

Пояснения към консолидирания финансов отчет

1. Предмет на дейност

„Велграф Асет Мениджмънт” АД (Групата) 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. Групата е със седалище и адрес на управление: град София, бул. Брюксел 1.

Групата е регистрирана на Българска Фондова Борса – София АД на 30.03.2010 г.

Към 31 декември 2019 г. Групата 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 2019 г. са:

	31.12.2019	2019	31.12.2018	2018
	Брой акции	%	Брой акции	%
КИБУЛ ЕООД	20 650 291	29.94	20 690 457	29.99
Други	48 329 467	70.06	48 289 301	70.01
	68 979 758	100.00	68 979 758	100.00

Групата има едностепенна система на управление. Съветът на директорите към 31 декември 2019 г. е в следния състав: Румен Горанов Цонков, Цветелина Асенова Пеева, Лидия Александрова Петрова.

Групата се представлява от изпълнителния директор Румен Цонков.

Основната дейност на Групата 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 Групата към 31.12.2019 г. е 31.

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

2. Основа за изготвяне на консолидирания финансов отчет

Консолидираният финансов отчет на Групата 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.

Консолидираният финансовият отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Групата. Всички суми са представени в хиляди лева (хил. лв.) (включително сравнителната информация за 2018 г.), освен ако не е посочено друго.

Консолидираният финансовият отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие.

3. Промени в счетоводната политика

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

Групата 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 Групата 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 Групата е използвала 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 Групата 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 Групата 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 Групата. За активи по договор, произтичащи от МСФО 15 и за търговски вземания Групата прилага опростен подход за признаване на очакваните кредитни загуби, тъй като те не съдържат съществен компонент на финансиране.

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 Групата 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 Групата
- гаранциите, които Групата предоставя като част от обичайните продажби
- програмите за лоялни клиенти/бонуси/отстъпки, които са част от обичайната търговска практика на Групата

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 Групата да е признала 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 Групата

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 Групата. Информация за тези стандарти и изменения, които имат ефект върху финансовия отчет на Групата, е представена по-долу.

Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Групата 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. МСС е включил право на избор за някои краткосрочни лизинги и лизинги на малоценни активи; това изключение може да бъде приложено само от лизингополучателите.

Счетоводното отчитане от страна на лизингодателите остава почти без промяна.

Съгласно МСФО 16 за договор, който е или съдържа лизинг, се счита договор, който предоставя правото за контрол върху ползването на актива за определен период от време срещу възнаграждение.

Ръководството е в процес на оценяване на ефекта от прилагането на стандарта, но все още не може да представи количествена информация. 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 Групата има неотменяеми задължения по договори за оперативен лизинг в размер на 508 хил. лв. Групата 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.

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 Групата 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" - Групата преоценява предишния си дял в съвместно контролирана дейност, когато придобие контрол върху дейността.
- МСФО 11 "Съвместни предприятия" - Групата не преоценява предишния си дял в съвместно контролирана дейност, когато придобие съвместен контрол върху дейността.
- МСС 12 "Данъци върху дохода" - Групата отчита всички данъчни последици от плащанията на дивиденди по същия начин както самите тях.
- МСС 23 "Разходи по заеми" - Групата 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 консолидиран финансов отчет са представени по-долу.

Консолидираният финансов 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 консолидиран 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 консолидирания финансов отчет

Консолидираният финансовият отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети“ (ревизиран 2007 г.). Групата 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 Групата:

- 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 31.12.2019 г. е представен един сравнителен период.

4.3. База за консолидация

Във финансовия отчет на Групата са консолидирани финансовите отчети на предприятието майка и неговото дъщерно предприятие към 31 декември 2019 г. Дъщерни предприятия са всички предприятия, които се намират под контрола на компанията майка. Налице е контрол, когато компанията майка е изложена на, или има права върху, променливата възвръщаемост от своето участие в предприятието, в което е инвестирано, и има възможност да окаже въздействие върху тази възвръщаемост посредством своите правомощия върху предприятието, в което е инвестирано. Всички дъщерни предприятия имат отчетен период, приключващ към 31 декември.

Всички вътрешногрупови сделки и салда се елиминират, включително нереализираните печалби и загуби от трансакции между дружества в Групата. Когато нереализираните загуби от вътрешногрупови продажби на активи се елиминират, съответните активи се тестват за обезценка от гледна точка на Групата. Сумите, представени във финансовите отчети на дъщерните предприятия са коригирани, където е необходимо, за да се осигури съответствие със счетоводната политика, прилагана от Групата.

Печалба или загуба и друг всеобхватен доход на дъщерни предприятия, които са придобити или продадени през годината, се признават от датата на придобиването, или съответно до датата на продажбата им.

Ако Групата загуби контрол над дъщерното предприятие, всякаква инвестиция, задържана в бившето дъщерно предприятие, се признава по справедлива стойност към датата на загубата на контрол, като промяната в балансовата стойност се отразява в печалбата или загубата. Справедливата стойност на всяка инвестиция, задържана в бившето дъщерно предприятие към датата на загуба на контрол се счита за справедлива стойност при първоначално признаване на финансов актив в съответствие с МСС 39 „Финансови инструменти: признаване и оценяване“ или, където е уместно, за себестойност при първоначално признаване на инвестиция в асоциирано или съвместно контролирано предприятие. В допълнение всички суми, признати в друг всеобхватен доход по отношение на това дъщерно предприятие, се отчитат на същата база, както би било необходимо, ако Групата директно се е била освободила от съответните активи или пасиви (напр. рекласифицирани в печалбата или загубата или отнесени директно в неразпределената печалба съгласно изискванията на съответния МСФО).

Печалбата или загубата от отписването на инвестиция в дъщерно предприятие представлява разликата между i) сумата от справедливата стойност на полученото

възнаграждение и справедливата стойност на всяка задържана инвестиция в бившето дъщерно предприятие и ii) балансовата сума на активите (включително репутация) и пасивите на дъщерното предприятие и всякакво неконтролиращо участие.

4.4. Бизнес комбинации

Всички бизнес комбинации се отчитат счетоводно по метода на покупката. Прехвърленото възнаграждение в бизнес комбинация се оценява по справедлива стойност, която се изчислява като сумата от справедливите стойности към датата на придобиване на активите, прехвърлени от придобиващия, поетите от придобиващия задължения към бившите собственици на придобиваното предприятие и капиталовите участия, емитирани от Групата. Прехвърленото възнаграждение включва справедливата стойност на активи или пасиви, възникнали в резултат на възнаграждения под условие. Разходите по придобиването се отчитат в печалбата или загубата в периода на възникването им.

Методът на покупката включва признаване на разграничимите активи и пасиви на придобиваното предприятие, включително условните задължения, независимо дали те са били признати във финансовите отчети на придобиваното предприятие преди бизнес комбинацията. При първоначалното признаване активите и пасивите на придобитото дъщерно предприятие са включени в консолидирания отчет за финансовото състояние по тяхната справедлива стойност, която служи като база за последващо оценяване в съответствие със счетоводната политика на Групата.

За всяка бизнес комбинация Групата оценява всяко неконтролиращо участие в придобиваното предприятие, което представлява дял от собствения му капитал и дава право на ликвидационен дял, или по справедлива стойност или по пропорционален дял на неконтролиращото участие в разграничимите нетни активи на придобиваното предприятие. Другите видове неконтролиращо участие се оценяват по справедлива стойност или, ако е приложимо, на база, определена в друг МСФО.

Репутацията се признава след определяне на всички разграничими нематериални активи. Тя представлява превишението на сумата от а) справедливата стойност на прехвърленото възнаграждение към датата на придобиване и б) размера на всяко неконтролиращо участие в придобиваното предприятие и в) в бизнес комбинация, постигната на етапи, справедливата стойност към датата на придобиване на държаното преди капиталово участие на Групата в придобиваното предприятие, над справедливата стойност на разграничимите нетни активи на придобиваното дружество към датата на придобиване. Всяко превишение на справедливата стойност на разграничимите нетни активи над изчислената по-горе сума се признава в печалбата или загубата непосредствено след придобиването.

При бизнес комбинация, постигната на етапи, Групата преоценява държаното преди капиталово участие в придобиваното предприятие по справедлива стойност към датата на придобиване (т.е. към датата на придобиване на контрол) и признава произтичащата печалбата или загубата, ако има такива, в печалбата или загубата. Сумите, признати в другия всеобхватен доход от дялово участие в придобиваното предприятие преди датата на придобиване на контрол, се признават на същата база, както ако Групата се е освободила директно от държаното преди капиталово участие.

Ако първоначалното счетоводно отчитане на бизнес комбинацията не е приключено до края на отчетния период, в който се осъществява комбинацията, Групата отчита провизорни суми за статиите, за които отчитането не е приключило. През периода на оценяване, който не може да надвишава една година от датата на придобиване, Групата коригира със задна дата тези провизорни суми или признава допълнителни активи или пасиви, за да отрази новата получена информация за фактите и

обстоятелствата, които са съществували към датата на придобиване и, ако са били известни, щяха да повлияят на оценката на сумите, признати към тази дата.

Всяко възнаграждение под условие, дължимо от придобиващия, се признава по справедлива стойност към датата на придобиване и се включва като част от прехвърленото възнаграждение в замяна на придобиваното предприятие. Последващи промени в справедливата стойност на възнаграждението под условие, което е класифицирано като актив или пасив, се признават в съответствие с изискванията на МСС 39 „Финансови инструменти: признаване и оценяване“ или в печалбата или загубата или като промяна в другия всеобхватен доход. Ако възнаграждението под условие е класифицирано като собствен капитал, то не се преоценява до окончателното му уреждане в собствения капитал. Промени в справедливата стойност на възнаграждението под условие, които представляват провизорни суми през периода на оценяване, се отразяват ретроспективно за сметка на репутацията.

4.5. Сделки в чуждестранна валута

Сделките в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута на Групата 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.

4.6. Отчитане по сегменти

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

4.7. Приходи

Приходите включват приходи от предоставяне на услуги, свързани с отдаване под наем на недвижими имоти, които са представени в пояснение 21.

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

За да определи дали и как да признае приходи, Групата 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 Групата удовлетвори задълженията за изпълнение, прехвърляйки обещаните стоки или услуги на своите клиенти.

Групата 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 Групата

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.

4.8. 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.

4.9. Оперативни разходи

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

Групата 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.

4.10. 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 Групата. 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”.

4.11. 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 4.25.1 за описание на процедурите за тестване за обезценка.

4.12. 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 Групата 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 Групата, 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 Групата е в размер на 700 лв.

4.13. Отчитане на лизинговите договори

Групата 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.

Групата е лизингодател по договори за лизинг.

Услугите, предоставяни от Групата, включват отдаване на земи и сгради под наем. Групата 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 Групата и се амортизират в съответствие с амортизационната политика, възприета по отношение на подобни активи на Групата, 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 Групата 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.

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

При изчисляване на размера на обезценката Групата 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 Групата, 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 Групата 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 Групата, 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 Групата.

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 Групата 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.

4.15. Инвестиционни имоти

Модел на цената на придобиване

Групата 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 Групата, се прибавят към балансовата стойност на имотите, когато е вероятно Групата 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.

Групата 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 0 и пояснение 0.

Модел на справедливата стойност

Групата 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 Групата, 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”.

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

4.16.1. Признаване и отписване

Финансовите активи и финансовите пасиви се признават, когато Групата 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.

4.16.2. 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 Групата 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.

4.16.3. 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:

- Групата 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. Групата 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. Групата 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. Групата 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.

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.

4.16.4. Класификация и оценяване на финансовите пасиви

Финансовите пасиви на Групата 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 Групата 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.

4.17. Финансови инструменти, съгласно МСС 39, до 31.12.2017

Финансовите активи и пасиви се признават, когато Групата 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 Групата 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.

4.17.1. 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 Групата 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 Групата 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 вероятно 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

Групата 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.

4.17.2. 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 Групата. 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 Групата, 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 Групата 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 трансакции на активен пазар или посредством оценъчни методи при липсата на активен пазар.

4.17.3. Финансови пасиви

Финансовите пасиви на Групата 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 Групата. Те са отразени в отчета за финансовото състояние на Групата, 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.

4.18. 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 Групата 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 4.24.2.

Отсрочени данъчни активи и пасиви се компенсират, само когато Групата 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.

4.19. 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.

4.20. Нетекущи активи, класифицирани като държани за продажба

Когато Групата 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.

4.21. Собствен капитал

Акционерният капитал на Групата 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.

4.22. Пенсионни и краткосрочни възнаграждения на служителите

Групата 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.

Групата не е разработвала 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 Групата очаква да изплати.

4.23. 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 Групата 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 Групата е сигурна, 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.

4.24. Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика

Значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Групата, 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 4.25.

4.24.1. Приходи за бъдещи периоди

Групата е обвързана 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 2019 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 4.25 относно несигурността на приблизителните оценки, свързани с приходите за бъдещи периоди.

4.24.2. 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.

4.25. 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.

4.25.1. 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 Групата 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 Групата 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.

4.25.2. Полезен живот на амортизируеми активи

Ръководството преразглежда полезния живот на амортизируемите активи в края на всеки отчетен период. Към 31 декември 2019 г. ръководството определя полезния живот на активите, който представлява очаквания срок на ползване на активите от Групата. 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.

4.25.3. Измерване на очакваните кредитни загуби

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

4.25.4. Оценяване по справедлива стойност

Ръководството използва техники за оценяване на справедливата стойност на финансови инструменти (при липса на котираны 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.

5. База за консолидация

- Дъщерното предприятие, включено в консолидацията е:

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване	Основна дейност	2019 %	2018 %
Балкан Риъл Истейт Девелопмент – ЕООД, Скопие	Македония	Отдаване и управление на собствени недвижими имоти или имоти взети под наем /лизинг/	100%	100%

През 2019 г. няма извършени продажби и придобивания на дъщерни предприятия.

6. Репутация

Репутацията на Групата 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:

	2019 хил. лв.	2018 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 Групата 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 2019 г.

При определянето на стойността в употреба на обекта, генериращ парични потоци, ръководството на Групата 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 4.14.

7. Машини и съоръжения

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

	Машини и съоръжения	транспортни средства	Компютърно оборудване	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	Транспортни средства	Компютърно Оборудване	Стопански инвентар	Други	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Отчетна стойност						
Салдо към 1 януари 2019 г.	6 266	50	640	2 073	523	9 552
Новопридобити активи	-	-	4	3	-	7
Салдо към 31 декември 2019 г.	6 266	50	644	2 076	523	9 559
Амортизация						
Салдо към 1 януари 2019 г.	(6 234)	(47)	(638)	(1 975)	(398)	(9 292)
Амортизация	(32)	(1)	(1)	(99)	(16)	(149)
Салдо към 31 декември 2019 г.	(6 266)	(48)	(639)	(2 074)	(414)	(9 441)
Балансова стойност към 31 декември 2019 г.	-	2	5	2	109	118

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

Групата не е заложила машини, съоръжения като обезпечение по свои задължения.

8. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти на Групата 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, и в Скопие. 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	65 338	-	98 700
Новопридобити активи чрез покупка	-	746	104	850
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	53 377	104	84 882
Амортизация				
Салдо към 01 януари 2018 г.	-	(13 708)	-	(13 708)
Амортизация	-	(2 506)	-	(2 506)
Намаление от инвестиционни имоти, държани за продажба	-	959	-	959
Отписана амортизация	-	481	-	481
Салдо към 31 декември 2018г.	-	(14 774)	-	(14 774)
Балансова стойност към 31 декември 2018 г.	31 401	38 603	104	70 108

	Земи	Сгради	Разходи за придобиване и подобрения	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Салдо към 01 януари 2019 г.	31 401	53 377	104	84 882
Новопридобити активи	-	2 668	352	3 020
Продажба на активи	-	(445)	-	(445)
Салдо към 31 декември 2019 г.	31 401	55 600	456	87 457
Амортизация				
Салдо към 01 януари 2019 г.	-	(14 774)	-	(14 774)
Амортизация	-	(2 164)	-	(2 164)
Отписана амортизация	-	110	-	110
Салдо към 31 декември 2019 г.	-	(16 828)	-	(16 828)
Балансова стойност към 31 декември 2019 г.	31 401	38 791	456	70 629

Инвестиционните имоти са отдадени под наем по договори за оперативен лизинг, оповестени в пояснение 8. Приходите от наеми за 2019 г., възлизащи на 8 163 хил. лв.

(за 2018 г.: 8 083 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 10. Не са признавани условни наеми. Преките оперативни разходи са отчетени на ред „Разходи за външни услуги”, пояснение 23.

През 2019 г. Групата е приключила сделка за продажба на част от административна сграда, находяща се в гр. Плевен. Групата е сключила договор за покупка на инвестиционен имот в гр.Монтана.

През 2019 г. Групата е продала имот в Македония, местност Кожуф.

9. Дългосрочни финансови активи

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

	2019	2018
	хил. лв.	хил. лв.
Дългови инструменти по амортизирана стойност		
Вземания по договори за цесии	11 596	13 681
Коректив за очаквани кредитни загуби	(1 029)	(1 029)
Балансова стойност	<u>10 567</u>	<u>12 652</u>

Вземанията по договори за цесии са представени в пояснение 12.1. Изменението в размера на коректива за очаквани кредитни загуби е представено обобщено в пояснение 13.

10. Лизинг

10.1. Оперативен лизинг като лизингодател

Бъдещите минимални постъпления по договори за оперативен лизинг на Групата 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 2019 г.	2 387	1 980	1 671	6 038

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 2019 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 2020 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.

10.2. Оперативен лизинг като лизингополучател

Лизинговите плащания, признати като разход за периода, възлизат на 272 хил. лв. (2018: 757 хил. лв.) Тази сума включва минималните лизингови плащания, без консумативи.

Бъдещите минимални плащания по договори за оперативен лизинг на Групата 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 2019 г.	279	572	33	884

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 2020 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 Групата 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.

11. Отсрочени данъчни активи и пасиви

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

Отсрочени данъчни пасиви /(активи)	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 2019 г. могат да бъдат обобщени, както следва:

Отсрочени данъчни пасиви /(активи)	1 януари 2019	Признати в печалбата или загубата	31 декември 2019
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти, машини и съоръжения и други активи от бизнескомбинация	1 359	-	1 359
Дългосрочни финансови активи	(103)	-	(103)
Текущи активи			
Краткосрочни финансови активи	(90)	-	(90)

Търговски и други вземания	(176)		(176)
Нетекущи пасиви			
Пенсионни и други задължения към персонала	(1)	-	(1)
Текущи пасиви			
Пенсионни и други задължения към персонала	(4)	-	(4)
	985	-	985
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	(374)		(374)
Отсрочени данъчни пасиви	1 359		1 359
Нетно отсрочени данъчни пасиви	985		985

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

12. Краткосрочни финансови активи

Краткосрочните финансови активи през представените отчетни периоди включват:

Пояснение	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.
Дългови инструменти по амортизирана стойност		
Вземания по договори за цесии	12.1 9 879	10 803
Коректив за очаквани кредитни загуби	(827)	(827)
Балансова стойност дългови инструменти по амортизирана стойност	9 052	9 976
Предоставени заеми	12.2 7 198	2 656
Коректив за очаквани кредитни загуби	(69)	(67)
Балансова стойност предоставени заеми	7 129	2 589
Общо дългови инструменти по амортизирана стойност	16 181	12 565
Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата		
Капиталови инструменти	12.3 1 031	2 036
Общо финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата	1 031	2 036
Общо краткосрочни финансови актив	17 212	14 601

Изменението в размера на коректива за очаквани кредитни загуби е представено обобщено в пояснение 13.

12.1. Вземания по договори за цесии

Групата е придобила вземания по сключени договори за цесия, с брутна стойност към 31.12.2019 г. в размер на 19 619 хил. лв., от които 10 567 хил. лв. нетекущи (2018 г.: 12 652 хил. лв.) и 9 052 хил. лв. текущи (2018 г.: 9 976 хил. лв.). Дружеството е сключило с длъжниците споразумения за разсрочване на задължението, с лихва варираща между 4% и 6%. Нетекущите вземания по договори за цесии следва да бъдат погасени през 2020 г.

12.2. Предоставени заеми

Предоставените заеми през представените отчетни периоди представляват отпуснати средства, с брутна стойност към 31.12.2019 г. в размер на 7 198 хил. лв. (2018 г. 2 656 хил. лв.) – главници и лихви. Заемите са отпуснати при среден лихвен процент 5%.

12.3. Финансови активи по справедлива стойност през печалбата и загубата

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

	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.
Инвестиционен фонд	1 030	1 030
Дялове	-	1 006
Акции	1	-
	1 031	2 036

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

13. Търговски и други вземания

	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.
Текущи		
Търговски вземания, брутна сума	1 332	1 059
Очаквани кредитни загуби на търговски вземания	(129)	(129)
Търговски вземания	1 203	930
Вземания по договор за цесия, брутна сума	19 752	19 757
Очаквани кредитни загуби на вземания по договор за цесия	(1 548)	(1 548)
Вземания по договор за цесия	18 204	18 209
Съдебни и присъдени вземания, брутна сума	87	87
Очаквани кредитни загуби на съдебни и присъдени вземания	(87)	(87)
Съдебни и присъдени вземания	-	-
Финансови активи	19 407	19 139
Предоставени аванси	412	1 005
Предплатени разходи	51	75
Данъчни вземания	-	1
Други вземания	142	71
Нефинансови активи	605	1 152
Текущи търговски и други вземания	20 012	20 291

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 Групата 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.

14. Пари и парични еквиваленти

Паричните средства представляват:

	2019	2018
	хил. лв.	хил. лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	2 359	1 230
- македонски денари	13	16
- евро	1	9
Пари и парични еквиваленти	2 373	1 255

Групата няма блокирани пари и парични еквиваленти.

15. 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:

	2019	2018
	хил. лв.	хил. лв.
Нетекущи активи		
Инвестиционни имоти	-	9 469
Активи, класифицирани като държани за продажба	-	9 469

През 2019г е реализирана сделка за продажба на инвестиционни имоти, класифицирани като държани за продажба

16. Собствен капитал

16.1. Акционерен капитал

Регистрираният капитал на Групата 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.

	2019	2018
	хил. лв.	хил. лв.
Издадени и напълно платени акции:		
В началото на периода	68 980	68 980
Акционерен капитал към края на периода:	68 980	68 980

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

	31.12.2019	2019	31.12.2018	2018
	Брой акции	%	Брой акции	%
КИБУЛ ЕООД	20 650 291	29.94	20 690 457	29,99
Други	48 329 467	70.06	48 289 301	70,01
	68 979 758	100.00	68 979 758	100,00

16.2. Премиен резерв

Във връзка с извършено увеличение на капитала през 2017 г. е формиран премиен резерв, който към 31 декември 2019 г. е в размер на 37 334 хил. лв.

16.3. Законови резерви

Законовите резерви на Групата към 31.12.2019 г. са в размер на 7 283 хил. лв. (2018 г.: 7 283 хил. лв.) и са формирани съгласно изискванията на Търговския закон

17. Получени заеми

Заемите включват следните финансови пасиви:

Пояснение	Текущи		Нетекущи	
	2019	2018	2019	2018
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Финансови пасиви, оценявани по амортизирана стойност:				
Облигационен заем	17.1	-	4 068	-
Банкови заеми	17.2	13 200	11 894	16 139
Общо балансова стойност		13 200	15 962	16 139

17.1. Облигационен заем

На 11 ноември 2011 г. Велграф Асет Мениджмънт АД 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 17.1.

17.2. Банкови заеми

	Текущи	Нетекущи	Текущи	Нетекущи
	2019	2019	2018	2018
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Получени банкови заеми	13 200	16 139	11 894	10 652

Договори за банков кредит:

- Сключен договор за банков кредит на 25.10.2019г за сума в размер на 14 000 хил.лева с краен срок за погасяване 25.10.2031г.Договорът е с променлив лихвен процент изчислен като сбор от РЛПККК /0,79%, плюс надбавка от 2,01 пункта, но не по-малко от 2,8%.
- Сключен 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%.Кредитът е изцяло погасен 2019г
- Сключен 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.
- Сключен 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.Банковия кредит е изцяло погасен 2019г

- Сключен 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%. Кредитът е изцяло погасен 2019г.
- Сключен 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%.
- Сключен договор за банков заем на 08.08.2014 г. с краен срок на погасяване 01.08.2032 г. с договорен пазарен лихвен процент.

Предоставените обезпечения по получените заеми са оповестени в пояснение 31.

18. Приходи за бъдещи периоди

	Текущи		Нетекучи	
	2019 '000 лв.	2018 '000 лв.	2019 '000 лв.	2018 '000 лв.
Приходи за бъдещи периоди по договори за учредяване на вещно право на ползване	3 738	3 774	4 861	8 563
	3 738	3 774	4 861	8 563

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

19. Търговски и други задължения

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

	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.
Нетекущи		
Задължения за плащане по договор за цесия	-	4 834
Нетекущи търговски задължения	<u>-</u>	<u>4 834</u>
Текущи		
Търговски задължения	3 331	889
Задължения за плащане по договори за цесия	-	2 841
Финансови пасиви	<u>3 331</u>	<u>3 730</u>
Данъчни задължения	289	1 939
Други задължения	217	231
Нефинансови пасиви	<u>506</u>	<u>2 170</u>
Търговски и други задължения	<u>3 837</u>	<u>5 900</u>

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

През 2014 г. Групата сключва договор за цесия, който е със краен срок на погасяване цената по договора 2021 г. През 2019г погасяването е извършено изцяло и договорът е прекратен.

Търговските задължения в размер на 3 332 хил. лв. (2018 г.: 889 хил. лв.) представляват търговски взаимоотношения възникнали в резултат на основната дейност на Групата.

20. Възнаграждения на персонала

20.1. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	31.12.2019 хил. лв.	31.12.2018 хил. лв.
Разходи за заплати	(387)	(414)
Разходи за социални осигуровки	(62)	(66)
Разходи за персонала	<u>(449)</u>	<u>(480)</u>

20.2. Пенсионни и други задължения към персонала и осигурителни институции

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

	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.
Нетекущи:		
Обезщетения по Кодекса на труда	5	6
Нетекущи пенсионни задължения към персонала	<u>5</u>	<u>6</u>
Текущи:		
Задължения по неизползвани отпуски на персонала	23	35
Задължения за социални осигуровки	13	23
Обезщетения по Кодекса на труда	3	3
Текущи пенсионни и други задължения към персонала	<u>39</u>	<u>61</u>

21. Приходи от наеми и други услуги по лизинг

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

	31.12.2019 хил. лв.	31.12.2018 '000 лв.
Приходи от отдаване на имоти под наем	4 425	4 309
Приходи от учредено вещно право на ползване	3 738	3 774
	8 163	8 083

22. Разходи за материали

Разходите за материали включват:

	31.12.2019 хил. лв.	31.12.2018 хил. лв.
Консумативи	(15)	(12)
Гориво	(13)	(14)
Други	(7)	(9)
	(35)	(35)

23. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	31.12.2019 хил. лв.	31.12.2018 '000 лв.
Разходи за наем и консумативи	(472)	(598)
Електрическа енергия	(296)	(293)
Консултантски услуги	(78)	(79)
Топлофикация	(71)	(72)
Други	(759)	(524)
	(1 676)	(1 566)

24. Финансови приходи и разходи

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

	31.12.2019 хил. лв.	31.12.2018 хил. лв.
Приходи от лихви	1 369	891
Други	44	3
Финансови приходи	1 413	894

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

	31.12.2019 хил. лв.	31.12.2018 хил. лв.
Разходи за лихви	(1 152)	(1 900)

Други финансови разходи	(67)	(97)
Финансови разходи	(1 219)	(1 997)

25. Доход на акция

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

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:

	31.12.2019	31.12.2018
Печалба, подлежаща на разпределение (в лв.)	647 000	5 388 000
Среднопретеглен брой акции	68 979 758	68 979 758
Основен доход на акция (в лв. за акция)	0.001	0.08

26. Сделки със свързани лица

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

26.1. Сделки със собствениците

	31.12.2019	31.12.2018
	хил. лв.	хил. лв.
Сделки със собственици:		
плащания по заеми	344	1 725
получени заеми	285	1 968

26.2. Сделки с ключов управленски персонал

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

	31.12.2019	31.12.2018
	хил. лв.	хил. лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати, включително бонуси	74	77
Разходи за социални осигуровки	12	15
Служебни автомобили	4	9
Общо краткосрочни възнаграждения	90	98

27. Разчети със свързани лица в края на годината

Задълженията към свързани лица са както следва:

	2019	2018
	хил. лв.	хил. лв.
Текущи		
Задължения към:		
Собственици		
получен заем	311	257
	311	257

28. Условни активи и условни пасиви

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

Условните пасиви на Групата 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- девет броя УПИ поземлен имот в град София, р-н Слатина, местност Летищен комплекс по банков заем 05000КР-АА-1498
- договорна ипотека върху недвижим имот – централна административна сграда и поземлен имот гр. София, район Слатина, местност Летищен комплекс по банков кредит 0500РО-АА-0031.
- договорна ипотека върху дворно място в гр, Варна по банков заем с номер 80600КР-АБ-3531 от дата 23.12.2014 г.

Балансовите стойност на заложените имоти са оповестени в пояснение 8.

Групата е обвързана с договори за цесии оповестени в пояснения 9 и 12 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 Групата по отношение на дъщерни предприятия.

През периода няма предявени правни искиове към Групата.

29. 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.