

ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

1. Обща информация

Групата на “Загора Фининвест” АД включва дружеството - майка и едно дъщерното дружество.

Дружеството – майка е акционерно дружество Загора Фининвест. То е регистрирано в Търговски регистър на Агенция по вписванията под № 123017547. Седалището и адреса на управление на дружеството е в гр. Стара Загора, бул. Руски 26.

До 06.02.2014г Дружеството - майка има предмет на дейност: производство и търговия в страната и чужбина на шивашки изделия и всякакви дейности, незабранени от закон. Считно от 06.02.2014г се преустановява производствената дейност на дружеството и на основание чл.328, ал.1, т.2 от КТ са прекратени трудовите договори на работниците и служителите. От 16.05.2014г е променена и икономическата дейност на Дружеството: реконструкция, модернизация, покупко- продажба, отдаване под наем и управление на недвижими имоти, както и всяка друга дейност, незабранена от закон.

С решение на общото събрание на акционерите от 30.01.2017 г. е сменен основния предмет на дейност както следва: търговия, търговско представителство, посредничество, агентство на местни и чуждестранни лица в страната и чужбина, отдаване на движими и недвижими имоти, сервизни услуги, както и всяка друга дейност, която не противоречи на нормативен акт .

Дружеството - майка е с едностепенна система на управление – Съвет на директорите, състоящ се от трима членове, с мандат от 5 години.

На 27.03.2017 г. в Търговския регистър на Агенция по вписванията е вписана промяна в съвета на директорите както следва:

- o Иван Кирилов Тилоев – Председател на Съвета на директорите
- o Даниел Мирчев Мирчев – Член на Съвета на директорите
- o Светослав Ивонов Дечев – Изпълнителен директор

Дружеството се представлява от Изпълнителния директор Светослав Иванов Дечев.

Дружеството - майка е предприятие от група, чийто последен собственик юридическо лице е “Астра Форс” ЕООД, със седалище гр. София, жк. Бъкстон, бл.27, вх.В, ет.5, ап.42. „Астра Форс” ЕООД притежава 7375 броя акции на „Загора Фининвест” АД, чрез дъщерно си дружество „Алфа Асетс“ ЕООД, които се равняват на 80,70% от общия брой акции. Дружеството - майка изготвя консолидиран финансов отчети. По чл.32 от Закона за счетоводството, предприятието- майка на малка група изготвя консолидиран отчет, ако в групата има поне едно предприятие от обществен интерес.

Дъщерното дружество – “СИИ Имоти” АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел, което по реда и при условията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ) осъществява дейност по инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти), посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

"СИИ Имоти" АДСИЦ е учредено на 15.11.2005 г. и е вписано в търговския регистър на Софийски градски съд на 20 декември 2005 г.

„СИИ Имоти” АДСИЦ е регистрирано в търговския регистър, воден от Агенцията по вписванията с ЕИК 175006705.

“СИИ Имоти” АДСИЦ получава лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел – секюритизация на недвижими имоти, с Решение № 334 – ДСИЦ от 17 май 2006 г. на Комисията за финансов надзор.

„СИИ Имоти” АДСИЦ не притежава дялови участия в други дружества.

Дружеството е с едностепенна система на управление – Съвет на директорите, състоящ се от трима членове, с мандат от 5 години.

След вписани промени в Търговския регистър от 20.09.2017 г. е избран нов съвет на директорите в състав:

- o Светослав Иванов Дечев – Изпълнителен директор
- o Даниел Мирчев Мирчев – Председател на Съвета на директорите
- o Мая Мирославова Огнянова – Член на Съвета на директорите

Съветът на директорите не е упълномощил прокурист или друг търговски управител. “СИИ Имоти” АДСИЦ се представлява от Изпълнителния директор Светослав Иванов Дечев.

Към 31.12.2016 г. Дружеството – майка Загора Фининвест АД притежава 80,40 % от капитала на дъщерното дружество СИИ Имоти АДСИЦ, равняващи се на 522 600 бр. през 2017 г. дружеството - майка продава 159 800 бр. акции, в резултат на което към 31.12.2017 г. участието в капитала на дъщерното дружество се равнява на 55,42 % или 362 800 бр. акции.

Средно- списъчния брой на персонала в Групата е 2 работници и служители и 6 служителя – клещов управленски персонал.

2. Обобщено представяне на значимите счетоводни политики

Основните счетоводни политики, прилагани при изготвянето на тези финансови отчети, са представени по-долу. Тези политики са прилагани последователно за всички представени периоди, освен ако изрично не е посочено друго.

2.1. Основа за изготвяне на консолидирания финансов отчет

Консолидирания финансов отчет на Група “Загора Фининвест” АД е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС). По силата 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 на Съвета.

Ръководството на Групата носи отговорност за оценяване способността на дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Когато това е приложимо, ще бъдат оповестени въпроси, свързани с предположението за действащо предприятие и факта на използването на счетоводна база на основата на предположението за действащо предприятие.

Ръководството на Групата не възнамерява да ликвидира дружеството, нито да преустановява дейността му, освен ако на практика няма друга алтернатива.

Отчета е изготвен на принципа на историческата цена, модифициран чрез преценка за земи и сгради, финансови активи на разположение за продажба и финансови активи и финансови пасиви по справедлива стойност чрез печалба или загуба.

Изготвянето на финансовия отчет в съответствие с МСФО изисква използването на определени сериозни счетоводни оценки. То още изисква от ръководството да прави определени преценки в процеса на прилагането на счетоводните политики на Групата

. Областите, в които се е налагала по-висока степен на преценка или усложненост, или областите, в които допусканията и приблизителните оценки са значими за финансовите отчети, са оповестени в бележка 4.

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

Документи, издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и Комитета за разяснение на международни стандарти за финансово отчитане (КРМСФО), приети от Европейската комисия

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

Тези изменения изискват допълнително оповестяване, което ще позволи на ползвателите на финансови отчети да оценят промените в задължения, произтичащи от финансовата дейност. Групата категоризира тези промени като промени, произтичащи от парични потоци и непарични промени с допълнителни категории съгласно изискванията на МСС 7 (*приложение 3б*).

МСФО 9 Финансови инструменти

МСФО 9 *Финансови инструменти* определя изискванията за признаване и оценяване на финансови активи, финансови задължения и някои договори за покупка или продажба на нефинансови активи. Този стандарт заменя МСС 39 *Финансови инструменти: признаване и оценяване*.

(i) Класификация – финансови активи

МСФО 9 съдържа нов подход за класификация и оценяване на финансови активи, който отразява бизнес модела, по който се управляват активите и характеристиките на техните парични потоци.

МСФО 9 включва три основни категории за класификация на финансовите активи: измервани по амортизируема стойност, чрез справедлива стойност в друг всеобхватен доход и чрез справедлива стойност в печалба или загуба. Стандартът елиминира съществуващите в МСС 39 категории държани до падеж, кредити и вземания, и на разположение за продажба.

Съгласно МСФО 9, деривативи, внедрени в договори, където приемният актив е финансов актив в обхвата на стандарта, никога не се разделят. Вместо това, хибридният финансов инструмент като цяло се оценява за класификация.

Въз основа на своята оценка, Групата не смята, че новите изисквания за класификация биха имали съществено влияние върху счетоводното отчитане на притежаваните от Групата търговски и други вземания, заеми и парични средства.

(ii) Обезценка - Финансови активи и активи по договор

МСФО 9 замества модела „възникнали загуби“ в МСС 39 с модел на „очаквана кредитна загуба“. Това ще изисква значителна субективна преценка, за това как промените в икономическите фактори влияят на очаквана кредитна загуба, които ще бъдат определени на базата на анализирани на вероятностите за тяхното настъпване.

Новият модел на обезценка ще се прилага за финансови активи, отчитани по амортизирана стойност или по справедлива стойност в друг всеобхватен доход, с изключение на инвестиции в капиталови инструменти и активи по договори.

Съгласно МСФО 9, загубите от обезценката ще се оценяват на база на едно от следните основания:

- Очаквана кредитна загуба в следващите 12 месеца. Това са загуби, които произтичат от възможни събития на неизпълнение в рамките на 12 месеца след датата на отчета; и
- Очаквана кредитна загуба за целия живот на финансовия актив. Това са загуби, които са резултат от всички възможни събития на неизпълнение през очакваната продължителност на живота на финансов инструмент.

Измерването на очакваната кредитна загуба за целия живот на финансовия актив се прилага, ако кредитният риск се е увеличил значително от датата на първоначалното признаване на актива, а 12-месечна очаквана кредитна загуба се прилага, ако не са настъпили горните обстоятелства. Групата може да определи, че кредитният риск на финансовия актив не се е увеличил значително, ако активът има сравнително нисък кредитен риск към датата на отчета. Ръководството на Групата е идентифицирало следните области, които са с очакван ефект от прилагането на МСФО 9:

- класификацията и оценяването на финансовите активи на Групата следва да бъдат прегледани на базата на новите критерии, които взимат под внимание договорените парични потоци за активите и бизнес модела, по който те са управлявани

Ръководството очаква по-голямата част от финансовите активи, държани до падеж, да продължат да бъдат отчитани по амортизирана стойност.

Други финансови активи, държани от Групата, включват:

-инструменти на собствения капитал, класифицирани досега като финансови активи на разположение за продажба, които ще се отчитат като финансови активи по справедлива стойност в другия всеобхватен доход;

-инструменти на собствения капитал, оценявани досега по справедлива стойност в печалбата или загубата, които ще продължат да бъдат оценявани по този начин и съгласно МСФО 9; Групата не очаква новите изисквания да имат ефект върху класифицирането и отчитането на тези финансови активи. Печалби или загуби, реализирани при продажбата на финансови активи по справедлива стойност в другия всеобхватен доход няма да бъдат отчитани в печалбата или загубата, а прехвърлени от резерви в неразпределената печалба. През 2018 г. загуба в размер на 393 хил. лв. е била призната в печалбата или загубата във връзка с продажба на финансови активи на разположение за продажба.

Обезценка на базата на очакваната загуба следва да бъде призната относно търговските вземанията. Групата не очаква съществен ефект от първоначалното прилагане на модела на очакваната загуба. На базата на извършени до момента изчисления Групата очаква обезценка на търговски вземания с приблизително до 5 % във връзка с дълговите инструменти, отчитани по амортизирана стойност

• инструментите на собствения капитал няма да могат да бъдат оценявани по себестойност намалена със загуби от обезценка. Вместо това всички тези инвестиции ще бъдат оценявани по справедлива стойност. Промените в справедливата стойност ще бъдат представени в текущата печалба или загуба, освен ако Групата не ги представя без право на отмяна в другия всеобхватен доход. Това ще има несъществен ефект върху инвестицията на дружеството в размер на 12 959 хил. лв., които се представят в консолидирания финансов отчет за 2018 по преоценена стойност.

Ръководството продължава своята работа по оценката и съответно очаквания ефект от прилагане на МСФО 9 може да се промени.

МСФО 9 „Финансови инструменти” (изменен) – Отчитане на хеджирането, в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС

МСФО 12 “Оповестяване на дялови участия в други предприятия“

Изискванията за оповестяване се прилагат към дялови участия в други предприятия, които са класифицирани като държани за продажба с изключение на обобщената финансова информация.

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

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

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

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

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

Годишни подобрения на МСФО 2014-2016 г., в сила от 1 януари 2017 г.

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

Към датата на изготвяне на този консолидиран финансов отчет са публикувани нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2018 г., и не са били приложени от по-ранна дата от Групата. Информация за тези стандарти и изменения, които имат ефект върху консолидирания финансов отчет на Групата, е представена по-долу.

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

МСФО 2 „Плащане на базата на акции” (изменен) в сила от 1 януари 2018 г., все още не е приет от ЕС

МСФО 4 „Застрахователни договори” (изменен) в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС

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

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

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

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

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

МСС 19 „Доходи на наети лица“ (изменен) в сила от 1 януари 2019 г., все още не е приет от ЕС

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

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

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

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

- МСФО 1 “Прилагане за първи път на МСФО”
- МСС 28 “Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия”.

Подобрения в МСФО Цикъл 2015-2017 (м. декември 2017 г.)- подобрения в МСС23, МСС 12 и МСФО 3 във връзка с МСФО11 (в сила за годишни периоди от 01.01.2019 г.- не са приети от ЕК).

2.2. Превеждане на чуждестранна валута

Функционална валута и валута на представяне

Статиите, включени във финансовия отчети, се измерват във валутата на основната икономическа среда, в която оперира Групата. Това е функционалната валута, която е и валута на представяне – български лев (bgn).

Превеждане и салда

Сделките в чуждестранна валута са преведени във функционалната валута по обменните курсове на датите на сделките или по преоценка, когато статиите се преоценяват. Печалбите и загубите от валутни разлики в резултат на уреждане на тези сделки и от превеждането по заключителните курсове в края на годината за паричните активи и пасиви, деноминирани в чуждестранна валута, се признават в Отчета за печалбата и загубата и другия всеобхватен доход.

2.3. Принципи на консолидация

Консолидираният финансов отчет на Групата включва финансовите отчети на дружеството-майка и дъщерното дружество, изготвени към 30 септември 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 дъщерното предприятие с цел счетоводните им политики да бъдат съпоставими с тези на Групата.

В консолидирания финансов отчет, отчетът на дъщерното дружество се консолидира на база на метода —пълна консолидация, ред по ред, като се прилага унифицирана за съществения 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 дъщерните 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 транзакции. 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 собствения 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.

2.4. Имоти, машини и съоръжения

Земите и сградите включват основно центрове за обществено и делово обслужване. Земите и сградите са представени по справедлива стойност, базирано на периодично, но не по-рядко от 1 път на 3 години, преоценяване, извършвано от външни независими оценители, намалена с последващата амортизация за сградите. Всякаква натрупана амортизация към датата на преоценката е елиминирана срещу брутната балансова стойност на актива и нетната сума е преизчислена към преоценената стойност на актива. Всякаква друга собственост, машини и оборудване е изразена по историческа цена минус амортизация. Историческата цена включва и разходи, директно относими към придобиването на актива.

Като имоти, машини и съоръжения се отчитат активи с цена на придобиване над 700 (седемстотин) лева.

Последващите разходи са включени в балансовата стойност на актива или признати като отделен актив само когато е вероятен приток от бъдещи икономически изгоди, свързани с актива, към Групата и стойността му може да бъде надеждно измерена. Балансовата стойност на подменена част е отписана. Всякакви други ремонти и поддръжка са отразени в Отчета за печалбата и загубата и другия всеобхватен доход през финансовия период, през който са възникнали.

Нарастването на балансовата стойност в резултат на преценка на земи и сгради е отнесено като други резерви в собствения капитал в Отчета за финансовото състояние. Намаления, които покриват предходни увеличения за един и същ актив, са за сметка на тези резерви. Всякакви други намаления са отчитат чрез Отчета за печалбата и загубата и другия всеобхватен доход. Всяка година разликата между амортизацията, базирана на преоценената стойност на актива, призната чрез Отчета за печалбата и загубата и другия всеобхватен доход, и амортизацията, базирана на оригиналната стойност на актива, се прехвърля от “други резерви” към “неразпределена печалба”.

Земи не се амортизират. Амортизацията на другите активи се изчислява по линеен метод за разпределяне на стойността им (или преоценената им стойност) за времето на очаквания полезен живот, както следва:

- сгради и съоръжения	25 години;
- машини и оборудване	3,33 години;
- транспортни средства	4 години;
- обзавеждане и оборудване	2-6,67 години.

Остатъчната стойност и полезният живот на активите се преразглеждат и ако е необходимо те се коригират към всяка дата на баланса.

Балансовата стойност на актив се намалява незабавно до възстановимата му стойност, ако балансовата стойност на актива е по-висока от оценената възстановима стойност (виж бележка 2.8).

Печалбите и загубите от освобождаване се определят чрез сравняване на постъпленията и балансовата стойност и са признати в статия “резултат от продажби на нетекущи активи” в Отчета за печалбата и загубата и другия всеобхватен доход.

Когато е продаден преоценен актив сумата, включена в други резерви, се прехвърля към неразпределената печалба.

2.5. 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.

2.6. 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 бележка 7. 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).

2.7. Нематериални активи

Един актив се признава и отчита като нематериален актив, когато отговаря на определението за такъв, при придобиването му може надежно да се оцени и от използването му се очакват икономически изгоди. Нематериалните активи се оценяват първоначално по себестойност. В случаите на самостоятелно придобиване тя е равна на покупната цена, както и всички платени мита, невъзстановими данъци и направените преки разходи във връзка с подготовка на актива за експлоатация.

Последващото оценяване се извършва по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в отчета за приходите и разходите за съответния период.

Последващите разходи, които възникват във връзка с нематериалните активи след първоначалното признаване, се признават в отчета за приходите и разходите в периода на тяхното възникване, освен ако има вероятност да спомогнат на актива да генерира повече от първоначално предвидените бъдещи икономически изгоди и когато тези разходи могат надежно да бъдат оценени и отнесени към актива. В този случай разходите се добавят към себестойността на актива.

2.8. Обезценка на нефинансови активи

Към датата на съставяне на баланса Групата преразглежда балансовата стойност на активите си с цел да се определи дали има индикации, че стойността на даден актив е обезценена.

За целите на определяне на обезценката, активите на Дружествата от Групата са групирани на най-малката разграничима група активи, за които може да бъдат разграничени парични потоци – единица генерираща парични потоци. В резултат на това някои от активите са преразглеждани за наличие на обезценка на индивидуална база, а други на база единица генерираща парични потоци.

Индивидуалните активи или единиците генериращи парични потоци се преразглеждат за наличие на обезценка на стойността им веднъж годишно към датата на изготвяне на баланса, както и тогава когато

събития или промяна в обстоятелствата показват, че преносната стойност на активите може да не бъде възстановена.

Дружествата от Групата правят индивидуална преценка за всеки актив и в случаите, когато възстановимата стойност на даден актив е по-ниска от неговата балансова стойност, то последната следва да бъде намалена и сумата се отчита като загуба от обезценка.

2.9. Нетекущи активи (или групи за освобождаване) държани за продажба

Нетекущи активи (или групи за освобождаване) се класифицират като активи държани за продажба, когато тяхната балансова стойност ще се възстанови основно чрез сделка по продажба и продажбата се счита за много вероятна. Те са представени по по-ниската от балансовата стойност и справедливата стойност минус разходите по продажба, ако балансовата им стойност ще бъде възстановена основно чрез продажба, а не чрез продължаваща употреба.

2.10. Финансови активи

2.10.1. Класификация

Дружествата от Група класифицират финансовите си активи в следните категории измервани по справедлива стойност чрез печалба или загуба, измервани по справедлива стойност чрез друг всеобхватен доход и измервани по справедлива стойност. Класификацията зависи от целта на придобиване на финансовия актив. Ръководството определя класифицирането на финансовия актив при първоначалното му признаване.

Финансови активи, измервани по амортизирана стойност

Това са финансови активи, които Групата има намерение да задържи с цел събиране на договорените парични потоци, което се случва на определени дати по отношение на главница и лихви.

Финансови активи, измервани по справедлива стойност чрез печалба или загуба

Финансови активи, измервани по справедлива стойност чрез печалба или загуба са финансови активи, които не са измервани по амортизирана стойност.

Финансови активи, измервани по справедлива стойност чрез друг всеобхватен доход

Финансови активи, измервани по справедлива стойност чрез друг всеобхватен доход са активи, които са:

- част от взаимоотношение по хеджиране; или
- инвестиция в инструмент на собствения капитал, за която Групата е избрало да представя измененията в справедливата стойност в друг всеобхватен доход.

2.10.2. Признаване и оценяване

При първоначално признаване Групата оценява финансов актив по справедливата му стойност, плюс/минус разходи по сделката, които могат директно да се отнесат към придобиването или издаването на актива.

Финансовите активи, измервани по справедлива стойност чрез печалба или загуба или измервани по справедлива стойност чрез друг всеобхватен доход последващо се оценяват по справедлива стойност.

Финансовите активи, измервани по амортизирана стойност се отчитат по метода на ефективната лихва.

Печалби и загуби от промените в справедливата стойност на финансови активи, измервани по справедлива стойност чрез печалба или загуба са представени в Отчета за печалбата и загубата и другия всеобхватен доход в статията “финансови приходи/(разходи) – нетно” за периода на възникване. Приходи от дивиденди от финансови активи по справедлива стойност чрез печалба или загуба се признават в Отчета за печалбата и загубата и другия всеобхватен доход като част от другите приходи, когато се установи правото на Групата за получаване.

Печалби и загуби от промените в справедливата стойност на финансови активи, измервани по справедлива стойност чрез друг всеобхватен доход са представени в Отчета за печалбата и загубата и другия всеобхватен доход в статията “финансови активи на разположение за продажба”

Дружествата от Групата оценява към всяка дата на баланса дали има обективно доказателство, че финансов актив или група финансови активи е обезценена. При ценни книжа-инструменти на собствения капитал, класифицирани като финансови активи, измервани по справедлива стойност чрез друг всеобхватен доход, значително или продължително намаление в справедливата стойност под себестойността им се счита за индикатор, че ценните книжа са обезценени. Ако съществува някакво подобно доказателство за финансови активи, измервани по справедлива стойност чрез друг всеобхватен доход, натрупаната загуба – изчислена като разлика между цената на придобиване и настоящата справедлива стойност минус всякаква загуба от обезценка на този финансов актив, която преди това е призната в печалбата или загубата – се изважда от собствения капитал и се признава в Отчета за печалбата и загубата и другия всеобхватен доход. Загубите от обезценка, признати в Отчета за печалбата и загубата и другия всеобхватен доход за инструменти на собствения капитал, не се възстановяват през Отчета за печалбата и загубата и другия всеобхватен доход. Тестването за обезценка за търговските вземания е описано в бележка 2.9.

2.11. Материални запаси

Материалните запаси са представени по по-ниската от себестойност и нетна реализируема стойност. Стойността на изразходваните материали се определя по метода FIFO (първа входяща-първа изходяща)/среднопретеглена цена. Себестойността на стоките и незавършеното производство включва разходи за дизайн, суровини, пряк труд, други преки разходи и разпределени общи разходи (базирани на нормалния капацитет). Тя не включва разходи по заеми. Нетната реализируема стойност е преценената продажна цена при обичаен ход на бизнеса минус приложимите разходи по продажбите.

2.12. Търговски и други вземания

Търговските вземания и задължения в лева са оценени по амортизирана стойност, съгласно МСФО 9 Финансови инструменти, намалена със очакваната кредитна загуба от обезценка.

Дружеството начислява обезценка на търговските вземания, които не са обезпечени със залог на акции. Като индикатори за потенциална обезценка на търговските вземания дружеството счита настъпили значителни финансови затруднения на дебитора, вероятността дебиторът да встъпи в процедура по несъстоятелност или неизпълнение на договорените ангажименти от страна на контрагента и забава на плащанията. Обезценката се представя в счетоводния баланс като намаление на отчетната стойност на вземанията, а разходите от обезценката се представят в отчета за всеобхватния доход като резерв от обезценка. Дружеството определя процент на обезценка на обслужваните вземания в размер на 1%, и процент на обезценка за вземанията, за които има индикации за затруднения в обслужването – 5%.

2.13. Пари и парични еквиваленти

Дружествата от Групата представят като парични наличности пари в брой или в безсрочни депозити. Паричните еквиваленти са краткосрочни, високоликвидни вложения, които са лесно обратими в парични наличности..

2.14. Собствен капитал

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

Други резерви включват общите резерви на Групата.

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

2.15. Търговски задължения

Търговските задължения се признават първоначално по справедливата стойност и последващо се оценяват по амортизирана стойност като се използва метода на ефективната лихва.

2.16. Заеми

Заемите се признават първоначално по справедлива стойност, нетно от възникналите разходи по сделките. Заемите последващо се оценяват по амортизирана стойност и всяка разлика между постъпленията (нетно от разходите по сделката) и стойността за връщане се признава в Отчета за печалбата и загубата и другия всеобхватен доход през периода на заема по метода на ефективната лихва.

Такси, платени за облекчения по заем, се признават като разходи по сделката до степента, до която е вероятно някои или всички облекчения да бъдат получени. В този случай таксата се отсрочва докато стане получаването. До степента, до която няма доказателство, че някои или всички облекчения ще бъдат получени, таксата се капитализира като предварително плащане за услуги и амортизира за периода на облекчението, с което е свързана. Разликата между сумата на получените заеми, нетно от разходите по сделката, и стойността на изплащане се признават в отчета за приходите и разходите за периода на заема, като се използва методът на ефективната лихва.

Разходите за лихви се признават текущо в Отчета за приходи и разходи като финансови разходи .

Преференциални акции, които са възстановяеми на определени дати, се класифицират като пасиви.

Заеми се класифицират като текущи пасиви, освен ако дружествата от Групата нямат безусловно право да отсрочи уреждането на пасива за след 12 месеца след датата на баланса.

2.17. Текущи и отсрочени данъци върху дохода

Разхода за данък за периода включва текущи и отсрочени данъци. Данък се признава в Отчета за печалбата и загубата и другия всеобхватен доход, освен до степента, до която е свързан със статии директно в собствения капитал. В този случай данъкът също се отразява за сметка на тези статии в собствения капитал.

Текущият разход за данък се изчислява на база на данъчните закони, които са в сила към датата на баланса.

Отсрочен данък се признава като се използва метода на задължението за временни разлики, възникващи от разликите в данъчните основи на активите и пасивите и техните балансови стойности във финансовите отчети. Отсрочен данък се определя като се използват данъчните ставки (и закони), които са в сила към датата на баланса и се очаква да бъдат прилагани, когато се реализира отсрочен данъчен актив или се урежда отсрочен данъчен пасив.

Отсрочен данъчен актив се признава само до степента, до която е вероятна бъдеща облагаема печалба, срещу която могат да бъдат използвани временните разлики.

2.18. Доходи на наети лица

Дружествата от Групата не са разработвали програми за доходи след напускане на персонала.

Групата отчита като краткосрочни задълженията си към персонала по неизползвани отпуски, които се очаква да бъдат използвани в рамките на 12 месеца след датата на баланса, както и неизплатените заплати.

2.19. Провизии

Провизии за възстановяване на околната среда, разходи за възстановяване на терени и съдебни дела се признават когато Групата има настоящо законово или конструктивно задължение в резултат на минали събития, вероятно ще е необходим изходящ поток от ресурси за уреждане на задължението и сумата му може да бъде надеждно оценена. Провизии за реструктуриране обхващат обезщетения за прекратяване. Провизии за бъдещи оперативни загуби не се признават.

Когато има няколко сходни задължения вероятността, че ще е необходим изходящ поток от ресурси за уреждането се определя като се взема предвид класа задължения като цяло. Провизия се признава дори и когато вероятността от изходящ поток по отношение на която и да е единица, включена в класа задължения, може да бъде малка.

Провизии се измерват по настоящата стойност на разходите, очаквани да бъдат необходими за уреждане на задължението, като се използва процент преди данъци, който отразява текущи пазарни оценки на времевата стойност на парите и специфичните рискове за задължението. Нарастването на провизията във връзка с минаване на времето се признава като лихвен разход.

2.20. Признаване на приходи

Приходите от продажбите за дейността са начислявани в момента на тяхното възникване, независимо от причините постъпления. Признаването на приходите се извършва при спазване на изискването за причинна и следствена връзка между тях. Приходите в чуждестранна валута се отчитат по централния курс на БНБ към датата на начисляването им.

Приходите се оценяват по справедливата стойност на полученото или подлежащото на получаване плащане или възмездяване. Приходите, свързани със сделки по предоставяне на услуги се признава, когато резултатът от сделката може надлежно да се оцени.

Приходи от лихви

Приход от лихви се признава на времева пропорционална база като се използва метода на ефективната лихва. Когато вземане е обезценено Групата намалява балансовата стойност до възстановимата стойност, която е очакваните бъдещи парични потоци, дисконтирани с оригиналния ефективен лихвен процент на инструмента и продължава да признава дисконтирането като лихвен приход. Приход от лихви по обезценени заеми се признава като се използва оригиналния лихвен процент.

3. Управление на финансовия риск

3.1. Фактори за финансов риск

Дейностите на дружествата от Групата са изложени на няколко финансови риска: пазарен (включително лихвен, на справедливата стойност на лихвените равнища, на паричните потоци и ценови), кредитен и ликвиден. Общата програма на ръководството се фокусира към непредвидимостта на финансовите пазари и търси начин за минимизиране на потенциалните ефекти върху финансовото представяне.

Пазарен риск

Пазарният риск включва валутен и ценови

Валутен риск

Валутният риск за Групата е минимизиран, защото всички негови сделки са деноминирани в български лев.

Ценови риск

Групата е изложено на ценови риск на ценните книжа – инструменти на собствения капитал заради държаните инвестиции класифицирани като на разположение за продажба или по справедлива стойност чрез печалба или загуба. За управление на този риск Групата диверсифицира портфейла си, което се прави в съответствие с поставени ограничения.

Инвестициите на Групата в собствения капитал на други предприятия, които са публично търгуеми, са носители на ценовия риск.

Риск на паричния поток и на справедливата стойност на лихвения процент

Лихвеният риск за Групата произтича от заемите. Групата не е изложена на риск от промяна на пазарните лихвени проценти по привлечените средства, т.к. няма такива. По предоставените заеми не е изложено на риск, т.к. те са с фиксиран лихвен процент.

Кредитен риск

Финансовите активи на Групата са вземания, пари в брой, в банкови сметки, търговски и други краткосрочни вземания.

Кредитен риск е основно рискът, при който дружествата от Групата няма да може да си получи изцяло и в обичайно предвидените срокове дължимите от клиентите суми. Групата няма значителна концентрация на кредитен риск.

Вземанията са краткосрочни. Стойността на всички вземания към 30.06.2018 г са в размер на 27 897 хил лева.

Паричните, включително разплащателни операции са ограничени до банки с добра репутация и ликвидност.

Ликвиден риск

Управлението на ликвидния риск включва поддържане на достатъчно пари и пазарно търгуеми ценни книжа, поддържане на разположение на възможност за финансиране чрез адекватна сума на сключени споразумения за кредитни облекчения и възможности за реализиране на търгуемите ценни книжа.

Таблицата по-долу анализира финансовите пасиви на Групата в съответни групи на базата на оставащия период към датата на баланса до договорените дати на падеж. Оповестените суми в таблицата са договорни недисконтирани парични потоци. Салда, дължими до 12 месеца, са с балансовите си стойности, тъй като влиянието на дисконтирането не е съществено.

към 31 декември 2018	до 1 г.	от 1 до 2 г.	от 2 до 5 г.	над 5 г.
заеми (без задължения по финансов лизинг)	19 937	4 401	17 291	17 866
задължения по банков	744	744	1 874	-
търговски и други задължения	957	-	-	-

към 31 декември 2017	до 1 г.	от 1 до 2 г.	от 2 до 5 г.	над 5 г.
заеми (без задължения по финансов лизинг)	15 218	4 401	11 245	3 912
задължения по банков заем	751	744	2 618	-
търговски и други задължения	1 446	-	-	-

3.2. Управление на капиталовия риск

Целите на Групата във връзка с управление на капитала са:

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

Групата наблюдава капитала на основата на съотношението капитал към нетен дълг.

Нетният дълг се изчислява като общ дълг (привлечените текущи и нетекущи средства), намален с балансовата стойност на парите и паричните еквиваленти.

Групата управлява структурата на капитала и прави необходимите поправки в съответствие с промените в икономическата обстановка и рисковите характеристики на съответните активи. За да поддържа или коригира капиталовата структура, Групата може да промени сумата на дивидентите, изплащани на акционерите, да върне капитал на акционерите, да емитира нови акции или да продаде активи, за да намали задълженията си.

Стойността на съотношението за представените отчетни периоди е обобщена както следва:

	2018	2017
Собствен капитал	6 562	3 649
Дълг	63 814	40 652
Минус пари и парични еквиваленти	(2 919)	(4)
Нетен дълг	60 895	44 297
Капитал към нетен дълг	1:9,28	1:12,14

Намалението на съотношението капитал към нетен дълг през 2018 г. спрямо 2017 г. е в резултат на ефективно управление на финансовите активи и пасиви на Групата с цел постигане на положителни финансови резултати.

3.3. Оценки по справедлива стойност

Справедливата стойност на финансови инструменти, търгувани на активен пазар (ценни книжа за търгуване и на разположение за продажба) се базира на борсови цени към датата на баланса. Борсовата цена за финансовите активи, притежавани от Групата, е текущата цена "купува". Такива финансови активи се включват в НИВО 1 в йерархията на справедливата стойност.

Справедливата стойност на финансови инструменти, които не се търгуват на активен пазар, се определя чрез използване на оценителски техники. Групата използва разнообразни методи и прави предположения, базирани на пазарни условия, съществуващи към датата на баланса. Борсови цени или дилърски котировки за сходни инструменти се използват за дългосрочния дълг. Други техники като оценка на дисконтирани парични потоци се използват за определяне на справедливата стойност за останалите финансови инструменти. Такива финансови активи се включват в НИВО 2 в йерархията на справедливата стойност.

Финансови активи, за които справедливата стойност се определя по друг начин се включват в НИВО 3 в йерархията на справедливата стойност.

Балансовата стойност минус провизиите за обезценка на търговските вземания и задължения се приемат за приблизителни справедливи стойности.

4. Съществени счетоводни оценки и преценки

Оценките и преценките са постоянно разглеждани и се базират на исторически опит и други фактори, включително очаквания за бъдещи събития, които се считат за разумни при текущите обстоятелства.

4.1. Съществени счетоводни оценки и предположения

При изготвянето на финансовия отчет ръководството прави редица предположения, оценки и допускания относно признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи.

Действителните резултати могат да се различават от предположенията, оценките и допусканията на ръководството и в редки случаи съответстват напълно на предварително оценените резултати.

Информацията 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.

Дружествата от Групата не са признали приходи от продажби на нетекущи активи през 2018 г. и към 31 декември 2017 г. Има увеличение на финансовите приходи 3 пъти за 2018 год -3 438 хил.лева, спрямо същия период 2017 г- 1 107 хил лева.

Доходи при пенсиониране

Дружествата от Групата не са разработили програми за доходи след напускане. Към 31.12.2018 г в Групата има назначени шест лица на договор за управление и две на трудов договор.

4.2. Съществени преценки при прилагане на счетоводните политики на Групата

Признаване на приходи

Приходите на Групата през отчетния период са формирано от сключени договори за репо сделки на финансови инструменти, от преценка на финансови активи и от продажба на дълготрайни активи.

Обезценка на финансови активи на разположение за продажба

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и неговата стойност в употреба. При изчисляване на очакваните бъдещи парични потоци ръководството прави предположения относно бъдещите брутни печалби. Тези предположения са свързани с бъдещи събития и обстоятелства. Действителните резултати могат да се различават и да наложат значителни корекции в активите на Групата през следващата отчетна година.

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

5. Имоти, машини и съоръжения

	Земни и сгради	Транспортни средства и машини	ОБЩО
Към 1 януари 2017:			
Стойност или преоценена стойност	2	-	2
Натрупана амортизация	(2)	-	(2)
Нетна балансова стойност	-	-	-
За годината, завършваща на 31 декември 2017:			
Крайна нетна балансова стойност			
Към 31 декември 2017:			
Стойност или преоценена стойност	2	-	2
Натрупана амортизация	(2)	-	(2)
Нетна балансова стойност	-	-	-
към 31 декември 2018:			
Крайна нетна балансова стойност	-	-	-
Към 31 декември 2018:			
Стойност или преоценена стойност	2	-	2
Натрупана амортизация	(2)	-	(2)
Нетна балансова стойност	-	-	-

Дружествата от Групата нямат дълготрайни материални активи, за които има ограничения върху правото на собственост. В Групата няма поети ангажименти за придобиване на ДМА.

Ако земите и сградите бяха представени по историческа стойност сумите щяха да бъдат следните:

	2018	2017
Стойност	2	2
Натрупана амортизация	(2)	(2)
Нетна балансова стойност	-	-

Отчетната стойност на напълно амортизирани имоти, машини и съоръжения, използвани в дейността на дружествата от Групата е:

	31 декември 2018	31 декември 2017
Отчетна стойност	2	2

6. Инвестиционни имоти

	Земи	Сгради	ОБЩО
За годината, завършваща на 31 декември 2017:			
Начална нетна балансова стойност	3 152	4 711	7 863
Придобивания			
Крайна нетна балансова стойност	3 152	4 711	7 863
Към 31 декември 2017:			
Преоценка на активи	539	-	539
Обезценка на активи	(324)	(245)	(569)
Нетна балансова стойност	3 367	4 466	7 833
Към 31 декември 2018:			
Начална нетна балансова стойност	3 367	4 466	7 833
Придобивания	-	-	-
Крайна нетна балансова стойност	3 367	4 466	7 833
Към 31 декември 2018:			
Преоценки на активи	365	-	365
Нетна балансова стойност	3 723	4 466	8 189

Инвестиционените имоти на Групата са преоценени по справедлива стойност по получени оценки от Апис Трейд ЕООД към 31 декември 2017 г. Инвестиционените имоти на Групата са преоценени по справедлива стойност по получени оценки от Брайт Консулт ООД към 31 декември 2018 г. Отчетената преоценка в резултат от получените експертни оценки може да бъде представена по следния начин:

	към 31 декември 2018	годината, приключваща на 31 декември 2017
Разходи от обезценка на инвестиционни имоти	-	(569)
Приходи от преоценки на инвестиционни имоти	365	539

7. Репутация

	Репутация
За годината, завършваща на 31 декември 2017:	
Начална нетна балансова стойност	73
Отписване от бизнескомбинация	(20)
Крайна нетна балансова стойност	53
Към 31 декември 2017:	53
Преоценка на активи	-
Нетна балансова стойност	53
Към 31 декември 2018:	
Начална нетна балансова стойност	53
Отписване от бизнескомбинация	-
Крайна нетна балансова стойност	53
Към 31 декември 2018:	53
Преоценка на активи	-
Нетна балансова стойност	53

8. Дългосрочни инвестиции в други предприятия

През 2017 г. дългосрочните финансови активи са рекласифицирани като краткосрочни финансови активи, преоценени по справедлива стойност директно в печалбата и загубата.

2017 г.								
Дългосрочни финансови активи	Отчетна стойност				Последваща оценка		Преоценена стойност	Балансова стойност
	В началото на периода	Постъпили през периода	Излезли през периода (Рекласифицирани в краткосрочни)	В края на периода	Увеличение	Намаление		
Акции в други предприятия	2 081	-	2 081	-	-	-	-	-
ОБЩО ДФА								

9. Финансови инструменти

9.1. Краткосрочни финансови активи

2017 г.									
Краткосрочни финансови активи	Отчетна стойност					Последваща оценка		Преоценена стойност	Балансова стойност
	В началото на периода	Постъпили през периода (Рекласифициран от дългосрочни)	Постъпили през периода	Излезли през периода	В края на периода	Увеличение	Намаление		
Акции в други предприятия	-	2 081	31 595	-20 962	12 714	1 417	-	14 131	14 131
ОБЩО КФА									

2018 г.						
Краткосрочни финансови активи	Отчетна стойност			Последваща оценка	Преоценена стойност	Балансова стойност

Група Загора Фининвест АД
Междинен консолидирани финансови отчети към 31.12.2018 година
всички суми са изразени в хил.лв., освен ако изрично не е указано друго

	В началото на периода	Постъпили през периода	Излезли през периода	В края на периода	Увеличение	Намаление		
Акции в други предприятия	12 714	36 238	(32 539)	16 413	3 013	(926)	18 500	18 500
ОБЩО КФА								

9.2. Кредити и вземания

	2018	2017
<i>Други вземания</i>	27 739	13 356
- По договори за цесия	4 866	12 416
- Аванси	19 014	885
- От продажба на финансови активи	3 859	55
<i>Лихви по репо сделки и предоставени заеми</i>	2 982	3 367
<i>Предоставени заеми</i>	3 506	4 473
<i>По репо сделки</i>	6 823	272
<i>ДДС за възстановяване</i>	1	-
<i>Корпоративен данък за възстановяване</i>	12	1
<i>Други</i>	7	9
Вземания от свързани лица (бележка 20)	650	802
Обезценка на вземания съгл. МСФО 9	(264)	-
Общо	41 456	22 280

Вземанията са представени по стойността им при възникване, намалени с обезценка между 1% и 5 %, в зависимост от очакванията на Групата за тяхната събираемост, съгласно изискванията на МСФО 9.

9.3. Търговски задължения и други финансови пасиви (без задължения по финансов лизинг):

	2018	2017
Търговски задължения без тези към свързани лица	4	317
Задължения за покупка на финансови активи	-	190
Задължения към свързани предприятия (бележка 20)	212	204
Задължения по получени заеми (9.3.1)	62 857	38 889
Получени аванси	580	605
Задължения към персонал (бележка 13.2.)	5	7
Задължения по данъци върху дохода	3	3
Други данъчни задължения	82	45
Други задължения	71	75
Общо финансови пасиви	63 814	40 335

Към 31.12.2018г други задължения на Групата включва задължения по застраховки размер на 28 хил.лева и 43 други.(2017 г 75 хил лева задължения по застраховки)

9.3.1. Получени заеми (без тези от свързани лица)

	2018	2017
Нетекущи	42 176	22 920
Банков заем и от нефинансови предприятия	2 618	3 362
Облигационен заем	19 558	19 558
Облигационен заем	20 000	-

Текущи	20 681	15 969
Банков заем и от нефинансови предприятия	20 681	15 969
ОБЩО ЗАЕМИ	62 857	38 889

9.3.1.1. Банкови заеми

През 2016г Дружествата от Групата са сключили договор за банков кредит за инвестиционни средства 10200КР- АА -0354/ 28.06.2016г за сума в размер на 4 850 000 лева с краен срок на погасяване 20.06.2023 г. заемът е обезпечен с първа по ред договорна ипотека върху недвижим имот в гр.Пловдив, общ. Марица

Падежите по банкови заеми са следните:

	2018	2017
до 12 месеца	744	751
над 1 години	2 618	3 362
Общо	3 362	4 113

9.3.1.2. Облигационен заем

На 29 март 2017 г. Дружеството - майка издава облигации с ISIN код BG2100006175 - 10 000 бр. с номинална стойност 1 000 EUR/бр. Общия размер на облигационния заем е 10 000 000 (десет милиона) EUR. Облигациите са обикновени, безналични, поименни и обезпечени. Облигационния заем е с падеж на лихвени плащания на 6 месечен период, считано от 29.09.2017 г., като последното лихвено плащане следва да бъде на 29.03.2025 г. Падежите на главничните плащания започват от 29.09.2019 г., отново на 6 месечен период, като последното лихвено плащане следва да бъде направено на 29.03.2025 г.

През разглеждания дъщерното дружество “Сии Имоти” АДСИЦ, представлявано от СД взема решение за издаване на емисия обезпечени корпоративни облигации, в размер на 20 000 000 лв.(двадесет милиона) – 2 0000 (две хиляди) бр. с номинална стойност 1 000 (хиляда) лв. Облигационната емисия е издадена на 18.12.2018 г. с ISIN код BG2100017180 и е регистрирана с Акт за регистрация от 18.12.2018 г.

Записни са 20 000 бр. облигации с номинал 1 000,00 лв. всяка. Общия размер на облигационния заем е 20 000 000,00 лв. Облигациите са обикновени, безналични, поименни и обезпечени.

Облигационния заем е с падеж на лихвените плащания на шестмесечен период, считано от датата на издаване на облигацията, а именно 18.12.2018 г., като последното лихвено плащане е с падеж 18.12.2026 г. Падежа на главничните плащания започва от 16.01.2022 г., отново на шестмесечен период и последното плащане на главница по облигацията също следва да бъде направено на 16.07.2026 г.

Средствата от облигационната емисия ще бъдат използвани от „Сии Имоти” АДСИЦ ще бъдат използвани по предмета на дейност на дружеството за:

- изграждането на комплекс, включващ петзвезден хотел под бранда на международен оператор с конгресен център, спортен център и рекреативна зона, както и офис площи;

- за придобиване инвестиционни имоти, с цел диверсифициране на портфейла от активи по отношение локация, предназначение и тип на имотите;

- развитие на инвестиционни проекти за дългосрочно увеличаване на приходите и на печалбата на дружеството. Дългосрочните стратегически планове са насочени към динамично и ефективно управление в инвестициите на дружеството с цел формиране на разнообразни източници на доходност.

Падежите по облигационния заем - главници са следните:

	2018	2017
до 12 месеца	269	-
над 1 години	39 558	19 558
Общо	39 827	19 558

9.3.1.3. Търговски заеми

Търговските заеми са с падежи до 2018 г. и имат средна лихва 6% годишно (2017 г. – 6% годишно) и са с фиксиран лихвен процент.

Падежите по търговски заеми са следните:

	2017	2017
до 12 месеца		
- Задължения по Репо сделки	16 837	14 796
- Получени заеми	2 530	15
- Лихви по Репо сделки и получени заеми	301	407
над 1 години	-	-
Общо	19 668	15 218

10. Финансови приходи и разходи

	2018	2017
Разходи за лихви	(2 304)	(1 841)
Разходи от операции с финансови инструменти	(695)	(110)
Други финансови разходи	(16)	(17)
Общо финансови разходи	(3 015)	(1 968)
Приходи от лихви:	3 528	996
Приходи от операции с финансови инструменти	329	1 326
Приходи от дивиденди	7	-
Други финансови приходи	1 522	121
Общо финансови приходи	5 386	2 443
Финансови приходи/(разходи) - нетно	2 371	475
Разходи от преоценки на финансови инструменти съгл. МСФО 9	(259)	-
Приходи от преоценки на финансови инструменти съгл. МСФО 9	1 596	1 417
Обезценка на вземания съгл. МСФО	(140)	(193)
Общо преоценки/обезценки на финансови инструменти съгл. МСФО 9	1 197	1 224
ОБЩО ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ И РАЗХОДИ	3 568	1 699

11. Разходи по икономическа същност

11.1. Разходи за дейността

	2018	2017
Разходи за външни услуги	(312)	(185)
Разходи за заплати	(96)	(69)
Разходи за осигурителни вноски	(21)	(13)
Други разходи	(33)	(50)
ОБЩО разходи по икономически елементи	(462)	(317)

11.1.1. Разходи за външни услуги

	2018	2017
Такса БФБ	(1)	(1)
Такса КФН	(2)	(1)
Такса ЦД	(5)	(6)
Разходи за комисионни по сделки с ФИ	(42)	-
Счетоводно обслужване	(40)	(13)
Възнаграждение банка довереник	(24)	(20)
Застраховки	(110)	(134)
Консултантски услуги	(81)	-
Други разходи за външни услуги	(7)	(10)

ОБЩО	(312)	(185)
-------------	--------------	--------------

11.1.2. Други разходи

	2018	2017
МДТ	(33)	(46)
Други разходи		(5)
ОБЩО	(33)	(51)

11.2. Информация по чл. 30, ал. 1 от Закона за счетоводството

В групата са начислени 11 хил. лв. разход за ползваните услуги от регистрираните одитори през разглеждания период.

12. Доходи на персонала

Към 31 декември 2018 г. има назначени двама служител на трудов договор и шест служители по Договор за управление и контрол. Към 31 декември 2017 година в групата има назначени двама служители на трудов договор и има шест служители по договор за управление.

12.1. Разходи за наети лица

	2018	2017
Разходи за заплати и други възнаграждения	(96)	(69)
Разходи за осигуровки, в т.ч.	(21)	(13)
ОБЩО	(117)	(82)

12.2. Задължения към наети лица по трудови правоотношения

Задължения в Отчета за финансовото състояние за:	31 декември 2018	31 декември 2017
Неизплатени заплати	2	4
Неизплатени осигурителни вноски	3	3
ОБЩО	5	7

13. Данъци върху дохода

13.1. Отсрочени данъчни активи и пасиви

Отсрочените данъчни активи и пасиви са представени компенсирани в Отчета за финансовото състояние.

Признатите отсрочени данъчни активи и пасиви са следните:

	31 декември 2018			31 декември 2017		
	активи	пасиви	нетно	активи	пасиви	нетно
Преоценка на финансови активи	-	374	374	-	341	341
Обратно проявление на преоценка на финансови активи				-	(18)	(18)
Преоценка на инвестиционни имоти	(57)	-	(57)	(57)	51	(6)
Нетни данъчни активи/пасиви	(57)	374	317	(57)	374	317

13.2. Разход за данък върху дохода

Разходите за текущи данъци и отсрочените данъци са изчислени на база законово определената ставка от 10% съгласно Закона за корпоративното подоходно облагане. В таблицата по-долу е представено обяснение за ефективната данъчна ставка:

	2018	2017
Печалба/(загуба) за периода преди данъци	3 462	1 453
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван разход за данъци върху дохода	346	145
Увеличения на финансовия резултат за данъчни цели	-	947
Намаления на финансовия резултат за данъчни цели	-	2384
Разход/(приход) за данъци върху дохода, в т.ч.:	-	(120)
Разход за текущ данък	-	(2)
Разход за отсрочен данък	-	(118)

Тъй като дъщерното дружество СИИ Имоти е дружество със специална инвестиционна цел, частта от финансовия резултат на Групата, която се дължи на него не подлежи на облагане с корпоративен данък, съгласно чл. 175 от Закона за корпоративно подоходно облагане и не следва да бъдат начислявани данъчни временни разлики върху него.

14. Собствен капитал

14.1. Основен капитал

Основният капитал на Групата отразява номиналната стойност на акциите дружеството - майка, които имат номинал 6,00 лева всяка.

	2018 (бр.)	2017 (бр.)
Брой акции, напълно платени в началото на годината	9 139	9 139
Брой акции, напълно платени в края на годината	9 139	9 139

14.2. Неразпределена печалба

Към 1 януари 2017	1 873
Печалба/(загуба) за годината	1 333
Други трансфери	(1)
Към 31 декември 2017	3 205
Към 1 януари 2018	3 205
Печалба/(загуба) за годината	3 339
Ефект от прилагане на МСФО 9	(124)
Към 30 септември 2018	6 420

14.3. Други резерви

Резервите на Групата включват:

- Общи (законови) – 6 хил. лева;
- Други резерви – 81 хил лева.

15. Пари и парични потоци

15.1. Пари и парични еквиваленти

	2018	2017
Пари в брой	-	-
Пари в банки	729	4
Парични еквиваленти	2 190	
общо	2 919	4

16. Рискове и йерархия на справедлива стойност

16.1. Валутен риск

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

16.2. Ликвиден риск

Падежите по банкови и други заеми, задължения по финансов лизинг и търговски задължения са следните:

	2018	2017
до 6 месеца	721	263
от 6 до 12 месеца	20 917	17 152
от 1 до 5 години	42 176	22 920
общо	63 814	40 335

Групата се стреми да поддържа ликвидност чрез коефициент на ликвидност в границите между 0,25 и 0,50.

16.3. Кредитен риск

За разбиране на кредитния риск виж бележки 3.1 и 9.2.

16.4. Ценови риск

Дружествата от Групата не са изложени на ценови риск за негативни промени в цените на предлаганите услуги

17. Йерархия на справедлива стойност

	За периодични и неперидични оценки в края на отчетния период – справедлива стойност	Причини за еднократни оценки	Ниво в йерархията
Финансови активи – акции	18 500	-	1
Нефинансови активи – имоти и репутация	8 189	-	2
Финансови пасиви	-	Липса на информация, оценка на база сходни пасиви	3

18. Условни активи и условни пасиви

Дружествата от Групата притежават следните условни активи и пасиви

	2018	2017
Условни Активи		
Номинал по цедирани вземания		3 784
Предоставени Финансови активи за обратно изкупуване по договори за репо	6 554	8 969
Условни пасиви		
Получени финансови активи, подлежащи на обратно изкупуване по договори за репо	10 466	4 361

--	--	--

19. Сделки със свързани лица

Извършени са следните сделки със свързани лица:

ХИЛ.ЛВ.

	2018	2017
Вземания		
Получени парични средства по търговски вземания	-	(54)
Възникнали вземания по договор за цесия	-	564
Дадени заеми	648	
Възстановени заеми	-	(97)
Продадено вземане по договор за цесия	(888)	-
Начислени лихви по заеми и договори за цесия	89	-
Обезценка на вземания съгласно МСФО 9	(7)	
	(158)	413
Задължения		
Получени заеми	2	
Възнаграждения по Управленски договор	42	43
Изплатени задължения по договор за управление	(36)	(42)
	8	1
Задбалансово вземане по договор за цесия	-	565
Признат приход при продажба на вземане по номинал, придобито по договор за цесия	565	-

Към 30 септември 2018 г Групата има задължение към свързани лица, както следва:

	2018	2017
Вземания от свързани предприятия	644	802
Задължения към свързани лица	212	204

20. Събития след отчетния период

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