

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

на „ЕКИП-98 ХОЛДИНГ” АД за 2018 г.

1. Информация за Групата „Екип-98 Холдинг” АД

Групата „Екип-98 Холдинг” АД включва дружество-майка и две дъщерни дружества: „Ексклузив Тауър” ЕООД и „Ритейл Парк Средец” ЕАД.

Дружество-майка Корпоративна информация

„ЕКИП-98 Холдинг АД е регистрирано в СГС по фирмено дело №12895 /1996 год. като акционерно дружество. Седалище и адрес на управление: гр. София 1142, район Средец, ул. „6-ти септември“ № 55

Предмет на дейност

Предметът на дейност на дружеството е придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества, придобиване управление и продажба на облигации, придобиване, оценка и продажба на патенти, отстъпване на лицензии за използване на патенти на дружества, в които холдинговото дружество участва.

Основната икономическа дейност на дружеството е управление на холдингови дружества.

През 2014 г. Общото събрание на акционерите е приело решение за прекратяване дейността и обявяването му в ликвидация. Общото събрание на акционерите на 10.06.2015 г. взема решение да се продължи дейността на Дружеството на основание чл.274, ал.1 от Търговския закон. Обстоятелството е вписано в Търговски регистър на 23.06.2015 г. Към тази дата Дружеството изготвя „краен ликвидационен баланс“. От 2016 г. дружеството функционира като действащо предприятие.

Собственост и управление

Капиталът на „ЕКИП-98 ХОЛДИНГ” АД към датата на изготвяне на годишния финансов отчет (ГФО) към 31.12.2018 г. е в размер на 180 006 (сто и осемдесет хиляди и шест) лева, състоящ се от 180 006 (сто и осемдесет хиляди и шест) поименни акции с номинал 1 (един) лев.

Списък на основните акционери, притежаващи акции:

	2018 г.		2017 г.	
	Брой акции	%	Брой акции	%
✓ Адара АД, ЕИК:102046474	55 944 акции	31.08%	55164 акции	30.65%
✓ Други юридически лица	21 595 акции	12.00%	20270 акции	11.26%
Общо юридически лица	77 539 акции	43.08%	75434 акции	41. 91%
Физически лица	102 467 акции	56.92%	104572 акции	58.09%
	=====	=====	=====	=====
Общо капитал	180006 акции	100%	180006 акции	100%

Акциите са регистрирани за търговия на “Българска фондова борса” АД.

Дружеството се управлява от Съвет на директорите в състав:

Тереза Йорданова Алексиева-Георгиева,

Десислава Драгомирова Янкова и

Георги Тодоров Тодоров

Дружеството се представлява от Тереза Йорданова Алексиева-Георгиева.

В дружеството-майка функционира одитен комитет в състав Иван Петров Маслев, Мариана Николаева Василева и Десислава Драгомирова Янкова с мандат от три години.

Към 31 декември 2018 г. в Дружеството-майка има назначен един служител.

Дъщерни дружества

„Ексклузив Тауър” ЕООД

На 13.10.2017г Екип-98 Холдинг АД придоби 588 100 дружествени дяла с номинална стойност 10 лева всеки един дял, представляващи 100% от капитала на „Ексклузив Тауър” ЕООД, ЕИК: 202517265 със седалище и адрес на управление гр. София, р-н ”Възраждане”, бул. ”Тодор Александров” № 109-115, с капитал 5 881 хил. лв., разпределени в 588 100 дружествени дяла с номинална стойност 10 лв. всеки един дял за 9 900 хил. лв.

Във връзка с увеличение на капитала на „Ексклузив Тауър” ЕООД, „Екип-98 Холдинг” АД инвестира през месец юни 2018 г. 1 300 хил. лв. Увеличението на капитала е вписано в Търговския регистър с акт № 20181114103315.

„Ексклузив Тауър” ЕООД осъществява следната дейност: строителство, сделки с недвижими имоти, управление на недвижими имоти, както и всякакви други дейности, незабранени със закон. Дружеството се управлява и представлява от Десислава Драгомирова Янкова и Георги Тодоров Тодоров-заедно.

Към 31.12.2017г дружеството няма наети служители.

„Ритейл Парк Средец” ЕАД

Съгласно договор от 30.03.2018 г. „Екип-98 Холдинг” АД закупува 1 771 050 броя акции с номинална стойност 10.00 лева всяка, представляващи 100% от капитала на „Ритейл Парк Средец” ЕАД, вписано в Търговския регистър с ЕИК 205047810, със седалище и адрес на управление в гр.София, ул. „История Славянобългарска” № 21, с капитал 17 710 хил. лв., разпределен в 1 771 050 броя поименни акции с право на глас. Цена на сделката 21 514 хил. лв. Вписването на сделката в Търговския регистър е на 23.05.2018 г. Предмета на дейност на дъщерното дружество е управление и отдаване под наем на недвижими имоти; строителство и ремонт на сгради за жилищни и производствени нужди; покупка на недвижими имоти, стоки или други вещи с цел препродажба в първоначален, преработен или обработен вид; предприемачество, посредничество и агентство на чуждестранни физически и юридически лица; външно и вътрешно търговска дейност, както и всички други дейности, незабранени от закона.

Акциите на Дружеството-майка от капитала на „Ритейл Парк Средец” ЕАД са заложили като обезпечение на банков заем на дружеството-майка.

2. База за изготвяне на годишния финансов отчет

Финансовият 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 финансов отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Групата. Всички суми са представени в хиляди лева ('000 лв.), освен ако не е посочено друго. Доходът на акция е посочен в лева.

Към датата на изготвяне на настоящия консолидиран финансов отчет ръководството е направило преценка на способността на Групата да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще. Освен това ръководството няма намерение нито необходимост да ликвидира или да намали обема на дейност на Групата. След извършения преглед на дейността, ръководството очаква, че Групата има възможности и достатъчно финансови ресурси за да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще и продължава да прилага принципа за действащо предприятие при изготвянето на годишния финансов отчет.

3. Промени в счетоводната политика

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

- МСФО 9 Финансови инструменти, в сила от 1 януари 2018г. и произтичащи от това изменения на МСС 1, 2, 8, 10, 12, 20, 21, 23, 28, 32, 33, 36, 37 и 39, МСФО 1, 2, 3, 4, 5, 7 и 13, Разяснения 2, 5, 10, 12, 16 и 19 на КРМСФО и Разяснение 27 на ПКР.

МСФО 9 Финансови инструменти заменя МСС 39 Финансови инструменти: признаване и оценяване и отменя Разяснение 9 на КРМСФО, като установява принципи, правила и критерии за класификация и оценка на финансовите активи, вкл. хибридните договори. Той въвежда изискване класификацията на финансовите активи да бъде правена на база бизнес модела на предприятието за тяхното управление и на характеристиките на договорените парични потоци на съответните активи, като се въвеждат две основни групи и респ. типа оценки – по амортизирана и по справедлива стойност. С влизането в сила на МСФО 9 от 01 януари 2018 г. се елиминират съществуващите преди категории в МСС 39:1. Инвестиции, държани до падеж, 2. Заеми и вземания и 3. Финансови активи на разположение за продажба. При прилагането на МСФО 9 Групата е използвала преходното облекчение и е избрала да не преизчислява преходни периоди.

Класификацията и оценяването на финансовите инструменти на Групата не се променят съществено в условията на МСФО 9, поради характера на дейността на Групата и видовете финансови инструменти, с които тя разполага. На база на бизнес модела на Групата за управление на финансовите активи и характеристиките на произтичащите договорни парични потоци, ръководството е приело да класифицира финансовите активи в категорията „Финансови активи, оценявани по амортизирана стойност“. Капиталовите инструменти на Дружеството са класифицирани във финансови активи, отчитани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход и такива, отчитани по справедлива стойност през печалби и загуби. Ефектът от прилагането на МСФО 9, подхода и прекласификациите са оповестени в приложение 4.7 в част „Преходът от МСС 39 Финансови инструменти Признаване и оценяване към МСФО 9 Финансови инструменти“

Моделът на обезценка в МСФО 9 заменя модела на „възникналата загуба“ в МСС 39 с модел на „очаквана кредитна загуба“, което означава, че няма да е нужно да има събитие, свързано със загуба преди да се признае обезценка. На базата на извършените към 01 януари 2018 г. изчисления на обезценка на финансови активи, Групата е признала очаквана

кредитна загуба в собствения капитал. Ефектът е оповестен в приложение 4.7 в част „Преходът от МСС 39 Финансови инструменти Признание и оценяване към МСФО 9 Финансови инструменти“

- МСФО 15 Приходи по договори с клиенти, в сила от 01 януари 2018г. и произтичащи от това изменения на МСФО 1, 3 и 4, МСС 1, 2, 12, 16, 32, 34, 36, 37, 38, 39 и 40, Разяснение 12 на КРМСФО и Разяснения 27 и 32 на ПКР .
- Пояснения към МСФО 15 Приходи по договори с клиенти

МСФО 15 Приходи по договори с клиенти и поясненията към Стандарта, е изцяло нов стандарт. Той въвежда цялостен комплекс от принципи, правила и подходи за признаването, отчитането и оповестяването на информацията относно вида, сумата, периода и несигурностите във връзка с приходите и паричните потоци, произхождащи от договори с контрагенти. Стандартът заменя действащите до този момент стандарти свързани с признаването на приходи, основно МСС 18 и МСС 11, Разяснения 13,15 и 18 на КРМСФО и Разяснение 31 на ПКР. Водещият принцип на новия стандарт е в създаването на модел от стъпки, чрез който определянето на параметрите и времето на прихода са съизмерими спрямо задължението на всяка от страните по сделката помежду им. Ключовите компоненти са: а) договори с клиенти с търговска същност и оценка на вероятността за събиране на договорените суми от страна на предприятието съгласно условията на дадения договор; б) идентифициране на отделните задължения за изпълнение по договора за стоки или услуги - разграничаване от останалите поети ангажименти по договора, от които клиентът би черпил изгоди; в) определяне на цена на операцията – сумата, която предприятието очаква, че има право да получи срещу прехвърлянето на съответната стока или услуга към клиента – особено внимание се отделя на променливия компонент в цената, финансовия компонент, както и на компонента, получаван в натура; г) разпределение на цената на операцията между отделните задължения за изпълнение по договора – обичайно на база самостоятелната продажна цена на всеки компонент; и д) моментът или периодът на признаване на прихода – при успешното изпълнение на задължение по договор чрез трансфериране на контрола върху обещаната стока или услуга, било то в даден момент или за определен период във времето. Стандартът допуска както пълно ретроспективно приложение, така и модифицирано ретроспективно приложение, от началото на текущия отчетен период, с определени оповестявания за предходните периоди. Стандартът включва обширни нови изисквания за оповестяване.

Групата е извършила преглед на договорите си и е направила преценка, че първоначалното прилагане на МСФО 15 няма ефект върху финансови отчети на Групата. Моментът на признаване и оценяването на приходите на Групата не се очаква да се променят съществено в условията на МСФО 15, поради характера на дейността на Групата и видовете приходи, които тя генерира.

- *Изменения в МСФО 2 „Плащане на базата на акции” (изменен) в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС*

Изменението пояснява базата за оценяване на сделки на базата на акции, уреждани с парични средства и чрез издаване на инструменти на собствения капитал, както и счетоводното отчитане на промени на възнаграждението от предоставяне на парични средства в издаване на инструменти на собствения капитал.

- *Изменения в МСФО 4 „Застрахователни договори” (изменен) в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС*
- *Изменения в 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 цикъла на стандартите на МСФО за периода 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 са издадени от СМСС и са приети от Европейски съюз, но все още не са влезли в сила и не се прилагат от по-ранна дата от Дружеството

- *МСФО 16 Лизинг (в сила за годишни периоди, започващи на или след 01.01.2019 г.).*
Този стандарт е с изцяло променена концепция. Той въвежда нови принципи за признаване, измерване и представяне на лизинги с цел да осигури по-достоверно и адекватно представяне на тези сделки както за лизингополучателя, така и за лизингодателя. Стандартът ще замени действащия до този момент стандарт за отчитане на лизинг - МСС 17. Водещият принцип на новия стандарт е въвеждането на еднотипен модел при отчитането на всички лизингови договори, с някои изключения. Определението за лизинг се фокусира върху понятието за контрол, използвано в МСФО 10 и МСФО 15. Въвеждат се нови изисквания за представяне и оповестяване. При лизингополучателите се предвижда за всички лизинги с продължителност повече от 12 месеца да се признава актив „право на ползване”, който ще се амортизира за периода на договора, и респективно, ще се отчита задължение по тези договори. Предвидени са изключения за краткосрочни лизинги и такива с незначителна стойност. Това изключение може да бъде приложено само от лизингополучателите. Отчитането при лизингодателите не се променя по същество, но е възможно да настъпят основания за прекласификация.
Действителното влияние от прилагането на МСФО 16 върху финансовите отчети за периода на първо прилагане ще зависи от бъдещи икономически условия, лихвени проценти към 01.01.2019 г.
Групата е в процес на оценка на ефекта от прилагането на МСФО 16.
Групата не очаква прилагането на МСФО 16 да има съществено влияние върху финансовите и отчети.
- *Изменения на 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.

3.3 Стандарти, изменения и разяснения, които към отчетната дата са издадени от СМСС, но все още не са одобрени за прилагане от Европейски съюз и съответно не са взети предвид при изготвянето на настоящия финансов отчет

- *МСФО 14 „Отсрочени сметки при регулирани цени” в сила от 1 януари 2016 г., все още не е приет от ЕС*
МСФО 14 позволява на дружества, прилагащи за първи път МСФО, да продължат признаването на суми, свързани с регулирани цени в съответствие с изискванията на тяхната предишна счетоводна база, когато прилагат МСФО. С цел подобряване на съпоставимостта с отчети на дружества, които вече прилагат МСФО и не признават такива суми, стандартът изисква да бъде представен отделно ефекта от регулираните цени.
- *МСФО 17 „Застрахователни договори” в сила от 1 януари 2021 г., все още не е приет от ЕС*
- *Изменения на 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 излишък, дори ако този излишък не е бил признат преди поради въздействието на тавана на актива.
- *Изменения на 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 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.

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.

В останалите елементи на финансовия отчет и съответстващите им пояснителни сведения сравнителната информация се представя само към края на предходния отчетен период.

В консолидирания финансов отчет на Групата Екип-98 Холдинг за 2018г. представената сравнителна информация за предходната година включва информация на консолидирана база след датата на придобиване на контрол върху Ексклузив тауър ЕООД.

4.3. 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.

4.4. Принципи на консолидацията

Консолидираният финансов отчет на Групата включва финансовите отчети на дружеството-майка и дъщерните дружества, изготвени към 31 декември 2018 г., която дата е датата на консолидирания финансов отчет на Групата.

Финансовите отчети на дъщерните дружества за целите на консолидацията се изготвят за същия отчетен период, както този на дружеството-майка и при прилагане на единна счетоводна политика. Там където е необходимо се правят промени във финансовите отчети на дъщерните предприятия с цел счетоводните им политики да бъдат съпоставими с тези на Групата.

В консолидирания финансов отчет, отчетите на дъщерни дружества се консолидират на база на метода —пълна консолидация, ред по ред, като се прила унифицирана за съществените обекти счетоводна политика. Инвестициите на дружеството-майка се елиминират срещу дела в собствения капитал на дъщерните дружества към датата на придобиване на контрол. Вътрешногруповите операции и разчети се напълно елиминират.

От консолидирания финансов отчет се изключва дъщерно дружество, когато дружеството-майка загуби властта да управлява финансовата му и оперативна политика- при продажба

или друга форма на загуба на контрол. Загуба на контрол може да възникне с или без промяна в абсолютните или относителни нива на собственост.

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

Неконтролиращото участие като част от собствения капитал представлява дялът от печалбата или загубата и нетните активи на дъщерното дружество, които не се притежават от Групата. Общият всеобхватен доход или загубата на дъщерното предприятие се отнася към собствениците на дружеството майка и неконтролиращите участия на база на техния относителен дял в собствения капитал на дъщерното дружество.

При придобиване на дъщерно дружество от Групата при бизнескомбинация се използва методът на придобиване /покупко-продажба/. Дъщерното дружество се консолидира от датата на придобиване, като неговите разграничими активи и поети пасиви се включват за първи път като се оценяват първоначално по тяхната справедлива стойност към датата на придобиване.

Всяко превишение на сбора от прехвърленото възнаграждение /оценено по справедлива стойност/, сумата на неконтролиращото участие в придобиваното дружество над справедливата стойност на разграничимите нетни активи на придобиваното дружество към датата на придобиване се третира и признава като репутация. Репутацията се тества за обезценка. Ако при първоначалната оценка справедливата стойност на нетните разграничими активи надвишава прехвърленото възнаграждение /цената на придобиване/ на бизнескомбинацията, това превишение се признава незабавно в консолидирания отчет за доходите /в печалбата или загубата за годината/ на Групата непосредствено след придобиването. Прехвърленото възнаграждение включва справедливата стойност към датата на придобиване, на предоставените активи, възникналите или поети задължения и инструментите на собствения капитал, емитирани от придобиващото дружество, в замяна на получаване на контрола над придобиваното дружество.

При продажба или друга форма на загуба (трансфер) на контрол върху дъщерно дружество:

Отписват се активите и пасивите (вкл. ако има принадлежаща репутация) на дъщерното дружество по балансова стойност към датата на загубата на контрол;

Отписва се неконтролиращото участие в това дъщерно дружество по балансова стойност към датата на загубата на контрола, вкл. всички компоненти на друг всеобхватен доход свързани с тях;

Признава се полученото възнаграждение по справедлива стойност от сделката, събитието или операцията, довела до загубата на контрол;

Признава се остатъчният дял в дъщерното дружество по справедлива стойност към датата на загуба на контрол;

Рекласифицират се към печалби или загуби, или се трансферират директно към натрупани печалби всички компоненти на собствения капитал, представляващи нереализирани доходи или загуби - съгласно изискванията на съответните МСФО, под чиито правила попадат тези компоненти.

Признава се всяка резултатна разлика като печалба или загуба от освобождаване (продажба) на дъщерно дружество в консолидирания отчет за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината), принадлежаща на дружеството-майка.

Останалите за държане дялове, формиращи инвестиции в асоциирани дружества или инвестиции на разположение и за продажба се оценяват първоначално по справедлива стойност към датата на продажбата и в последствие се оценяват по реда на приетата от Групата счетоводна политика.

Сделки с неконтролиращото участие

Групата прилага политика на третиране операциите с неконтролиращото участие (без загуба на контрол) като сделки в Групата. Сделки от страна на дружеството-майка (без загуба на контрол) с притежатели на неконтролиращи участия на дялове се отчитат като капиталови трансакции. Балансовата стойност на контролиращото и неконтролиращото участие се коригират с промяната на съответния дял в дъщерно дружество. Разликата между стойността на коригирания дял в неконтролиращото участие и справедливата стойност платена или получена се признава директно в собствения капитал отнасящ се до собствениците на дружеството-майка.

За включването на асоциирани дружества в консолидирания финансов отчет се прилага методът на собственния капитал, според който инвестицията на дружеството-майка в него първоначално се отчита по цена на придобиване/себестойност/, а в последствие се преизчислява, за да отрази промените на дела на инвеститора /конкротно- дружеството-майка/ в нетните активи на асоциираното дружество след придобиването. Инвестицията на Групата в асоциирано дружество включва и репутациите, идентифицирани при придобиването им, нетно от всяка призната обезценка. Групата признава своя дял в загуби на асоциираното дружество до размера на нейната инвестиция, в т.ч. и включени предоставените му вътрешни заеми.

Вътрешните разчети между Групата и асоциираното дружество не се елиминират. Нереализираната печалба или загуба от сделки между тях се елиминира до процента на груповото участие в асоциираното дружество, като включително се проверява за обезценка в случаите на загуба. Отчета се и ефектът на отсрочените данъци при тези консолидационни процедури.

4.5. Репутация

Репутацията представлява бъдещите икономически ползи, произтичащи от други активи, придобити в бизнес комбинация, които не са индивидуално идентифицирани и признати отделно. Първоначалното определяне на репутацията е представено в приложение 4.4. Репутацията се оценява по стойност на придобиване, намалена с натрупаните загуби от обезценка.

При отписване на единица, генерираща парични потоци, съответната част от репутацията се включва в определянето на печалбата или загубата от отписването.

Репутацията, възникнала при придобиване на дъщерно предприятие се представя в консолидирания отчет за финансовото състояние към групата на “нематериалните активи”, а тази възникнала при придобиване на асоциирано дружество е инкорпорирана в общата стойност на инвестицията и се посочва към групата на “инвестициите в асоциирани предприятия”.

Самостоятелно признатата репутация по придобиването на дъщерни дружества се тества задължително за обезценка поне веднъж годишно. Загубите от обезценки на репутацията не се възстановяват в последствие. Печалбите или загубите от продажба (освобождаване) на дадено дъщерно дружество от Групата включва и балансовата стойност на репутацията, приспадащата се за продаденото (освободеното) дружество.

Загубите от обезценка на репутация се представят в консолидирания отчет за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината).

4.6. Инвестиционни имоти

Групата отчита като инвестиционни имоти сгради и земи, които се държат за получаване на приходи от наем и/или за увеличаване на капитала по модела на справедливата стойност.

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

Инвестиционните имоти се преоценяват на годишна база и се признават в консолидирания отчет за финансовото състояние по пазарните им стойности. Те се определят от независими оценители с професионална квалификация 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.

Последващите разходи, свързани с инвестиционните имоти 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 консолидирания отчет за всеобхватния доход и се определят като разлика между нетните постъпления от освобождаването на актива и балансовата му стойност.

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

Признаване, оценяване и отписване

Групата признава финансов актив или финансов пасив във финансовия си отчет, само когато Групата става страна по договорните клаузи на съответния финансов инструмент.

При първоначалното признаване предприятието оценява финансовите активи (с изключение на търговските вземания, които нямат съществен компонент на финансиране, определен в съответствие с МСФО 15) и финансовите пасиви по тяхната справедлива стойност. Справедливата стойност на даден финансов актив/пасив при първоначалното му признаване обикновено е договорната цена. Договорната цена за финансови активи/пасиви освен финансови активи, оценявани по справедлива стойност през печалбата или загубата, включва разходите по сделката, които се отнасят пряко към придобиването/издаването на финансовия инструмент. Разходите по сделката направени при придобиването на финансов актив и издаването на финансов пасив, оценявани по справедлива стойност през печалбата или загубата се отчитат незабавно като разход.

Ако справедливата стойност при първоначалното признаване се различава от цената на сделката, предприятието отчита счетоводно този инструмент към тази дата по следния начин:

а) по справедлива стойност на база доказана котирана цена на активен пазар за идентичен актив или пасив (т.е. входяща информация на ниво 1), или на базата на техника за оценяване, която използва само данни от наблюдаеми пазари. Групата признава разликата между справедливата стойност при първоначалното признаване и цената на сделката като печалба или загуба;

б) във всички останали случаи — по справедлива стойност, коригирана, за да се отсрочи разликата между справедливата стойност при първоначалното признаване и цената на сделката. След първоначалното признаване предприятието признава тази отсрочена разлика като печалба или загуба само до степента, в която тя произтича от промяната в даден фактор (включително времето), който пазарните участници биха взели под внимание при определянето на цената на актива или пасива.

При първоначалното признаване Групата оценява търговските вземания, които нямат съществен компонент на финансиране (определен в съответствие с МСФО 15), по съответната им цена на сделката (както е определено в МСФО 15).

Покупка или продажба на финансови активи се признава чрез използването на счетоводно отчитане на база датата на сделката - датата, на която Групата е поела ангажимент да закупи съответните финансови активи.

Финансовите активи се отписват от отчета за финансовото състояние на Групата, когато правата за получаване на парични средства от тези активи са изтекли, или са прехвърлени и Групата е прехвърлила съществената част от рисковете и ползите от собствеността върху актива на друго лице. Ако Групата продължава да държи съществената част от рисковете и ползите, асоциирани със собствеността на даден трансфериран финансов актив, то продължава да признава актива в отчета за финансовото си състояние, но признава също и обезпечено задължение (заем) за получените средства.

При отписването на финансов актив в неговата цялост разликата между балансовата стойност към датата на отписването и полученото възнаграждение се признава в печалбата или загубата.

Финансовите пасиви (или част от финансовия пасив) се отписват от отчета за финансовото състояние, когато те са погасени — т.е. когато задължението, е изпълнено, е анулирано или срокът му е изтекъл.

Класификация и последваща оценка

Финансови активи

Класификацията на финансовите активи се извършва към датата на първоначалното им признаване в отчета за финансовото състояние. В зависимост от начина на последващото отчитане, финансовите активи се класифицират в една от следните категории:

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

Групата класифицира финансовите активи като оценявани впоследствие по амортизирана стойност на базата на следните две условия:

- а) бизнес модела за управление на финансовите активи на предприятието; и
- б) характеристиките на договорните парични потоци на финансовия актив.

Финансови активи, оценявани по амортизирана стойност

Тази категория включва търговски и други вземания, предоставени заеми, парични средства и други дългови инструменти, за които са изпълнени следните две условия:

- а) финансовият актив се държи в рамките на бизнес модел, чиято цел е активите да бъдат държани, за да се съберат договорните парични потоци; и
- б) 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, 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.

- *Търговски вземания*

Търговските вземания са суми, дължими от клиенти по договори за покупко-продажба на ценни книжа, на инвестиционни имоти, договори за цесии, по предоставени заеми и др. извършени в обичайния ход на стопанската дейност. Обикновено те се дължат за уреждане в кратък срок и са класифицирани като текущи. Търговските вземания се признават първоначално в размер на безусловното възнаграждение, освен ако съдържат значителни компоненти на финансиране. Групата държи търговските си вземания с цел събиране на договорените 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.

Тази категория съдържа инвестиции в капиталови инструменти. Групата отчита тези инвестиции по справедлива стойност през печалбата или загубата и не е направила неотменим избор да отчита инвестициите си по справедлива стойност през друг всеобхватен доход. Съгласно МСС 39 инвестицията на Групата в „Адвайзъри сървисиз консултинг“ ООД е била оценена по себестойност. От 01.01.2018 г. се отчита в категорията финансови активи по справедлива стойност в печалби и загуби. Останалите инвестиции в капиталови инструменти в тази група и по МСС 39, и по МСФО 9 се отчитат по справедлива стойност.

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 котираны цени на активен пазар или чрез използване на техники за оценяване, в случай че няма активен пазар.

Финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход

Групата отчита финансовите активи по справедлива стойност в друг всеобхватен доход, ако активите отговарят на следните условия:

- Групата управлява активите в рамките на бизнес модел, чиято цел е да държи финансовите активи, за да събира договорни парични потоци и да ги продава; и

- Съгласно договорните условия на финансовия актив на конкретни дати възникват парични потоци, които са единствено плащания на главница и лихви върху непогасената сума на главницата.

Финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход включват:

- Капиталови ценни книжа, които не са държани за търгуване и които дружеството неотменимо е избрало при първоначално признаване, да признае в тази категория.
- Дългови ценни книжа, при които договорните парични потоци са само главница и лихви, и целта на бизнес модела на дружеството за държане се постига както чрез събиране на договорни парични потоци, така и чрез продажба на финансовите активи.

При освобождаването от капиталови инструменти от тази категория всяка стойност, отчетена в преоценъчния резерв на инструментите се прекласифицира в неразпределената печалба.

При освобождаването от дългови инструменти от тази категория всяка стойност, отчетена в преоценъчния резерв на инструментите се прекласифицира в печалбата или загубата за периода.

Обезценка

На всяка отчетна дата Групата оценява и определя очакваните кредитни загуби за всеки вид финансов актив или експозиция. Целта на възприетите подходи за обезценка е да бъдат признати очакваните кредитни загуби за целия срок на всички финансови инструменти, чийто кредитен риск се е увеличил значително след първоначалното признаване — независимо дали са оценени индивидуално или колективно — като се взема предвид цялата разумна и аргументирана информация, включително и за бъдещи периоди. При оценката си Групата отчита промяната в риска от настъпване на неизпълнение през очаквания срок на финансовия инструмент, а не промяната в размера на очакваните кредитни загуби. За да направи тази оценка, предприятието сравнява риска от настъпване на неизпълнение по финансовия инструмент към отчетната дата и към датата на първоначалното признаване.

За оценка и измерване на очакваните кредитни загуби Групата прилага общ(трестепенен) подход, базиран на метода „вероятност от неизпълнение“, като на всяка отчетна дата след първоначалното признаване дружеството оценява към кой етап се отнася финансовият актив, които е предмет на проверка за обезценка в зависимост от степента на влошаване на кредитното качество на финансовия инструмент. Етапът и заложените в него критерии, количествени и качествени показатели определят съответните изисквания за обезценка.

При прилагането на този 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. Нито един от финансовите активи на Групата не попада в тази категория.

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).

Оценяване на очаквани кредитни загуби

Групата оценява очакваните кредитни загуби по финансов инструмент така, че да бъде взета предвид:

- а) сумата, определена безпристрастно и претеглена на базата на вероятността чрез оценяване на обхвата на възможните резултати;
- б) стойността на парите във времето; и
- в) разумната и аргументирана информация, достъпна без извършване на излишни разходи или усилия към отчетната дата, за минали събития, текущи условия и прогнозираните бъдещи икономически условия.

Финансови пасиви

Финансовите пасиви включват заеми (кредити), задължения към доставчици и други контрагенти. Първоначално те се признават в баланса по справедлива стойност и където е приложимо се коригират по отношение на разходите по сделката, освен ако Групата не е определила даден финансов пасив за оценяване по справедлива стойност през печалбата или загубата. Финансовите пасиви са оценява последващо – по амортизирана стойност по метода на ефективната лихва. Финансовите пасиви, класифицирани като заеми, получени аванси и други задължения обикновено не се оценяват отново, тъй като задълженията са известени с висока степен на сигурност и уреждането е краткосрочно.

Лихви, дивиденди, загуби и печалби

Лихви, дивиденди, загуби и печалби, свързани с финансов инструмент или компонент, който е финансов пасив, се признават като приходи или разходи в печалбата или загубата. Разпределенията за притежателите на инструменти на собствения капитал се признават директно в собствения капитал.

Разходите по операцията за капиталова сделка се отразяват счетоводно като намаление на собствения капитал.

Класификацията на финансов инструмент като финансов пасив или инструмент на собствения капитал определя дали лихвите, дивидентите, загубите и печалбите, свързани с този инструмент, се признават като приходи или разходи в печалбата или загубата или като промени в собствения капитал. Разходите при издаването или придобиването на свои инструменти на собствения капитал се отчитат в капитал, например при капиталова сделка разходите по сделката се отчитат счетоводно като намаление на собствения капитал.

Дивидентите се признават в печалбата или загубата само когато: а) правото на предприятието да получи плащане на дивидент е установено; б) има вероятност предприятието да получи икономически ползи, свързани с дивидента; и в) размерът на дивидента може да бъде надеждно оценен.

Преход от МСС 39 Финансови инструменти: Признаване и оценяване към МСФО 9 Финансови инструменти

Групата е извършила преглед и анализ относно влиянието на кредитния риск върху финансовите си инструменти и респ. дали и при кои инструменти има значително увеличение след първоначалното им признаване, както и оценка за размера на очакваните кредитни загуби при първоначалното прилагане на МСФО 9 Финансови инструменти. Отчетен е ефектът от промяната в риска от настъпване на неизпълнение през остатъчния срок на съответния финансов инструмент. Значителното увеличение на кредитния риск след първоначалното признаване е определен от дружеството като нарастване на кредитния риск

в резултат на влошаването на определени финансови и икономически условия и тяхното влияние върху финансовия инструмент. За целта са използвани набор от количествени и качествени показатели. Оценката на значително увеличение на кредитния риск след първоначалното признаване се базира на преценка за макроикономическите условия, икономическия сектор и географския регион, от значение за всеки контрагент, в допълнение към минал опит и специфични, оперативни и други индивидуални характеристики. Подходът включва преценка на цялата разумна и аргументирана информация за бъдещи периоди.

Групата е възприела да представи ефектите от оценяването на финансовите активи при първоначалното прилагане на МСФО 9 Финансови инструменти като корекция в началното салдо на неразпределената печалба. Всяка разлика между предишната балансова стойност и балансовата стойност към 01.01.2018 г. е призната в началното салдо на неразпределената печалба (или в друг компонент на собствения капитал, както е уместно) към 01.01.2018 год.

Прилагането на МСФО 9 е засегнало следните области:

- **Класификация и оценяване на финансовите активи на Групата**

Ръководството държи повечето финансови активи, за да събира свързаните с тях договорни парични потоци. Вземанията по предоставени заеми, вземанията по договори за цесии, вземания от продажби на ценни книжа, пари и парични еквиваленти се класифицират като финансови активи по амортизирана стойност и продължават да се оценяват по амортизирана стойност.

Инвестицията в „Био Агро Къмпани“ АД, „Ексклузив Пропърти“ АДСИД, в частта на непрякото участие, класифицирани по-рано като инвестиции на разположение за продажба, отчитани по справедлива стойност, сега се отчитат по справедлива стойност през друг всеобхватен доход.

Инвестицията в „Ексклузив Сървисиз“ АД -непряко участие, класифицирана по-рано като инвестиция на разположение за продажба, отчитана по себестойност, сега се отчита в категорията справедлива стойност през друг всеобхватен доход.

Инвестицията в „Адвайзъри сървисис консултинг“ ООД, класифицирана по-рано като инвестиция на разположение за продажба, отчитана по себестойност, сега се отчита по справедлива стойност през печалби и загуби.

Капиталовите инструменти, отчитани преди в категорията финансови активи за търгуване, продължават да се оценяват по справедлива стойност в категорията финансови активи, по справедлива стойност през печалби или загуби.

	Оценъчна категория		Ефекти от прилагане на МСФО 9			
	Финансови активи съгласно МСС 39	Финансови активи съгласно МСФО 9	Салдо 31 декември 2017 г. МСС 39	Рекласификация	Очаквани кредитни загуби/ Преоценка	Салдо 1 януари 2018 г. МСФО 9
Нетекущи финансови активи						
Капиталови инструменти, които не се търгуват на борса	На разположение за продажба	Справедлива стойност през друг всеобхватен доход	3819	-	-	3819
Капиталови инструменти, които не се търгуват на борса	На разположение за продажба	Справедлива стойност през печалба или загуба	3015	-	-	3015

Текущи финансови активи					
Борсови капиталови инструменти	Финансови активи държани за търгуване	Справедлива стойност през печалба или загуба	5348		5348
Борсови капиталови инструменти	На разположение за продажба	Справедлива стойност през друг всеобхватен доход	1504		1504
Вземания по договори за цесии	Кредити и вземания	Амортизирана стойност	3014	- 297	2807
Вземания по предоставени заеми	Кредити и вземания	Амортизирана стойност	4773	310	4463
		Ефект от отсрочени данъци		(60)	
				547	
Собствен капитал					
Неразпределена печалба				(547)	(547)

• **Обезценка на финансови активи по модела на очакваната кредитна загуба**

Изчисленията за очакваната кредитна загуба за вземания по договори за цесии и предоставени заеми са направени чрез анализ на платежоспособността на дружеството – контрагент по модел за оценка на платежоспособност чрез приложими за страната критерии. Оценка за платежоспособност са редуцирани до кредитен рейтинг на международни рейтингови агенции. Кредитният рейтинг е съпоставен с международна статистика за вероятността за събдяване на неблагоприятни събития и вероятността от формиране на кредитни загуби.

Суми признати в неразпределена печалба/ непокрита загуба:

	Обезценка на ФА, отчитани по амортизирана стойност хил. лв.
Крайно салдо към 31 декември 2017 г. – МСС 39	-
Корекции от прилагането на МСФО 9:	
Призната очаквана кредитна загуба от обезценка на вземания по цесии	(297)
Призната очаквана кредитна загуба от обезценка на вземания по заеми	(310)
Начално салдо към 1 януари 2018 г. – МСФО 9	(607)

Общият ефект върху неразпределена 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	-
Корекции от прилагането на МСФО 9:	
Загуба от обезценка на вземания по договори за цесия и заеми	607
Увеличение на отсрочените данъчни активи във връзка със загуби от обезценка	(60)

4.8. Финансови инструменти, съгласно МСС 39 до 31.12.2017 г.

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 /датата на уреждането.

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

4.8.1. Финансови активи

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

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

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

Всички приходи и разходи, свързани с притежаването на финансови инструменти, се отразяват в печалбата или загубата при получаването им, независимо от това как се оценява балансовата стойност на финансовия актив, за който се отнасят, и се представят в отчета за всеобхватния доход.

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 всеобхватен доход.

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.

Инвестиции, държани до падеж

Инвестиции, държани до падеж, са недеривативни финансови инструменти с фиксирани или определяеми плащания и определена дата на падежа, различни от кредити и вземания. Инвестициите се определят като държани до падеж, ако намерението на ръководството на Групата е да ги държи до настъпване на падежа им. Инвестициите, държани до падеж, последващо се оценяват по амортизирана стойност чрез метода на ефективната лихва. При наличието на обективни доказателства за обезценка на инвестицията на базата на кредитен рейтинг, финансовите активи се оценяват по настояща стойност на очакваните бъдещи парични потоци. Всички промени в преносната стойност на инвестицията, включително загубата от обезценка, се признават в печалбата или загубата.

Финансови активи на разположение за продажба

Финансови активи на разположение за продажба са недеривативни финансови активи, които са определени като финансови активи на разположение за продажба или не спадат към нито една от останалите категории финансови активи. Финансовите активи от тази категория последващо се оценяват по справедлива стойност с изключение на тези, за които няма котировки на пазарната цена на активен пазар и чиято справедлива стойност не може да бъде надеждно определена. Последните се оценяват по амортизирана стойност по метода на ефективния лихвен процент или по себестойност, в случай че нямат фиксиран падеж. Промените в справедливата им стойност се отразяват в другия всеобхватен доход и се представят в съответния резерв в отчета за собствения капитал, нетно от данъци, с изключение на загубите от обезценка и валутни курсови разлики на парични активи, които се признават в печалбата или загубата. Когато финансов актив на разположение за продажба бъде продаден или обезценен, натрупаните печалби и загуби, признати в другия всеобхватен доход, се рекласифицират от собствения капитал в печалбата или загубата за отчетния

период и се представят като рекласифицираща корекция в другия всеобхватен доход. Лихви и дивиденди се признават в печалбата или загубата. Възстановяване на загуби от обезценка се признава в другия всеобхватен доход с изключение на дълговите финансови инструменти, при които възстановяването се признава в печалбата или загубата, само ако възстановяването може обективно да бъде свързано със събитие, настъпило след момента на признаване на обезценката

4.8.2. Финансови пасиви

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

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

Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, като се използва методът на ефективната лихва.

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

4.9. Пари и парични еквиваленти

Паричните средства в лева са оценяват по номиналната им стойност, а паричните средства, деноминирани в чуждестранна валута- по заключителния курс на БНБ към 31 декември 2018 г. За целите на съставянето на отчета за паричните потоци парите и паричните еквиваленти са представени като парични средства по банковите сметки на дружеството.

4.10. Пенсионни и краткосрочни възнаграждения на служителите

Групата отчита краткосрочни задължения по компенсирани 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 заплати и социални осигуровки.

Съгласно изискванията на Кодекса на труда при прекратяване на трудовото правоотношение, след като служителят е придобил право на пенсия за осигурителен стаж и възраст, Групата е задължена да му изплати обезщетение в размер до шест брутни работни заплати. Ръководството е взело решение да не начислява провизии за задължения, тъй като дружеството няма голям брой служители.

Групата 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 „Задължения към персонала” .

4.11. 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 финансовия отчет. Текущият данък е дължим върху облагаемия доход, който се различава от печалбата или загубата във финансовите отчети. 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 актив или пасив, освен ако съответната транзакция не засяга данъчната или счетоводната печалба.

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.

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.

4.12. Собствен капитал

Акционерният капитал на Групата отразява номиналната стойност на емитираните акциите на дружеството - майка и съответства на актуалната регистрация на Дружеството.

В преоценъчен резерв се включват печалби и загуби от последващи оценки на финансови активи.

Неразпределената печалба/ Натрупаната загуба включва текущия финансов резултат и натрупаните печалби и непокрити загуби от минали години.

4.13. Приходи

Приходите включват приходи от разпореждане с финансови инструменти, разпореждане с инвестиционни имоти и др.

За да определи дали и как да признае приходи, в обхвата на МСФО 15, 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.

Предоставяне на услуги

Приход се признава, когато контролът върху ползите от предоставените услуги е прехвърлен върху ползвателя на услугите.

Продажба на стоки

Приход се признава, когато Групата е прехвърлила на купувача контрола върху предоставените стоки. Счита се, че контролът се прехвърля на купувача, когато клиентът е приел стоките без възражение.

Приход се признават към определен момент.

4.14. Разходи

Оперативните разходи се начисляват в момента на тяхното възникване, или при ползване на услугата.

4.15. Финансови разходи

Финансовите разходи включват разходи за лихви по заеми, по облигационен заем, такси и комисионни свързани с разпореждане с финансови инструменти.

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/отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

4.16. Финансови приходи

Финансовите приходи включват приходи от разпореждане с финансови инструменти, признати приходи от оценка по справедлива цена, лихви по предоставени заеми, приходи от цесии и други. Приходите от дивиденди се признават в момента на възникване на правото за получаване на плащането.

4.17. 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, например гаранции, правни спорове или обременяващи договори. 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.

4.18. 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 4.19

4.18.1. Отсрочени данъчни активи

Оценката на вероятността за бъдещи облагаеми доходи за усвояването на отсрочени данъчни активи се базира на прогноза за облагаем доход. Ако прогнозата за облагаем доход предполага вероятно използване на отсрочения данъчен актив, тогава отсрочения данъчен актив се признава изцяло.

4.19. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки

При изготвянето на консолидирания финансов 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.

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.

4.19.1. Обезценка

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив, превишава възстановимата им стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажбата на даден актив и неговата стойност в употреба. Тези предположения са свързани с бъдещи събития и обстоятелства. Действителните резултати могат да се различават и да има значителни корекции в активите на Групата през следващата отчетна година.

Ръководството преценява адекватността на обезценката на трудно-събираеми и несъбираеми вземания от контрагенти на база на възрастов анализ на вземанията, исторически опит за нивото на отписване на несъбираеми вземания, както и анализ на платежоспособността на съответния контрагент, промени в договорените условия на плащане и др. Ако финансовото състояние и резултатите от дейността на клиентите се влошат над очакваното, стойността на вземанията, които трябва да бъдат отписани или обезценени през следващи отчетни периоди, може да бъде по-голяма от очакваната към отчетната дата.

4.19.2. Определяне на очаквани кредитни загуби, считано от 01.01.2018

На всяка отчетна дата дружеството оценява и определя очакваните кредитни загуби на търговските и други вземания като се взема предвид цялата разумна и аргументирана информация, включително и за бъдещи периоди. При оценката си дружеството отчита промяната в риска от настъпване на неизпълнение през очаквания срок на финансовия инструмент и се базира в значителна степен на прогнози, приблизителна оценка и преценка за макроикономическите условия, икономическия сектор и географския регион, от значение за всеки контрагент, в допълнение към минал опит и специфични, оперативни и други индивидуални характеристики.

4.19.3. Оценяване по справедлива стойност

За някои финансови активи и пасиви счетоводните стандарти изискват заключителна оценка по справедлива стойност. Справедливата стойност е цената, която би била получена при продажбата на актив или платена при прехвърлянето на пасив в обичайна сделка между пазарни участници към датата на оценяване. Тази стойност следва да се определя на основния пазар на дружеството или при липса на такъв, на най-изгодния, до който то има достъп към тази дата. Справедливата стойност на пасива отразява риска от неизпълнение на задължението. Ръководството използва за оценяване на справедливата стойност на финансови инструменти котираните цени на активен пазар. Ако липсват котираните цени Групата възлага оценки и на лицензирани оценители, притежаващи професионална компетентност за съответните активи. Избраната техника на оценяване обхваща всички фактори, които пазарните участници биха взели предвид при ценообразуването на сделката. Концепцията на справедливата стойност предполага реализиране на финансовите инструменти чрез продажба.

Изготвянето на справедливата стойност на инвестиционните имоти на Групата се възлага на лицензирани оценители с необходимата квалификация.

Тези оценки по справедлива стойност могат да се различават от действителните цени, определени при справедлива пазарна сделка между информирани страни в края на отчетния период

Ръководството на Групата счита, че при съществуващите обстоятелства представените в консолидирания отчет за финансовото състояние оценки на финансовите активи и пасиви са възможно най-надеждни, адекватни и достоверни за целите на финансовата отчетност.

5. Имоти, машини и съоръжения

Машините и съоръженията на Групата включват подобрения в магазините, оборудване за търговския парк и компютърни конфигурации. Балансовата стойност може да бъде анализирана, както следва:

	Съоръжения и оборудване	Подобрения в магазините	Други	Разходи за придобиване на ДМА	Общо
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Брутна балансова стойност					
Салдо към 1 януари 2018 г.	-	-	-	-	-
Новопридобити активи	18	20	40	158	236
Трансфери	-	93	-	(93)	-
Салдо към 31 декември 2018 г.	18	113	40	65	236
Амортизация и обезценка					
Салдо към 1 януари 2018 г.	-	-	-	-	-
Начислена амортизация	(1)	(10)	(2)	-	(13)
Салдо към 31 декември 2018 г.	(1)	(10)	(2)	-	(13)
Балансова стойност към 31 декември 2018 г.	17	103	38	65	223

6. Инвестиционни имоти

Инвестиционен имот	2018 г.	2017 г.
	'000 лв.	'000 лв.
Земя и сгради	23858	8742
Общо	23858	8742

Инвестиционните имоти на Групата включват земя и сгради, намиращи се на територията на гр. София и гр. Балчик.

През 2018 г. Групата е придобила инвестиционен имот на територията на гр. Балчик с покупна стойност 891 хил. лв.

През 2018 г. Групата е продала инвестиционен имот на територията на гр. София с продажна стойност 7432 хил. лв.

Реализирани са приходи от наеми от инвестиционни имоти в размер на 761 хил. лв.

Преки оперативни разходи в размер на 464 хил. лв. са отразени като разход в отчета за всеобхватния доход в Разходи за външни услуги.

Местни данъци и такси в размер на 36 хил. лв. са отразени в Други разходи.

Групата отчита земя и сгради като инвестиционни имоти по модела на справедливата стойност.

Справедливата стойност е определена на база доклад от лицензиран оценител.

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

Вид	31.12.2018	31.12.2017
	'000 лв.	'000 лв.
Балансова стойност към 01 януари 2018 г.	8742	
Продадени активи	(8742)	
Придобити активи:		
Придобити при бизнескомбинация	22967	8600
чрез капитализирани последващи разходи		142
закупени	891	-
Балансова стойност към 31 декември 2018 г.	23858	8742

Бъдещите минимални наемни постъпления от са представени, както следва:

Минимални постъпления от наем

До 1 година	От 1 до 5 години	Над 5 години	Общо
'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
1500	12 900	13 300	27 700

7. Положителна репутация

Положителната репутация е изчислена съгласно процедурата, представена в приложение 4.4 и приложение 4.5. Справедливата стойност на разграничимите нетни активи на придобитото дружество към датата на придобиване на контрола е в размер на 9 547 хил лв, прехвърленото възнаграждение е в размер на 9 900 хил лв., в резултат на което положителната репутация е в размер на 353 хил лв (2017: 353 хил лв)

8. Нетекущи финансови активи

Групата има непряко участие в „Ексклузив пропърти” АДСИЦ 1 671 245 броя акции (2017: 1 671 245), представляващи 17.68% (2017:17.68%).

Групата има непряко участие в „Ексклузив сървисиз” АД в размер на 48.84% (2017:48,84%).

Групата притежава и непряко участие в „Ексклузив сървисиз” АД, в размер на 4.62% през своето участие от 9,25% от капитала на „Ексклузив пропърти” АДСИЦ(приложение 15.1).

8.1. Финансови активи, по справедлива стойност през друг всеобхватен доход:

Акции в предприятия	31.12.2018	31.12.2017
	BGN'000	BGN'000
„Ексклузив пропърти” АДСИЦ-непряко участие	1671	-
„Ексклузив Сървисиз” АД-непряко участие	10	-
Общо нетекущи финансови активи	1681	

Справедливата стойност на участието на Групата в собствения капитал на "Ексклузив пропърти" АДСИЦ е оценена по цените на акциите, които се търгуват на БФБ към 31.12.2018г.

Акциите на Групата в собствения капитал на „Ексклузив Сървисиз”АД са представени по себестойност, като ръководството счита, че себестойността е надеждна приблизителна оценка на справедливата стойност на капиталовите инструменти към датата на финансовия отчет.

8.2. Финансовите активи на разположение за продажба до 31.12.2017 г.

Акции в предприятия	% участие	Брой акции дялове	31.12.2018	% участие	Брой акции дялове	31.12.2017
			BGN'000			BGN'000
„Ексклузив Сървисиз”АД-непряко участие		-	-	48.8%		10
”Био агро कंपनी” АД		-	-	21.2%	4177	3799
ИПК „Родина” АД	-	-	-	0,16%	10000	10
„Адавайзъри сървисис консултинг” ЕООД		-	-	20.1%	4020	3015
Общо нетекущи финансови активи			-			6834

Групата притежава участие в дружество „Ексклузив Сървисиз” АД. Финансовите активи се отчитат по цена на придобиване в размер на 10 хил. лв и са били класифицирани до 31.12.2017 г. като финансовите активи на разположение за продажба.

Некотиранни капиталови инструменти – 6834 хил. лв.

Финансовите активи на „Био агро कंपनी” АД и „Адавайзъри сървисис консултинг” ЕООД са представени през 2018 г. като текущи финансови активи.

Финансовите инструменти от ИПК „Родина” АД са обезценени.

9. Вземания по цесии

Предоставени заеми	31.12.2018	31.12.2017
	BGN'000	BGN'000
Дългосрочни вземания по договори за цесии	-	3949
Общо	-	3949

С договорите за цесии са придобити предоставени заеми, които са погасени през 2018 г.

10. Предоставени аванси и други търговски вземания

Предоставени аванси и други търговски вземания	31.12.2018	31.12.2017
	BGN'000	BGN'000

Предоставени аванси	17	13161
Други търговски вземания	453	233
Общо	470	13 394

Съществените позиции по други търговски вземания в размер на 453 хил. лв. са както следва:

Вземане в размер на 95 хил. лв. е съгласно договор за покупко-продажба на дялове.

Вземане в размер на 46 хил. лв е съгласно договор за цесия

Вземане в размер на 178 хил лв -ДДС от покупка на недвижими имоти.

Вземания в размер на 28 хил. лв. са формирани след споразумения за прихващане по договори за цесии.

Вземания в размер на 106 хил. лв. са формирани по договори за наем.

11. Вземания по предоставени търговски заеми

Вземания по предоставени търговски заеми	31.12.2018	31.12.2017
	BGN'000	BGN'000
Предоставени заеми-главница, брутно преди очаквана кредитна загуба	9955	4756
Предоставени заеми-лихва, брутно преди очаквана кредитна загуба	319	17
Очаквана кредитна загуба	(310)	
Общо	9964	4773

12. Вземания от цесии

Вземания от цесии	31.12.2018	31.12.2017
	BGN'000	BGN'000
Договори за цесии	170	2967
Договори за цесии - лихви	3	47
Очаквана кредитна загуба	(3)	-
Общо	170	3014

Изменения в размера на коректива на очаквани кредитни загуби на вземанията по договори за цесии	31.12.2018	31.12.2017
	BGN'000	BGN'000
Салдо на 01.01.2018 г.	607	-
Коректив за очаквана кредитна загуба	3	-
Възстановяване на загуба от обезценка	(297)	-
Общо	313	-

13. Вземания свързани лица-

Вземането е лихва по репо сделка в размер на 7 хил. лв. (2017:0)

14. Финансови активи

Общ размер на финансови активи – 18 271 хил. лв. (2017: 6 852 хил. лв.)

14.1. Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата

Акции и дялове в предприятия	% участие	Брой акции дялове	31.12.2018	% участие	Брой акции дялове	31.12.2017
			BGN'000			BGN'000
„Инвестиционна компания Галата” АД	2.64	1810000	3168	4.10%	2 811 065	4975
„Ексклузив Пропърти” АДСИЦ	9.25	874325	874	4.38 %	414 061	373
„Адвайзъри сървисис консултинг” ООД	20.10	4020	3618			
„Велграф АМ” АД-София	0.20	1400000	3192			
KARYES INVESTMENT PC Ltd	21.87	4812120	2353			
Дф Капман фикс	8.77	79762,623	1037			
Други			520			
Общо			14762			5348

Инвестициите в „Инвестиционна компания Галата” АД и „Ексклузив Пропърти” АДСИЦ до 31.12.2017 г. са отчитани като финансови активи, държани за търгуване.

Заложени по репо сделки - 7 395 хил. лв. (2017: 5 346 хил. лв.)

Борсови капиталови инструменти – 9 803 хил. лв.(2017: 5 348 хил. лв.)
 Некотираны капиталови инструменти - 4 959 хил. лв.

Справедливата стойност на акции в размер на 9 803 хил. лв. е определена на база борсови котировки към датата на финансовия отчет.

Справедливата стойност на инвестицията в капитала на „Адвайзъри Сървисис Консултинг“ ООД в размер на 3 618 хил. лв. е определена на база сключен предварителен договор за продажба.

Справедливата стойност на инвестиция в ДФ Капман фикс в размер на 1037 хил. лв. е определена на база цената на обратно изкупуване към датата на финансовия отчет.

Акции на стойност 304 хил. лв. са представени по себестойност, като ръководството счита, че себестойността е надеждна приблизителна оценка на справедливата стойност на капиталовите инструменти.

Печалбите и загубите от оценката по справедлива цена са признати в печалби и загуби.

14.2. Капиталови инструменти по справедлива стойност през друг всеобхватен доход

Акции в предприятия	% участие	Брой акции дялове	31.12.2018	% участие	Брой акции дялове	31.12.2017
			BGN'000			BGN'000
„Био агро къмпани“ АД	17,72%	3504	3509	-	-	-
„Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ				17.68%	1 671 245	1504
Общо			3509			1504

Инвестициите в „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ до 31.12.2017 г. са отчитани като финансови активи на разположение за продажба.

Заложени по репо сделки - 1 272 хил. лв. (2017: 0 хил. лв.)

Некотираны капиталови инструменти - 3509 хил. лв.

Борсови капиталови инструменти 2018г-0 хил лв, (2017:1504 хил. лв.)

Справедливата стойност на инвестицията на Дружеството в капитала на „Био Агро Къмпани“ АД е определена на база доклад на лицензиран външен оценител. При изготвяне на оценката е приложен метода на чистата стойност на активите.

През отчетния период Дружеството е продало акции от капитала на „Био Агро Къмпани“ АД и е прекласифицирало от резерв в неразпределена печалба 588 хил. лв.

15. Парични средства

Вид	31.12.2018	31.12.2017
	BGN'000	BGN'000
Парични средства в банки	90	24
Общо	90	24

Групата няма блокирани пари и парични еквиваленти.

16. Други вземания

Други вземания	31.12.2018	31.12.2017
	BGN'000	BGN'000
Вземания от подотчетни лица	6	6
Гаранции	5	-
Общо	11	6

17. Разходи за бъдещи периоди

Разходи за бъдещи периоди	31.12.2018	31.12.2017
	BGN'000	BGN'000
Нефинансови разходи за бъдещи периоди	-	1
Финансови разходи за бъдещи периоди	-	4
Общо	-	5

18. Собствен капитал

Към 31.12.2018 г. собственият капитал е в размер на 6 726 хил. лева, който структурно се разпределя както следва:

▪ регистриран капитал	180
▪ резерви от посл.оценки на активи и пасиви	3294
▪ неразпределена печалба	801
▪ непокрита загуба от минали години	(266)
▪ текуща печалба	2717

18.1. Акционерен капитал

Акционерния капитал на групата е акционерния капитал на дружеството - майка и се състои от 180 006 бр. акции с номинал на стойност на акция 1 лев на акция.

Вид	31.12.2018	31.12.2017
	BGN'000	BGN'000
Акции напълно платени	180	180
- в началото на годината	180	180
- емитирани през годината	-	-
Акции напълно платени	180	180

Списък на основните акционери, притежаващи акции

	2018 г.		2017 г.	
	Брой акции	%	Брой акции	%
✓ Адара АД, ЕИК:102046474	55 944 акции	31.08%	55 164 акции	30.65%
✓ Други юридически лица	21 595 акции	12.00%	20 270 акции	11.26%
Общо юридически лица	77 539 акции	43.08%	75 434 акции	41.91%
Физически лица	102 467 акции	56.92%	104 572 акции	58.09%
Общо капитал	180006 акции	100%	180006 акции	100%

18.2. Доход (загуба) на акция

Печалбата на акция към 31.12.2018 г. е изчислена на базата на нетната печалба и средно претегления брой на обикновените акции през съответния отчетен период.

Вид	31.12.2018	31.12.2017
	'000 лв.	'000 лв.
Нетна печалба/загуба за периода	2717	753
Среднопретеглен брой акции	180	180
Доход/загуба на акция	15.09	4.18

18.3 Преоценка на финансови активи през друг всеобхватен доход

Вид	31.12.2018	31.12.2017
	BGN'000	BGN'000
Преоценка на финансови активи през друг всеобхватен доход	490	(922)
Общо	490	(922)

Другият всеобхватен доход може да бъде представен по следния начин:

От оценка по справедлива стойност на инвестицията на дружеството в капитала на „Био Агро Къмпани” АД е признат друг всеобхватен доход в размер на 322 хил. лв.

Отсрочен данъчен пасив върху размера на другия всеобхватен доход – 32 хил. лв. Обратно проявление на отсрочен данъчен актив в размер на 60 хил. лв. е признат върху прекласифициран преоценъчен резерв на продадените капиталови инструменти, отчитани по справедлива стойност в друг всеобхватен доход. Нетиран данък върху дохода, отнасящ се до компоненти, които не се прекласифицират в печалби или загуби – 28 хил. лв.

Загуба от продажба на капиталови инструменти по справедлива стойност в друг всеобхватен доход, призната в преоценъчен резерв- 17 хил. лв.

От оценка по справедлива стойност на инвестицията на дъщерно дружество в капитала на „Ексклузив пропърти ” АДСИЦ е признат друг всеобхватен доход в размер на 168 хил. лв.

18.4 Неразпределена печалба от минали години

Вид	31.12.2018	31.12.2017
	BGN'000	BGN'000
Ефект от прилагането на МСФО 9, преди данъци	(547)	-
Неразпределена печалба от 2017 г.	789	
Прехвърляне на преоценка в неразпределена печалба	588	

Други	(29)	
Общо	801	-

19. Задължение по облигационен заем

Вид	31.12.2018	31.12.2017
	BGN'000	BGN'000
Облигационен заем	10 000	10 000
Общо	10 000	10 000

На 10.02.2017 г. Дружеството-майка издава емисия облигация със следните параметри:

ISIN код BG2100002174.

Размер на облигационния заем: 10 000 000 (десет милиона) лева

Валута на облигационния заем: BGN

Брой корпоративни облигации: 10 000 (десет хиляди) броя

Дата на издаване: 10 Февруари 2017 г.

Вид на корпоративните облигации: обикновени, лихвоносни, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, обезпечени

Срок: 7(седем) години

Лихва: 6%

Обезпечение: застраховка „Финансов риск”, валидна за срока на облигационния заем.

Дружеството има сключен договор за довереник на облигационерите по емисията облигации.

Цел на облигационния заем: създаване, управление и развитие на диверсифицирано инвестиционно портфолио чрез придобиване на дъщерни, асоциирани и миноритарни дялове участия в публични и непублични компании, придобиване на дългови ценни книжа, недвижими имоти, с цел повишаване стойността на инвестициите и последваща продажба.

20. Задължения по банков заем

Вид	31.12.2018	31.12.2017
	BGN'000	BGN'000
Банков заем	17 474	-
Общо	17 474	-

Банков кредит № 05000КР-АА-1094, от 02.04.2018 г. и Анекс №1 от 04.04.2018 г. към него

Дата на сключване: 02.04.2018 г.

Размер на кредита: 9 600 хил. евро (18 776 хил. лв.)

Предмет и цел на договора: закупуване на 1 771 050 броя акции, представляващи 100% от капитала на „Ритейл Парк Средец” ЕАД.

Срок на погасяване: 02.01.2029 г.

Остатък към 31.12.2018 г. – дългосрочна част – 17 474 хил. лв., краткосрочна част, главница 1 302 хил. лв. и лихва 279 хил. лв.

Размер на лихвата – лихвен процент определен като сбор от стойността/индекса на 1 месечен EURIBOR плюс надбавка, но не по-малка от 2.8%.

Обезпечение – залог върху акциите, придобити със средствата от заема.

21. Пасиви по отсрочени данъци

Временна разлика	31 декември 2017		Движение на отсрочените данъци за 2018				31 декември 2018	
	временна разлика	отсрочен данък	увеличение		намаление		временна разлика	отсрочен данък
			временна разлика	отсрочен данък	временна разлика	отсрочен данък		
Отсрочени данъчни активи								
Очаквана кредитна загуба МСФО 9			310	31			310	31
Отсрочени Активи			310	31			310	31
Приходи от оценка на финансови активи по справедлива стойност в печалбата/ загубата	725	72	892	89	368	37	1249	124
Приходи от оценка на финансови активи по справедлива стойност в друг всеобхватен доход	3757	376	322	32	605	60	3474	348
Отсрочени Пасиви:	4482	448	1214	121	973	97	4723	472
Отсрочени данъци (нето)	4482	448	904	90	973	97	4413	441

22. Текуща част от нетекущите заеми

Вид	31.12.2018	31.12.2017
	BGN'000	BGN'000
Облигационен заем – лихви	235	235
Банков заем – главница	1 302	-
Банков заем – лихва	44	-
Общо	1 581	235

23. Задължения по краткосрочни заеми

Вид	31.12.2018	31.12.2017
	BGN'000	BGN'000
Главница	2039	13041
лихва	10	222
Общо	2049	13263

Задълженията по получени заеми на дружеството-майка към 31.12.2018г. се състоят от:

Банков кредит овърдрафт № 54500Рд-АА-0355, от 25.06.2018 г. и Анекс №1 от 19.12.2018 г. към него

Дата на сключване: 25.06.2018 г.

Размер на кредита: 2 000 хил. лв.

Предмет и цел на договора: оборотни средства

Срок на погасяване: 20.06.2029 г.

Остатък към 31.12.2018 г. – 1987 хил. лв., в т.ч. 2 хил. лв. лихва

Размер на лихвата – променлив БЛП+ надбавка

Обезпечение – застраховка финансов риск

Договор за паричен заем:

Дата на сключване : 06.12.2018г

Размер на заема: до 50 хил. лв.;

Размер на лихва-6%;

Срок на погасяване 06.12.2019 г.;

Остатък към 31.12.2018- 8 хил. лв.

Предоставен без обезпечение.

Договор за паричен заем:

Дата на сключване : 07.09.2017г

Размер на заема: до 50 хил. лв.;

Размер на лихва-6%;

Срок на погасяване 06.12.2019 г.;

Остатък към 31.12.2018- 52 хил. лв., в т.ч. 6 хил лв лихва

Договор за паричен заем:

Дата на сключване: 23.10.2018 г.

Размер на заема: 500 хил. лв.;

Размер на лихва: 4.25%;

Срок на погасяване: 23.10.2019 г.;

Остатък към 31.12.2018 - 2 хил. лв., в т.ч. 2 хил. лв. лихва

24.Получени аванси и други търговски задължения

	31.12.2018	31.12.2017
	BGN'000	BGN'000
Задължения по получени аванси	5448	1474
Задължения към доставчици	4468	14249
Ангажименти за обратно изкупуване	6835	4109
Общо	16751	19832

През 2018 г. Групата сключи предварителни договори за продажба:

- на дялове в размер на 3256 хил. лв.;
- на акции в размер на 2192 хил. лв.;

Задължения към доставчици в размер на 4468хил. лв. включват:

- задължения за покупка на капиталови инструменти в размер на 25 хил. лв.
- задължения по застраховка финансов риск в размер на 22 хил. лв.
- задължения към доставчици по договори за цесии в размер на 3095 хил. лв.

- задължения към доставчици за покупка на недвижими имоти в размер на 1069 хил. лв.
- други задължения към доставчици в размер на 257 хил. лв.

Ангажименти за обратно изкупуване:

Дружеството- майка е страна по репо сделки и е предоставило 3 290 970 бр. акции с отчетна стойност към 31.12.2018 г. 8 667 хил. лева, с ангажимент за обратно изкупуване при номинал на сделките 6 835 хил. лева, в т.ч. задължение за лихва - 150 хил. лв.

Лихвени нива на репо сделките от 6% до 7%.

25. Данъчни задължения

	31.12.2018	31.12.2017
	'000 лв.	'000 лв.
Корпоративен данък	68	40
Общо	68	40

26. Задължения към персонала

Задължения към персонала	31.12.2018	31.12.2017
	'000 лв.	'000 лв.
Задължения за възнаграждения	5	3
Общо	5	3

27. Задължения към осигурителни предприятия

Осигурителни задължения	31.12.2018	31.12.2017
	BGN '000	BGN '000
Осигурителни задължения	3	2
Общо	3	2

28. Приходи от услуги

	31.12.2018 г.	31.12.2017г
	'000 лв.	'000 лв.
Приходи от услуги	761	-

Приходи от услуги в размер на 761 хил. лв. са приходи от наеми от инвестиционен имот.

29. Печалба/загуба от продажба на инвестиционен имот

Печалба/загуба от продажба на инвестиционен имот	31.12.2018	31.12.2017
	BGN '000	BGN '000
Приход от продажба на инвестиционен имот	7432	-
Балансова стойност на инвестиционен имот	(7453)	-

Загуба от продажба на инвестиционен имот		(21)
-------------------------------------------------	--	-------------

30. Други приходи

	31.12.2018 г.	31.12.2017 г.
	'000 лв.	'000 лв.
Други приходи	39	-

Други приходи в размер на 39 хил лв са приходи от продажби на материални активи.

31. Положителни разлики от операции с финансови активи

Положителни разлики от операции с ФА	31.12.2018	31.12.2017
	BGN '000	BGN '000
От продажба на акции	29	856
От оценка на финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата	937	738
От продажби на вземания	1503	-
Възстановяване на загуба от обезценка	297	
Общо	2766	1594

32. Отрицателни разлики от операции с финансови активи

Отрицателни разлики от операции с ФА	31.12.2018	31.12.2017
	BGN '000	BGN '000
От продажба на акции	(45)	
От оценка на финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата	(125)	
От продажба на вземания	(86)	(4)
От обезценка на вземания	(3)	(4)
Общо	(259)	(4)

33. Приход от бизнескомбинация

Приходи от бизнескомбинация	31.12.2018	31.12.2017
	BGN'000	BGN'000
„Ритейл Парк Средец”ЕАД	1 423	-
Общо	1 423	-

34. Финансови приходи

	31.12.2018	31.12.2017
	BGN '000	BGN '000

Лихви по предоставени заеми	306	124
По договори за цесии и други финансови инструменти	794	198
Общо	1100	322

35. Финансови разходи

Разходи за лихви	31.12.2018	31.12.2017
	BGN '000	BGN '000
Лихви по облигационен заем	600	535
Лихви по банкови кредити	438	-
Лихви по търговски заеми	576	231
Лихви по репо сделки	377	79
Лихви за забава	14	-
Комисионни	51	10
Банкови такси	29	1
Отрицателни курсови разлики	1	-
Общо	2086	856

36. Разходи за материали

Разходи за материали	31.12.2018	31.12.2017
	BGN'000	BGN'000
Материали	22	1
Общо	22	1

37. Разходи за външни услуги

Разходи за външни услуги	31.12.2018	31.12.2017
	BGN '000	BGN '000
Разходи за облигационен заем	47	85
Такси и други	93	43
Текущи ремонти	464	-
Общо	604	128

Възнаграждението за независим финансов одит за индивидуалните финансови отчети на дружеството-майка и дъщерните дружества за 2018 г. е в размер на 16 хил. лв., за консолидирания финансов отчет на групата е в размер на 3 хил. лв. През годината задължителния одитор на дружеството-майка не е предоставял данъчни консултации или други услуги несвързани с одита. Настоящото оповестяване е в изпълнение на изискванията на чл.30 от Закона за счетоводството.

38. Разходи за амортизации

Разходи за амортизации	31.12.2018	31.12.2017
	BGN'000	BGN'000
Амортизации	13	-

Общо	13	-
------	----	---

39. Разходи за персонала

Вид	31.12.2018 г. ‘000 лв.	31.12.2017 г. ‘000 лв.
Договор за управление и контрол	45	27
Трудови договори	23	18
Граждански договори	4	-
Общо	72	45

40. Разходи за осигуровки

Вид	31.12.2018 г. ‘000 лв.	31.12.2017 г. ‘000 лв.
Договор за управление и контрол	14	11
Трудови договори	4	4
Общо	18	15

41. Други разходи

Вид	31.12.2018 г. ‘000 лв.	31.12.2017 г. ‘000 лв.
Местни данъци и такси	154	2
Други	3	
Общо	157	2

42. Оповестяване на задължения от финансови дейности (без лихви)

	31.12.2017	Парични потоци	Промени с непаричен характер		31.12.2018
			Придобивания	Промени от валутни курсове	
Дългосрочни заеми	10000	18776			28776
Краткосрочни заеми	12950	8143	(12 406)		8687
Общо пасиви от финансови дейности	22950	26919	(12 406)		37 463

Отчет за паричните потоци съставен по прекия метод.

Отчет за собствения капитал с отразени увеличения и намаления на собствения капитал в резултат на осъществената дейност.

43. Разходи за данъци върху дохода

Изравняването на приходите/разходите за данъци

Вид	31.12.2018 г. BGN'000	31.12.2017 BGN'000
Печалба за периода преди данъци	2837	865
Данъчна ставка	10,00%	10,00%
Данък	(284)	(86)
Данъчен ефект от приходи, непризнати за данъчни цели	435	826
Данъчен ефект от разходи, непризнати за данъчни цели	99	4
Текущ разход за данък	(68)	(4)
Отсрочен данъчен приход/ разход, в резултат от		
Начисление и обратно проявление на данъчни временни разлики	(52)	(72)
Разходи за данъци – общо	(120)	(76)

44. Свързани лица

44.1. Сделки със свързани лица

Сделки свързани лица	31.12.2018	31.12.2017
	BGN'000	BGN'000
Био Агро Къмпани АД-договор за получена временна финансова помощ		12
Био Агро Къмпани АД-договор за заем		136
Приходи в дъщерно дружество		
Договор за продажба на инвестиционен имот от Ексклузив Тауър ЕООД на Ексклузив Пропърти АДСИЦ	7 432	
Договор за обратно изкупуване		
Адара АД-договор за репо на ценни книжа с Ексклузив Тауър ЕООД	1 746	
Договор за цесия		
Адара АД-договор за цесия с Ексклузив Тауър ЕООД	1 247	

44.2. Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на Дружеството включва Съвет на директорите. Възнагражденията на ключовия управленски персонал се състои от следните разходи:

Краткосрочни възнаграждения:	31.12.2018	31.12.2017
	BGN'000	BGN'000
Възнаграждения	45	27
Осигуровки	14	11
Общо краткосрочни възнаграждения	59	38

44.3. Разчети със свързани лица

	31.12.2018	31.12.2017
	BGN'000	BGN '000
Ексклузив Пропърти АДСИЦ-аванс	-	1309
Ексклузив Пропърти АДСИЦ-паричен заем	-	60
Адара АД-лихва по репо сделка	7	-
Общо сделки свързани лица	7	1369

45. Категории финансови инструменти:

Финансовите активи на Групата могат да бъдат представени в следните категории:

Финансови активи	Пояснение	2018	2017
		ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Капиталови инструменти по справедлива стойност през друг всеобхватен доход	8.1,14.2	5190	-
Финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата	14.1	14 762	-
Дългови инструменти по амортизирана стойност:			
Вземания по предоставени заеми	11	9964	-
Вземания по договори за цесия и лихви	12	170	-
Вземания от свързани лица	13	7	-
Търговски и други вземания	10	464	-
		10 605	-
Пари и парични еквиваленти	15	90	-
		30 647	-

Финансови активи (до 31.12.2017 г.)	Пояснение	2018	2017
		ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Финансови активи на разположение за продажба	8.2,14.1	-	8338
Финансови активи, държани за търгуване	14.1	-	5 348
Кредити и вземания:			
Кредити	11	-	4773
Търговски и други вземания	10,16	-	239
Вземания по договори за цесии	12	-	3 014
Пари и парични еквиваленти	15	-	24
		-	21 736

Финансови пасиви	Пояснение	2018	2017
		ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Нетекучи пасиви:			
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:			
Заеми	19, 20	27 474	10 000
		27 474	10 000

Текущи пасиви:
 Финансови пасиви, отчитани по амортизирана

стойност:

Заеми	22, 23	3 630	13 498
Търговски и други задължения	24, 25, 26, 27		18 403
		15 009	31 901

Вижте приложение 4.7. за информация 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 приложение 4.7.

46. Рискове, свързани с финансовите инструменти

Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

Групата е изложена на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. За повече информация относно финансовите активи и пасиви по категории на Групата – вижте приложение 4.7. Най-значимите финансови рискове, на които е изложено Групата са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

Управлението на риска на Групата се осъществява от Ръководството. 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.

Най-съществените финансови рискове, на които е изложено Групата, са описани по-долу.

1.1. Анализ на пазарния риск

Вследствие на използването на финансови инструменти Групата 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 Групата.

1.1.1. Валутен риск

Основна част от сделките на Групата се осъществяват в български лева. Чуждестранните трансакции на Групата са деноминирани в евро. Към датата на приемане на финансовия отчет България има фиксиран курс към еврото – 1 евро към 1.95583 лв. в условия на Валутен борд. Това намалява в значителна степен валутния риск. Такъв риск би възникнал при промяна на нормативно определения курс, за което Групата не разполага с информация.

1.1.2. Лихвен риск

Политиката на Групата е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Затова заемите са обикновено с фиксирани лихвени проценти. Към 31 декември 2018 г. всички финансови активи и пасиви на дружеството са с фиксирани лихвени проценти и отклоненията не са оказали съществено влияние върху дейността на дружеството.

1.1.3. Други ценови рискове

Групата е изложено и на други ценови рискове във връзка с участието му в капитала на други дружества (вж. Приложение 9,15). Чувствителността на Групата към ценови риск във връзка с участието му в дружествата не би могла да бъде надеждно определена поради непредвидими обстоятелства, които биха могли да настъпят в бъдещето.

1.2. Анализ на кредитния риск

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

	2018	2017
	хил. лв.	хил. лв.
Групи финансови активи – балансови стойности:		
Капиталови инструменти по справедлива стойност през друг всеобхватен доход	5 190	-
Финансови активи на разположение за продажба	-	8 338
Финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата	14 762	5 348
Дългови инструменти по амортизирана стойност:		
Вземания по предоставени заеми	9964	4773
Вземания по договори за цесии и лихви	170	3014
Вземания от свързани лица	7	-
Търговски и други вземания	464	239
Парични средства	90	24
Балансова стойност	30 647	21 736

Групата редовно следи за изпълнението на задълженията на свои клиенти и други контрагенти, установени индивидуално или на групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск. Политика на Групата е да извършва транзакции само с контрагенти с добър кредитен рейтинг. Ръководството на Групата 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.

По отношение на вземанията Групата не е изложена на значителен кредитен риск към нито един контрагентите или към група от контрагенти, които имат сходни характеристики. 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 се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.

Балансовите стойности описани по-горе, представляват максимално възможното излагане на кредитен риск на Групата по отношение на тези финансови инструменти

Структурата на финансовите активи по фази и относимата към тях обезценка може да бъде представена както следва:

	Фаза 1	Фаза 2	Фаза 3	Възникнали или първоначално създадени активи с кредитна обезценка
Финансови активи по амортизирана стойност				

Търговски вземания	464	-	-	-
Вземания по предоставени заеми, бруто		10274		
Очаквани кредитни загуби		(310)		
Вземания по договори за цесии	173	-	-	-
Очаквани кредитни загуби	(3)	-	-	-
	170	9964	-	-

1.3. Анализ на ликвидния риск

Групата 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.

Средства за дългосрочните ликвидни нужди се осигуряват чрез заеми в съответния размер и продажба на финансови активи.

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

31 декември 2018 г.	Текущи		Нетекучи
	До 6 месеца хил. лв.	Между 6 и 12 месеца хил. лв.	От 1 до 5 години хил. лв.
Заеми	2 142	1488	19 335
Търговски и други задължения	76	11 303	
Общо	2 218	12 791	19 335

31 декември 2017 г.	Текущи		Нетекучи
	До 6 месеца хил. лв.	Между 6 и 12 месеца хил. лв.	От 1 до 5 години хил. лв.
Заеми	302	391	9 827
Търговски и други задължения	290	18 358	
Общо	592	18 749	9 827

47. Оценяване по справедлива стойност

47.1. Оценяване по справедлива стойност на финансови инструменти

Финансовите активи и пасиви, отчетани 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 2	Ниво 3	Общо
		хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Финансови активи					
Борсово търгувани ценни книжа	а)	11 474	-	-	11 474
Неборсово Търгувани ценни книжа	б)	-	-	7 441	7 441
Дялове	в)	-	1 037	-	1 037
Общо активи		11 474	1 037	7 441	19 952

31 декември 2017 г.	Пояснение	Ниво 1	Ниво 2	Ниво 3	Общо
		хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Финансови активи					
Борсово търгувани ценни книжа	а)	6 852	-	-	6 852
Неборсово търгувани ценни книжа	б)	-	-	6 834	6 834
Общо активи		6 852	-	6 834	13 686

През отчетните периоди не е имало значими трансфери между нива 1 и 2.

Определяне на справедливата стойност

Методите и техниките за оценяване, използвани при определянето на справедливата стойност, не са променени в сравнение с предходния отчетен период.

а) борсово търгувани ценни книжа и облигации

Всички пазарно търгувани капиталови инструменти са представени в български лева и са публично търгувани на Българска фондова борса. Справедливите стойности са били определени на база на техните борсови цени - продава към отчетната дата.

б) неборсово търгувани ценни книжа

Справедливите стойности на неборсово търгуваните капиталови инструменти са определени на база на оценки, изготвени от независими оценители, предварителен договор за продажба на ценни книжа.

в) дялове

Справедливата стойност на инвестициите на Групата в дяловете е оценена по справедлива стойност, определена на базата на тяхната публикувана цена за обратно изкупуване. Печалбите и загубите са включени в отчета за печалбата или загубата на ред „Финансови приходи“ и ред „Финансови разходи“.

47.2.Оценяване по справедлива стойност на нефинансови активи

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

31 декември 2018 г.	Ниво 1 хил. лв.	Ниво 2 хил. лв.	Ниво 3 хил. лв.	Общо хил. лв.
Инвестиционни имоти:				
- земя и сгради	-	-	23 858	23 858

31 декември 2017 г.	Ниво 1 хил. лв.	Ниво 2 хил. лв.	Ниво 3 хил. лв.	Общо хил. лв.
Инвестиционни имоти:				
- земя и сгради	-	-	8 742	8 742

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 методология за извеждане на пазарна стойност на недвижими имоти. Отчитайки всички факти по състоянието на оценяваните имоти, тяхното местоположение, както и общата макро - икономическа обстановка в страната, оценителят е предложил крайната пазарна стойност на инвестиционния имот. Инвестиционният имот е оценен през м. март 2018г. Ръководството е преценило, че справедливата стойност към 31.12.2018 г. не се различава съществено от справедливата стойност към датата на придобиване.

Инвестиционен имот със справедлива стойност 891 хил. лв., придобит през м. декември 2018 г. не е преоценяван към отчетната дата. Ръководството счита, че покупната стойност отразява справедливата стойност към датата на отчета.

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

	Инвестиционни имоти земи и сгради хил. лв.
Салдо към 1 януари 2018 г.	8 742
Придобити при бизнескомбинация	22 967
Покупки	891
Продажби	(8742)
Салдо към 31 декември 2018 г.	23 858

	Инвестиционни имоти Земи и сгради хил. лв.
Салдо към 1 януари 2017 г.	-
Придобиване при бизнескомбинация	8600

Капитализирани последващи разходи	142
Салдо към 31 декември 2017 г.	8 742

48. Политика за управление на капитала

Дружеството управлява капитала си така, че:

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

Целта на Ръководството е да поддържа доверието на инвеститорите, кредиторите и пазара и да гарантира бъдещото развитие на дружеството.

Ръководството на Групата определя размера на необходимия капитал пропорционално на нивото на риск, с който се характеризират отделните дейности. Поддържането и коригирането на капиталовата структура се извършва в тясна връзка с промените в икономическите условия, както и в зависимост от нивото на риск, присъщо на съответните активи, в които се инвестира. Основните инструменти, които се използват за управление на капиталовата структура са: дивидентна политика; продажба на активи, с цел намаляване на нивото на задлъжнялост и др. Всички решения за промени в тази насока се вземат при отчитане на баланса между цената и рисковете, присъщи на различните източници на финансиране.

Съотношението дълг/ капитал е представено по-долу:

	31.12.2018	31.12.2017
	хил. лв.	хил. лв.
Дълг (общо заеми и задължения)	48 372	43 823
Парични средства	(90)	(24)
Нетен дълг	48 282	43 799
Собствен капитал	6 726	4 120
Съотношение дълг - капитал	7.18	10.63

59. Условни активи и условни пасиви

През година не са признати условни активи и пасиви.

50. Събития след датата на баланса

С Решение № 30-Е от 04.01.2019 г. Комисията за Финансов Надзор потвърждава проспекта за първично публично предлагане на емисия с ISIN код BG1100007985 в размер на 600 000 броя обикновени, поименни, безналични акции с право на глас, с номинална стойност от 1 лв. и емисионна стойност от 15 лв. или обща сума в размер на 9 000 хил. лв.

На 25.04.2019 г. дружеството-майка оповести успешно приключване на подписката за публично предлагане на акции от увеличението на капитала на „Екип-98 Холдинг“ АД.

Резултатите от публичното предлагане са, както следва:

- ✓ Дата на приключване на публичното предлагане – 25.04.2019 г.
 - ✓ Общ брой записани акции – 599 998 броя обикновени поименни безналични акции с право на глас всяка;
 - ✓ Сума, получена срещу записаните акции – 8 999 970.00 лева;
 - ✓ Размер на всички разходи по публичното предлагане - 18 125.00 лева.
- Дружеството-майка придобива поземлен имот с кадастрален идентификатор 10135.2563.533, находящ се в гр. Варна.

51.Одобрение на финансов отчет

Финансовият отчет към 31.12.2018 г. /включително сравнителната информация/ е одобрен и приет от Съвета на директорите на 25.04.2019 г.

Изготвил:

Валентина Любомирова Жисова

гр. София

Дата: 25 април 2019 г.

Изпълнителен директор :

Тереза Алексиева-Георгиева

