.	-	(13 249)	-	(13 249)
Амортизация	-	(2 457)	-	(2 457)
Намаление от инвестиционни имоти, държани за продажба	-	959	-	959
Отписана амортизация	-	481	-	481
Салдо към 31 декември 2018г.	-	(14 266)	-	(14 266)
Балансова стойност към 31 декември 2018 г.	31 401	36 504	104	68 009

	Земи хил. лв.	Сгради хил. лв.	Общо хил. лв.
Салдо към 01 януари 2017 г.	25 428	60 772	86 200
Новопридобити активи чрез покупка	7 934	2 362	10 296
Салдо към 31 декември 2017 г.	33 362	63 134	96 496
Амортизация			
Салдо към 01 януари 2017 г.	-	(10 871)	(10 871)
Амортизация	-	(2 378)	(2 378)
Салдо към 31 декември 2017 г.	-	(13 249)	(13 249)
Балансова стойност към 31 декември 2017 г.	33 362	49 885	83 247

Дружеството отчита част от инвестиционните имоти по модела на справедливата стойност. Имотите представляват земи и сграда в гр. София, Летищен комплекс. През представените отчетни периоди не са реализирани печалби/(загуби) от промяна на справедливата стойност на тези имоти. Изготвените експертни оценки от лицензиран оценител потвърждават тяхната балансова стойност към 31.12.2018 г., която е в размер на 11 544 хил. лв.

Към 31 декември 2018 г. справедливата стойност на всички инвестиционни имоти, определена от лицензиран оценител е в размер на 81 249 хил. лв.

Инвестиционните имоти са отдадени под наем по договори за оперативен лизинг, оповестени в пояснение 11. 1. Приходите от наеми за 2018 г., възлизащи на 7 932 хил. лв. (за 2017 г.: 8 739 хил. лв.), са включени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Приходи от наем и други услуги по лизинг”, пояснение 23. Не са признавани условни наеми. Преките оперативни разходи са отчетени на ред „Разходи за външни услуги”, пояснение 27.

През 2018 г. Дружеството е приключило сделка за придобиване 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.

През годината е реализирана продажба на инвестиционен имот в гр. Плевен. Реализирана е печалба в размер на 3 726 хил. лв., оповестена в пояснение 24.

Балансовата стойност на инвестиционните имоти, заложи като обезпечение по банкови и облигационен заем е представена, както следва

	Сгради хил. лв.
Балансова стойност към 31.12.2018 г.	44 012
Балансова стойност към 31.12.2017 г	49 885

Пояснение 18 предоставя информация относно заеми на Дружеството.

10 Дългосрочни финансови активи

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

	2018 хил. лв.	2017 хил. лв.
Дългови инструменти по амортизирана стойност		
Вземания по договори за цесии	13 681	-
Коректив за очаквани кредитни загуби	(1 029)	-
Балансова стойност	<u>12 652</u>	<u>-</u>
Кредити и вземания		
Вземания по договори за цесии	-	21 797
	<u>12 652</u>	<u>21 797</u>

Вземанията по договори за цесии са представени в пояснение 13. Изменението в размера на коректива за очаквани кредитни загуби е представено обобщено в пояснение 14.

11 Лизинг

11.1 Оперативен лизинг като лизингодател

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

	Дължими минимални лизингови постъпления			
	До 1 Година хил. лв.	От 1 до 5 години хил. лв.	Над 5 години хил. лв.	Общо хил. лв.
Към 31 декември 2018 г.	3 015	3 651	4 569	11 235
Към 31 декември 2017 г.	3 774	4 965	16 111	24 850

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. и се подновява всяка година за още една;
- договор за наем на търговски обект, находящ се в гр. Шумен. 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 г. и се подновява всяка година за още една;
- договор за наем на подпокривно пространство на административна сграда на бул. Брюксел 1. Договорът е безсрочен.
- 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.

11.2 Оперативен лизинг като лизингополучател

Лизинговите плащания, признати като разход за периода, възлизат на 757 хил. лв. (2017: 756 хил. лв.) Тази сума включва минималните лизингови плащания, без консумативи.

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

	Дължими минимални лизингови плащания			
	До 1 Година хил. лв.	От 1 до 5 години хил. лв.	Над 5 години хил. лв.	Общо хил. лв.
Към 31 декември 2018 г.	348	726	87	1 161
Към 31 декември 2017 г.	757	428	125	1 310

Основните договори по оперативен лизинг 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.

Договорите за оперативен лизинг на Дружеството не съдържат клаузи за условен наем. Нито един от договорите за оперативен лизинг не съдържа опция за покупка, клаузи за увеличение или ограничения относно дивиденди, по-нататъшен лизинг или допълнителен дълг.

12 Отсрочени данъчни пасиви

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

Отсрочени данъчни пасиви /(активи)	31 декември 2017	Ефект от промени в счетоводната политика	1 януари 2018	Признати в печалбата или загубата	31 декември 2018
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Нетекущи активи					
Инвестиционни имоти, машини и съоръжения и други активи от бизнескомбинация	1 406	-	1 406	(47)	1 359
Дългосрочни финансови активи	-	(32)	(32)	(71)	(103)
Текущи активи					
Краткосрочни финансови активи	-	(42)	(42)	(48)	(90)
Търговски и други вземания	-	(126)	(126)	(50)	(176)
Нетекущи пасиви					
Пенсионни и други задължения към персонала	(1)	-	(1)	-	(1)
Текущи пасиви					
Пенсионни и други задължения към персонала	(4)	-	(4)	-	(4)
	1 401	(200)	1 201	(216)	985
Признати като:					
Отсрочени данъчни активи	(5)				(374)
Отсрочени данъчни пасиви	1 406				1 359
Нетно отсрочени данъчни пасиви	1 401				985

Отсрочените данъци за 2017 г. могат да бъдат обобщени, както следва:

Отсрочени данъчни пасиви /(активи)	1 януари 2017	Признати в печалбата или загубата	31 декември 2017
	хил. лв.	хил. лв.	хил. 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

Всички отсрочени данъчни пасиви са включени в отчета за финансовото състояние.

13 Краткосрочни финансови активи

Краткосрочните финансови активи през представените отчетни периоди включват:

	Пояснение	2018 хил. лв.	2017 хил. лв.
Дългови инструменти по амортизирана стойност			
Вземания по договори за цесии	13.1	10 803	-
Коректив за очаквани кредитни загуби		(827)	-
Балансова стойност дългови инструменти по амортизирана стойност		9 976	-
Предоставени заеми	13.2	2 656	-
Коректив за очаквани кредитни загуби		(67)	-
Балансова стойност предоставени заеми		2 589	-
Общо дългови инструменти по амортизирана стойност		12 565	-
Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата			
Капиталови инструменти	13.3	2 036	1 030
Общо финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата		2 036	1 030
Кредити и вземания			
Вземания по договори за цесии	13.1	-	12 337
Предоставени заеми	13.2	-	1 244
Общо краткосрочни финансови актив		14 601	14 611

Изменението в размера на коректива за очаквани кредитни загуби е представено обобщено в пояснение 14.

13.1 Вземания по договори за цесии

Дружеството е придобило вземания по сключени договори за цесия, с брутна стойност към 31.12.2018 г. в размер на 24 484 хил. лв., от които 13 681 хил. лв. нетекущи (2017 г.: 21 797 хил. лв.), (виж пояснение 10.) и 10 803 хил. лв. текущи (2017 г.: 12 337 хил. лв.). Дружеството е сключило с длъжниците споразумения за разсрочване на задължението, с лихва варираща между 5% и 7%. Нетекущите вземания по договори за цесии следва да бъдат погасени през 2020 г.

13.2 Предоставени заеми

Предоставените заеми през представените отчетни периоди представляват отпуснати средства, с брутна стойност към 31.12.2018 г. в размер на 1 806 хил. лв. (2017 г. 633 хил. лв.) – главници и лихви в размер на 24 хил. лв. (2017 г.: 611 хил. лв.). Заемите са отпуснати при среден лихвен процент 5%.

13.3 Финансови активи по справедлива стойност през печалбата и загубата

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

	2018 хил. лв.	2017 хил. лв.
Инвестиционен фонд	1 030	1 030
Дялове	1 006	-
	2 036	1 030

Финансовите активи се отчитат по справедлива стойност и са номинирани в български лева. Финансовите активи в инвестиционен фонд са регистрирани на Кипърската фондова борса.

Печалбите и загубите са признати в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Финансови разходи” и ред „Финансови приходи”. Информация за справедливата стойност е оповестена в пояснение 37.

14 Търговски и други вземания

	2018 хил. лв.	2017 хил. лв.
Текущи		
Търговски вземания, брутна сума	1 059	890
Очаквани кредитни загуби на търговски вземания	(129)	-
Търговски вземания	930	890
Вземания по договор за цесия, брутна сума	19 757	18 322
Очаквани кредитни загуби на вземания по договор за цесия	(1 548)	-
Вземания по договор за цесия	18 209	18 322
Съдебни и присъдени вземания, брутна сума	87	76
Очаквани кредитни загуби на съдебни и присъдени вземания	(87)	-
Съдебни и присъдени вземания	-	76
Финансови активи	19 139	19 288
Предоставени аванси	1 005	2 762
Предплатени разходи	75	87
Данъчни вземания		1 258
Други вземания	71	19
Нефинансови активи	1 151	4 126
Текущи търговски и други вземания	20 290	23 414

Предоставените аванси са свързани с предварителни договори за придобиване на недвижими имоти, дялово участие в дружества с дейност стопанисване, отдаване под наем или оперативен лизинг на собствени имоти.

Всички вземания са краткосрочни. Нетната балансова стойност на търговските и други вземания се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

Всички търговски и други финансови вземания на Дружеството са прегледани относно настъпили събития на неизпълнение, а за всички търговски вземания е приложен опростен подход за определяне на очакваните кредитни загуби към края на периода.

Изменението в размера на коректива за очаквани кредитни загуби на търговските вземания може да бъде представено по следния начин:

	2018	2017
	хил. лв.	хил. лв.
Салдо към 1 януари	-	-
Загуба от обезценка	3 690	-
Салдо към 31 декември	3 690	-

Най-значимите търговски вземания към 31 декември се разпределят, както следва:

	2018	2017
	хил. лв.	хил. лв.
Търговски вземания по договори за оперативен лизинг	949	780
Търговски вземания по сделки с ценни книжа	110	110
	1 059	890

15 Пари и парични еквиваленти

Паричните средства представляват:

	2018	2017
	хил. лв.	хил. лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	1 230	51
- евро	9	3
Пари и парични еквиваленти	1 239	54

Дружеството няма блокирани пари и парични еквиваленти.

16 Активи и групи за освобождаване, класифицирани като държани за продажба

Балансовата стойност на активите и пасивите, предназначени за продажба, могат да бъдат представени, както следва:

	2018	2017
	хил. лв.	хил. лв.
Нетекущи активи		
Инвестиционни имоти	9 469	-
Активи, класифицирани като държани за продажба	9 469	-

17. Собствен капитал

17.1 Акционерен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството е 68 979 758 лева, разпределен в 68 979 758 броя обикновени безналични акции, с номинална стойност в размер на 1 (един) лв. за акция. През 2017 г. Дружеството регистрира увеличение на акционерния капитал чрез издаване на 16 666 988 броя нови акции. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от Общото събрание на акционерите на Дружеството.

	2018	2017
	хил. лв.	хил. 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:	68 980	68 980

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

	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%

17.2 Премия резерв

Във връзка с извършено увеличение на капитала през 2017 г. е формиран премиен резерв, който към 31 декември е в размер на 37 334 хил. лв.

17.3 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.

18 Получени заеми

Заемите включват следните финансови пасиви:

Пояснение	Текущи		Нетекущи	
	2018	2017	2018	2017
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Финансови пасиви, оценявани по амортизирана стойност:				
Облигационен заем	18.1	4 068	8 167	-
Банкови заеми	18.2	11 893	11 188	8 455
Заеми от нефинансови предприятия		-	16	-
Общо балансова стойност		15 961	19 371	8 455
			16 254	

18.1 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 г. до ноември 2018 г. Предоставените обезпечения по облигационния заем са оповестени в пояснение 34. През 2018 г. са изплатени лихви на облигационерите в размер на 471 хил. лв.

Към датата на изготвяне на финансовия отчет дружеството има просрочено задължение по облигационния заем - главница и лихви с падеж 11.11.2018 г. Общата просрочена сума към 31.12.2018 г. е в размер на 4 148 126.40 лв., като 3 991 660 лв. от нея е главница, а останалата част, в размер на 156 466.40 лв. е лихва.

18.2 Банкови заеми

	Текущи 2018 хил. лв.	Нетекущи 2018 хил. лв.	Текущи 2017 хил. лв.	Нетекущи 2017 хил. лв.
Получени банкови заеми	11 893	8 455	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. Договорът е с плаващ лихвен процент в размер на 12 месечен EURIBOR плюс 4,5%.

Дружеството е сключило договор за комбиниран банков кредит на 20.02.2007 г. Кредитът е анексиран 2012 г. и е в размер на 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 +2.9%. 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. Лихвеният процент по заема е в размер на базов лихвен процент плюс надбавка 2,7%. 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 е в размер на 4 820 хил. евро (9 427 хил. лева). Лихвеният процент по заема е плаващ в размер на базов лихвен процент плюс 3.61%.

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. Договорът е с плаващ лихвен процент в размер на базов лихвен процент плюс 1,5%.

Предоставените обезпечения по получените заеми са оповестени в пояснение 34.

19 Равнение на задълженията, произтичащи от финансова дейност

Промените в задълженията на Дружеството, произтичащи от финансова дейност, могат да бъдат класифицирани, както следва:

	Дългосрочни заеми хил. лв.	Краткосрочни заеми хил. лв.	Общо хил. лв.
1 януари 2018 г.	16 278	19 347	35 625
Парични потоци:			
Плащания на главници	-	(24 257)	(24 257)
Плащания на лихви	-	(1 984)	(1 984)
Получени заеми	-	12 420	12 420
Непарични промени:			
Прекласифициране	(7 799)	7 799	-
Начислени лихви	-	1 852	1 852
Други	-	760	760
31 декември 2018 г.	8 479	15 937	24 416

	Дългосрочни заеми хил. лв.	Краткосрочни заеми хил. лв.	Общо хил. лв.
1 януари 2017	25 101	16 302	41 403
Парични потоци:			
Плащания на главници	-	(9 975)	(9 975)
Плащания на лихви	-	(2 361)	(2 361)
Получени заеми	-	4 928	4 928
Непарични промени:			
Прекласифициране	(8 823)	8 823	-
Амортизация		(20)	(20)
Начислени лихви		1 650	1 650
31 декември 2017	16 278	19 347	35 625

20 Приходи за бъдещи периоди

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

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

21 Търговски и други задължения

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

	2018 хил. лв.	2017 хил. лв.
Нетекущи		
Задължения за плащане по договор за цесия	4 834	7 674
Нетекущи търговски задължения	4 834	7 674
Текущи		
Търговски задължения	827	788
Задължения за плащане по договори за цесия	2 841	2 843
Финансови пасиви	3 668	3 631
Данъчни задължения	1 932	622
Други задължения	232	177
Нефинансови пасиви	2 165	799
Търговски и други задължения	5 832	4 430

Нетната балансова стойност на текущите търговски и други задължения се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

През 2014 г. Дружеството сключва договор за цесия, който е със краен срок на погасяване цената по договора 2021 г.

Търговските задължения в размер на 827 хил. лв. (2017 г.: 788 хил. лв.) представляват търговски взаимоотношения възникнали в резултат на основната дейност на Дружеството.

22 Възнаграждения на персонала

22.1 Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	2018 хил. лв.	2017 хил. лв.
Разходи за заплати	(423)	(365)
Разходи за социални осигуровки	(66)	(55)
Разходи за персонала	(489)	(420)

22.2 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 хил. лв.	2017 хил. лв.
Нетекущи:		
Обезщетения по Кодекса на труда	6	12
Нетекущи пенсионни задължения към персонала	6	12
Текущи:		
Задължения по неизползвани отпуски на персонала	35	31
Задължения за социални осигуровки	23	19
Обезщетения по Кодекса на труда	3	-
Текущи пенсионни и други задължения към персонала	61	50

Съгласно изискванията на Кодекса на труда при прекратяване на трудовото правоотношение, след като служителят е придобил право на пенсия за осигурителен стаж и възраст, Дружеството е задължено да му изплати обезщетение в размер до шест брутни работни заплати. Дружеството е начислило правно задължение за изплащане на обезщетения на наетите лица при пенсиониране в съответствие с изискванията на МСС 19 „Доходи на наети лица” на база на прогнозираните плащания за следващите пет години, дисконтирани към настоящия момент с дългосрочен лихвен процент на безрискови ценни книжа.

31.12.2018	Лихвен процент сконто	1 година хил. лв.	2-5 години хил. лв.	Общо хил. лв.
Дължими обезщетения	1%	3	6	9
Дисконтирани парични потоци		3	6	9

31.12.2017	Лихвен процент сконто	1 година хил. лв.	2-5 години хил. лв.	Общо хил. лв.
Дължими обезщетения	1%	-	12	12
Дисконтирани парични потоци		-	12	12

Промените в провизиите за обезщетения при пенсиониране съгласно Кодекса на труда през годината са представени, както следва:

	2018 хил. лв.	2017 хил. лв.
Провизии за пенсиониране в началото на годината	12	12
Намаление на провизиите в резултат на служители, навършващи възрастта за пенсиониране през следващите пет години или изплатени такива	(3)	-
Провизии за пенсиониране в края на годината	<u>9</u>	<u>12</u>

23 Приходи от наеми и други услуги по лизинг

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

	2018 хил. лв.	2017 хил. лв.
Приходи от отдаване на имоти под наем	4 158	4 965
Приходи от учредено вещно право на ползване	3 774	3 774
	<u>7 932</u>	<u>8 739</u>

24. Печалба от продажба на инвестиционни имоти

	2018 хил. лв.	2017 хил. лв.
Приходи от продажба	7 486	-
Балансова стойност на продадените нетекущи активи	(3 760)	-
Печалба от продажба на нетекущи активи	<u>3 726</u>	<u>-</u>

25 Други приходи

	2018 хил. лв.	2017 хил. лв.
Отписани задължения с изтекъл давностен срок	30	45
Други	117	-
	<u>147</u>	<u>45</u>

26 Разходи за материали

Разходите за материали включват:

	2018 хил. лв.	2017 хил. лв.
Консумативи	(12)	(13)
Гориво	(12)	(11)
Други	(11)	(5)
	<u>(35)</u>	<u>(29)</u>

27 Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	2018 хил. лв.	2017 хил. лв.
Разходи за наем и консумативи	(598)	(906)
Електрическа енергия	(293)	(244)
Такси	(159)	(44)
Консултантски услуги	(79)	(127)
Топлофикация	(72)	(65)
Други	(352)	(282)
	(1 553)	(1 668)

Възнаграждението за независим финансов одит за 2018 г. е в размер на 15 хил. лв. (2017 г.: 15 хил. лв.). През годината одиторът не е предоставял данъчни консултации или други услуги, несвързани с одита.

28 Други разходи

Другите разходи на Дружеството включват:

	2018 хил. лв.	2017 хил. лв.
Такса битови отпадъци	(341)	(309)
Признати кредитни загуби	(1 688)	-
Данък недвижими имоти	(155)	(60)
Други	(91)	(102)
	(2 275)	(471)

29 Финансови приходи и разходи

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

	2018 хил. лв.	2017 хил. лв.
Приходи от лихви	893	482
Други	3	45
Финансови приходи	896	527

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

	2018 хил. лв.	2017 хил. лв.
Разходи за лихви	(1 852)	(2 706)
Загуби от оценка по справедлива на финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата	(50)	-
Други финансови разходи	(47)	(66)
Финансови разходи	(1 949)	(2 772)

30 (Разходи)/Приходи за данъци върху дохода

Очакваните разходи за данъци, базирани на приложимата данъчна ставка в размер на 10 % (2017 г.: 10%), и действително признатите данъчни разходи в печалбата или загубата могат да бъдат равнени, както следва:

	2018	2017
	хил. лв.	хил. лв.
Печалба преди данъчно облагане	3 695	1211
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван разход за данък	<u>(370)</u>	<u>(121)</u>
Данъчен ефект от корекции за приходи, освободени от данъчно облагане	651	233
Данъчен ефект от корекции за разходи, непризнати за данъчни цели	<u>(870)</u>	<u>(288)</u>
Текущ разход за данък	<u>(589)</u>	<u>(176)</u>
Отсрочени данъчни приходи:		
Възникване и обратно проявление на временни разлики	216	216
(Разходи)/Приходи от данъци върху дохода	<u>(373)</u>	<u>40</u>

Пояснение 12 предоставя информация за отсрочените данъчни активи и пасиви.

31 Доход на акция

Основният доход на акция е изчислен, като за числител е използвана нетната печалба, подлежаща на разпределение между акционерите на Дружеството.

Среднопретегленият брой акции, използван за изчисляването на основния доход на акция, както и нетната печалба, подлежаща на разпределение между притежателите на акции е представен, както следва:

	2018	2017
Печалба, подлежаща на разпределение (в лв.)	3 321 874	1 251 068
Среднопретеглен брой акции	<u>68 979 758</u>	<u>64 322 134</u>
Основен доход на акция (в лв. за акция)	<u>0.05</u>	<u>0.02</u>

32 Сделки със свързани лица

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

32.1 Сделки със собствениците

	31.12.2018	31.12.2017
	хил. лв.	хил. лв.
Сделки със собственици:		
плащания по заеми	7 241	3 869
получени заеми	6 428	4 925
покупка на имоти	-	10 000
получени лихви по предоставен заем	-	2

32.2 Сделки с ключов управленски персонал

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

	2018 хил. лв.	2017 хил. 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>

33 Разчети със свързани лица в края на годината

	2018 хил. лв.	2017 хил. лв.
Текущи		
Вземания от:		
дъщерни предприятия:		
предоставен заем	39	41
Общо вземания от свързани лица	<u>39</u>	<u>41</u>

Задълженията към свързани лица са както следва:

	2018 хил. лв.	2017 хил. 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 257 хил. лв.

34 Условни активи и условни пасиви

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

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 сумата от 360 000 евро.
- договорна ипотека върху недвижим имот – централна административна сграда и поземлен имот гр. София, район Слатина, местност Летищен комплекс по банков кредит 0500РО-АА-0031.
- договорни ипотечи върху два броя недвижими имоти тип магазини в гр. Шумен и гр. Търговище, обезпечавачи кредит 80600КР-АБ-0379.

- договорна ипотека върху недвижим имот, представляващ монолитна тринадесететажна сграда и бъдещи вземания по договор за наем по банков заем 80600КР-АБ-1139.
- договорна ипотека върху поземлен имот и сграда в гр. Плевен по банков заем 0500КР-АА-0253 от дата 28.01.2016 г.
 - договорна ипотека върху дворно място в гр, Варна по банков заем с номер 80600КР-АБ-3531 от дата 23.12.2014 г.
- по договор за облигационен заем облигационата емисия е обезпечена с инвестиционни имоти представляващи земи и сгради във градове Варна, Русе, Плевен, Разград, Велико Търново, Пловдив, София, Хасково, Бургас, Нова Загора.

Балансовите стойност на заложените имоти са оповестени в пояснение 9.

Дружеството е обвързано с договори за цесии оповестени в пояснения 10 и 13 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 искиове към Дружеството.

35 Категории финансови активи и пасиви

Балансовите стойности на финансовите активи и пасиви на Дружеството могат да бъдат представени в следните категории:

Финансови активи	Пояснение	2018 хил. лв.	2017 хил. лв.
Дългови инструменти по амортизирана стойност			
Вземания по договори за цесии	10, 13	22 628	34 134
Предоставени заеми	13	2 589	1 244
Търговски и други вземания	14	19 139	19 288
Вземания от свързани лица	33	39	41
Пари и парични еквиваленти	15	1 239	54
		<hr/>	<hr/>
		45 634	54 761

Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата			
Капиталови инструменти	13	2 036	-

Финансови активи (до 31.12.2017 г.)	Пояснение	2018 хил. лв.	2017 хил. лв.
Финансови активи, държани за търгуване:			
Инвестиционен фонд	13	-	1 030
Кредити и вземания:			
Вземания по цесии	10, 13	-	34 134
Търговски и други вземания	14	-	19 288
Предоставени заеми	13	-	1 244
Вземания от свързани лица	33	-	41
Пари и парични еквиваленти	15	-	54
		<hr/>	<hr/>
		-	55 791

Финансови пасиви	Пояснение	2018 хил. лв.	2017 хил. лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:			
Получени заеми	18	24 416	35 625
Търговски и други задължения	21	8 502	11 305
Задължения към свързани лица	33	257	2 448
		<u>33 175</u>	<u>49 378</u>

Вижте пояснение 4.14 за информацията относно счетоводната политика за всяка категория финансови инструменти. Методите, използвани за оценка на справедливите стойности на финансови активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност, са описани в пояснение 37. Описание на политиката и целите за управление на риска на Дружеството относно финансовите инструменти е представено в пояснение 36.

36 Рискове, свързани с финансовите инструменти

Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

Дружеството е изложено на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. Най-значимите финансови рискове, на които е изложено Дружеството са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

Управлението на риска на Дружеството се осъществява от централната администрация на Дружеството в сътрудничество със съвета на директорите. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средносрочни парични потоци, като намали излагането си на финансови пазари. Дългосрочните финансови инвестиции се управляват, така че да имат дългосрочна възвращаемост.

Дружеството не се занимава активно с търгуването на финансови активи за спекулативни цели, нито пък издава опции.

36.1 Анализ на пазарния риск

Вследствие на използването на финансови инструменти Дружеството е изложено на пазарен риск и по-конкретно на риск от промени във валутния курс, лихвен риск, както и риск от промяната на конкретни цени, което се дължи на оперативната и инвестиционната дейност на Дружеството.

36.1.1 Валутен риск

По-голямата част от сделките на Дружеството се осъществяват в български лева. Чуждестранните трансакции на Дружеството, деноминирани главно в евро и не излагат Дружеството на валутен риск, тъй като еврото е фиксирана валута в условията на Валутен борд. Курсът на българския лев към еврото е фиксиран на 1 евро = 1.95583 лева.

36.1.2 Лихвен риск

Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Към 31 декември 2018 г. Дружеството е изложено на риск от промяна на пазарните лихвени проценти по част от банковите си заеми, които са с променлив лихвен процент. Всички други финансови активи и пасиви на Дружеството са с фиксирани лихвени проценти.

Представените по-долу таблици показват чувствителността на годишния нетен финансов резултат след данъци и на собствения капитал към вероятна промяна на лихвените проценти по заемите с плаващ лихвен процент, базиран на ОЛП в

България, в размер на 1 % (за 2017 г.: 1 %) и по заемите с плаващ лихвен процент, базиран на EURIBOR, в размер на 1.95 % (за 2017 г.: 3.19 %).

Тези промени се определят като вероятни въз основа на наблюдения на настоящите пазарните условия. Изчисленията се базират на промяната на средния пазарен лихвен процент и на финансовите инструменти, държани от Дружеството към края на отчетния период, които са чувствителни спрямо промени на лихвения процент. Всички други параметри са приети за константни.

31 декември 2018 г.

	Нетен финансов резултат		Собствен капитал	
	увеличение на лихвения процент	намаление на лихвения процент	увеличение на лихвения процент	намаление на лихвения процент
Заеми (ОЛП 1 %)	(76)	76	(76)	76
Заеми (EURIBOR 1.95 %)	(64)	64	(64)	64

31 декември 2017 г.

	Нетен финансов резултат		Собствен капитал	
	увеличение на лихвения процент	намаление на лихвения процент	увеличение на лихвения процент	намаление на лихвения процент
Заеми (ОЛП 1 %)	(93)	93	(93)	93
Заеми (EURIBOR 3.19 %)	(282)	282	(282)	282

36.2 Анализ на кредитния риск

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Дружеството. Дружеството е изложена на този риск във връзка с различни финансови инструменти, като напр. при предоставянето на заеми, възникване на вземания от клиенти, депозирание на средства и други. Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период, както е посочено по-долу:

Финансови активи	2018 хил. лв.	2017 хил. лв.
Дългови инструменти по амортизирана стойност	45 634	54 761
Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата	2 036	-
Финансови активи, държани за търгуване:	-	1 030
Балансова стойност	47 670	55 791

Дружеството редовно следи за неизпълнението на задълженията на свои клиенти и други контрагенти, установени индивидуално или на групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск. Политика на Дружеството е да извършва трансакции само с контрагенти с добър кредитен рейтинг. Ръководството на Дружеството счита, че всички гореспоменати финансови активи, които не са били обезценявани или са с настъпил падеж през представените отчетни периоди, са финансови активи с висока кредитна оценка.

Към датата на финансовия отчет някои от необезценените търговски и други вземания са с изтекъл срок на плащане. Възрастовата структура на необезценените просрочени финансови активи е следната:

	2018	2017
	хил. лв.	хил. лв.
Над 1 година	-	45
Общо	-	45

По отношение на търговските и други вземания Дружеството не е изложено на значителен кредитен риск към нито един отделен контрагент или към група от контрагенти, които имат сходни характеристики. Търговските вземания се състоят от голям брой клиенти в различни индустрии и географски области. На базата на исторически показатели, ръководството счита, че кредитната оценка на търговски вземания, които не са с изтекъл падеж, е добра.

Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти, средства на паричния пазар се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.

36.3 Анализ на ликвидния риск

Ликвидният риск представлява рискът Дружеството да не може да погаси своите задължения. Дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи плащанията по погасителните планове на дългосрочните финансови задължения, както и входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди - ежедневно и ежеседмично, както и на базата на 30-дневни прогнози. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план - за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно. Нуждите от парични средства се сравняват със заемите на разположение, за да бъдат установени излишъци или дефицити. Този анализ определя дали заемите на разположение ще са достатъчни, за да покрият нуждите на Дружеството за периода.

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

Към 31 декември 2018 г. падежите на договорните задължения на Дружеството (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

31 декември 2018 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца хил. лв.	Между 6 и 12 месеца хил. лв.	От 1 до 5 години хил. лв.	Над 5 години хил. лв.
Получени заеми	9 669	6 292	8 412	43
Търговски и други задължения	3 397	271	4 834	-
Задължения към свързани лица	257	-	-	-
Общо	13 323	6 563	13 246	43

В предходния отчетен период падежите на договорните задължения на Дружеството са обобщени, както следва:

31 декември 2017 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца хил. лв.	Между 6 и 12 месеца хил. лв.	От 1 до 5 години хил. лв.	Над 5 години хил. лв.
Получени заеми	7 111	12 260	13 690	2 564
Търговски и други задължения	1 587	2 044	7 674	-
Задължения към свързани лица	-	2 448	-	-
Общо	8 698	16 752	21 364	2 564

Стойностите, оповестени в този анализ на падежите на задълженията, представляват недисконтираните парични потоци по договорите, които могат да се различават от балансовите стойности на задълженията към отчетната дата. Годишните лихвени плащания за 2018 г. са в размер на 1 984 хил. лв.

Финансовите активи като средство за управление на ликвидния риск

При оценяването и управлението на ликвидния риск Дружеството отчита очакваните парични потоци от финансови инструменти, по-специално наличните парични средства и търговски вземания. Наличните парични ресурси и търговски вземания не надвишават значително текущите нужди от изходящ паричен поток.

37 Оценяване по справедлива стойност

37.1 Оценяване по справедлива стойност на финансови инструменти

Финансовите активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност в отчета за финансовото състояние, са групирани в три нива съобразно йерархията на справедливата стойност. Тази йерархия се определя въз основа на значимостта на входящата информация, използвана при определянето на справедливата стойност на финансовите активи и пасиви, както следва:

- 1 ниво: пазарни цени (некоригирани) на активни пазари за идентични активи или пасиви;
- 2 ниво: входяща информация, различна от пазарни цени, включени на ниво 1, която може да бъде наблюдавана по отношение на даден актив или пасив, или пряко (т. е. като цени) или косвено (т. е. на база на цените); и
- 3 ниво: входяща информация за даден актив или пасив, която не е базирана на наблюдавани пазарни данни.

Даден финансов актив или пасив се класифицира на най-ниското ниво на значима входяща информация, използвана за определянето на справедливата му стойност.

31 декември 2018 г.	Пояснение	Ниво 1	Ниво 3	Общо
		хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Финансови активи				
Дялове в договорни фондове	а)	1 006	-	1 006
Инвестиционен фонд	б)	-	1 030	1 030
Общо активи		1 006	1 030	2 036

31 декември 2017 г.	Пояснение	Ниво 1	Ниво 3	Общо
		хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Активи				
Инвестиционен фонд	а)	-	1 030	1 030
Общо активи		-	1 030	1 030

През отчетните периоди не е имало значими трансфери между нива 1 и 3. Методите и техниките за оценяване, използвани при определянето на справедливата стойност, не са променени в сравнение с предходния отчетен период.

а) Дялове в договорни фондове

Справедливата стойност на дяловете се определя от цената на обратно изкупуване, публикувана от съответния фонд към отчетната дата.

б) инвестиционен фонд

Финансовите активи в инвестиционен фонд се отчитат по справедлива стойност и са номинирани в български лева. Регистрирани са на Кипърската борса. Поради липса на активен пазар справедливата им стойност е били определена посредством използване на метод нетни активи.

37.2 Оценяване по справедлива стойност на нефинансови активи

Следната таблица представя нивата в йерархията на нефинансови активи към 31 декември 2018 г. и към 31 декември 2017 г., оценявани периодично по справедлива стойност:

31 декември 2018 г.	Ниво 3 хил. лв.
Инвестиционни имоти:	
- земя	9 816
- сгради	1 728
	11 544
<hr/>	
31 декември 2017 г.	Ниво 3 хил. лв.
Инвестиционни имоти:	
- земя	9 816
- сгради	1 728
	11 544

Справедливата стойност на недвижимите имоти на Дружеството е определена на базата на доклади на независими лицензирани оценители.

Земя и сгради (Ниво 3)

Оценката по справедлива стойност се базира на съпоставянето на достигнатите пазарни стойности на подобни или аналогични обекти в района на недвижимите имоти, които са били предмет на действителни продажби.

Началното салдо на нефинансовите активи на ниво 3 може да бъде равнено с крайното им салдо към отчетната дата, както следва:

	Инвестиционни Имоти хил. лв.
Салдо към 1 януари 2018 г.	11 544
Салдо към 31 декември 2018 г.	11 544

38 Безналични сделки

През отчетния период Дружеството е сключило два договора за цесии, при които не са използвани пари или парични еквиваленти и които не са отразени в отчета за паричните потоци Дружеството цедира свои вземания на обща стойност 4 586 хил. лв.

39. Политика и процедури за управление на капитала

Целите на Дружеството във връзка с управление на капитала са:

- да осигури способността на Дружеството да продължи да съществува като действащо предприятие; и
- да осигури адекватна рентабилност за собствениците, като определя цената на услугите си в съответствие с нивото на риска.

Дружеството наблюдава капитала на базата на съотношението на коригирания собствен капитал към нетния дълг.

Дружеството определя капитала на основата на балансовата стойност на собствения капитал, представени в отчета за финансовото състояние.

Нетният дълг се изчислява като общ дълг, намален с балансовата стойност на парите и паричните еквиваленти.

Дружеството управлява структурата на капитала и прави необходимите корекции в съответствие с промените в икономическата обстановка и рисковите характеристики на съответните активи.

Капиталът за представените отчетни периоди може да бъде анализиран, както следва:

	2018 хил. лв.	2017 хил. лв.
Собствен капитал	115 115	113 595
Дълг	49 221	67 849
- Пари и парични еквиваленти	(1 239)	(54)
Нетен дълг	47 982	67 795
Съотношение на капитал към нетен дълг	1:0.42	1:0.60

Намалението на коефициента на задлъжнялост през 2018 г. се дължи главно на намалението на дълга.

40 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.

41 Одобрение на финансовия отчет

Финансовият отчет към 31 декември 2018 г. (включително сравнителната информация) е одобрен и приет от Съвета на директорите на 29 март 2019 г.