

## ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

## 1. Информация за икономическата група

Финансовият отчет на групата на Зенит Инвестмънт Холдинг АД („Групата“) за годината, приключваща на 31 декември 2018 г., е одобрен за издаване съгласно решение на Съвета на Директорите от 28.03.2019 г.

Зенит инвестмънт холдинг АД /дружество майка/ е акционерно дружество, регистрирано от Софийски градски съд по фирмено дело No 13987 /28.11.1996 г. Седалището и адресът на управление е гр. София, община Възраждане, бул. Тодор Александров № 73.

Основната дейност на Дружеството майка включва: придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества, придобиване, управление и продажба на облигации; финансиране на дружества, в които дружеството майка участва. Към 31 декември 2018 г., акционерите на Дружеството-майка са:

Акционери/Съдружници	Дялово участие	Брой акции/дялове	Номинална стойност (хил.лв.)
Величка Сахакян	9.53%	23662	23,66
Бистра Илкова	9.53%	23662	23,66
Румен Панайотов	9.53%	23662	23,66
Други акционери	71.41%	177378	177,3
<b>Всичко</b>	<b>100.00%</b>	<b>248 364</b>	<b>248</b>

Зенит Инвестмънт Холдинг АД има едностепенна система на управление със Съвет на директорите от трима членове. Ръководството на дружеството майка в лицето на Съвета на директорите има следния състав към 31.12.2018 г.:

1. Бистра Илкова – Председател на СД.
2. Величка Сахакян- член на СД
3. Николай Механджийски- член на СД

Дружеството майка се представлява и управлява от изпълнителния директор Величка Сахакян.

Одитният комитет подпомага работата на Съвета на директорите, има роля на лица натоварени с общо управление, които извършват мониторинг и надзор над вътрешната контролна система, управлението на риска и системата на финансово отчитане на дружеството майка.

Одитният комитет има следния състав:

1. Петя Вълкова
2. Евгения Друмева
3. Камелия Агонцева

Средно – списъчният брой на персонала в Дружеството майка за 2018 г. е 5 служители (2017 г.: 4).

## 1.1. Регулаторна рамка

Дружеството майка е публично по смисъла на чл.110 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и е вписано в регистъра, воден от Комисията за финансов надзор (КФН).

„Зенит Инвестмънт Холдинг“ АД е холдингово дружество по смисъла на чл.277 от Търговския закон (ТЗ) с предмет на дейност: 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 лицензи за използване на патенти на дружества, в които

дружеството участва; финансиране на дружества, в които дружеството участва, дружеството може да извършва всякаква друга търговска дейност, освен забранените от закона.

Капиталът на „Зенит Инвестмънт Холдинг“ АД е в размер на 248 364 лв., разпределен в 248 364 броя обикновени поименни безналични акции с право на един глас и с номинална стойност 1 лв. всяка една.

Акциите на дружеството майка са допуснати до търговия на регулиран пазар – „Българска фондова борса“ АД с борсов код 5Z2.

## **1.2. Структура на икономическата група**

### **1.2.1. Дружество-майка**

Това е дружеството, което контролира едно или повече други дружества, в които е инвестирало. Притежаването на контрол означава, че инвеститорът е изложен на, или има права върху променливата възвръщаемост от неговото участие в дружеството, в което е инвестирано, както и има възможност да окаже въздействие върху размера на тази възвръщаемост посредством своите правомощия върху предприятието, в което е инвестирано.

Дружеството-майка е Зенит инвестмънт Холдинг АД, е българско дружество. Дружеството – майка няма регистрирани клонове и/или представителства в страната или чужбина.

### **1.2.2. Дъщерно дружество**

Дъщерно дружество е такова дружество, или друга форма на предприятие, което се контролира директно или индиректно от дружеството – майка.

Дъщерните дружества се консолидират от датата, на която ефективният контрол е придобит от Групата, и спират да се консолидират от датата, на която се приема, че контролът е прекратен и е прехвърлен извън Групата. За тяхната консолидация се прилага методът на пълната консолидация.

Към 31.12.2018 г. дружеството майка упражнява контрол по линия на пряко участие (над 50%) и косвено участие чрез други дружества в капиталите на следните дъщерни дружества:

<b>Дъщерно дружество</b>	<b>Пряк притежател</b>	<b>Процент на притежание</b>
УД Златен Лев Капитал	Зенит инвестмънт холдинг АД	100.00%
Мадара бългериън пропърти фънд	Зенит инвестмънт холдинг АД	53.94%
Ленд опортюнители къмпани	Зенит инвестмънт холдинг АД	100%
Мадара Холдингс Лимитед	Мадара бългериън пропърти фънд	99.92%
Мадара Бяла ЕАД	Мадара Холдингс Лимитед	100.00%
Мадара Боровец ЕАД	Мадара Холдингс Лимитед	100.00%

**УД „Златен Лев Капитал“ ЕАД** е българско дружество учредено през 2000г., регистрирано в Търговския регистър с ЕИК 130401167. Дружеството има издаден лиценз от КФН № 16-УД/23.02.2006г. Предметът на дейност на УД „Златен Лев Капитал“ ЕАД е „управление на дейността на колективни инвестиционни схеми и на инвестиционни дружества от затворен тип, включително управление на инвестициите; администриране на дяловете или акциите, включително правни услуги и счетоводни услуги във връзка с управление на активите, искания за информация на инвеститорите, оценка на активите и изчисляване цената на дяловете или акциите, контрол за спазване на законовите изисквания, водене на книгата на притежателите на дялове или акционерите, разпределение на дивиденди и други плащания, издаване, продажба и обратно изкупуване на дялове или акции, изпълнение на договори, водене на отчетност; маркетингови услуги“. Управляващото дружество може да предоставя и следните допълнителни услуги: “управление, в съответствие със сключен с клиента договор, на индивидуален портфейл, включително такъв на

институционален инвеститор, включващ финансови инструменти, по собствена преценка, без специални нареждания на клиента; предоставяне на инвестиционни консултации относно финансови инструменти.”

Управляващото дружество издава, предлага за продажба и изкупува обратно дялове на управляваните колективни инвестиционни схеми всеки работен ден. Издаденият лиценз на Управляващото дружество има действие за всички държави членки, но през 2018г. услугите му се предлагат само на територията на България.

През 2018 г. дейностите, извършвани от УД „Златен лев Капитал” АД, са свързани основно с дейността по управление на две колективни инвестиционни схеми: Договорен Фонд “Златен лев” и Договорен Фонд „Златен лев Индекс 30”. През 2018 г. УД „Златен лев Капитал” АД не е извършвал доверително управление на индивидуални портфейли.

**Мадара Българскиан Пропърти Фънд Лимитед** е дружество, учредено на 28 април 2006 г. и съществуващо съгласно законите на Джърси, с рег. № 93301, с адрес на управление Еспланаде 28, Сейнт Хелиър, Джърси JE2 3QA.

**Мадара Българскиан Пропърти Фънд Лимитед** притежава 99.92% от капитала на „Мадара Холдингс Лимитид“, Малта, което, от своя страна, притежава 100% и е едноличен собственик в българските дружества „Мадара Бяла“ ЕАД, ЕИК 175182863, и „Мадара Боровец“ ЕАД, ЕИК 175227835.

**Мадара Холдингс Лимитид** е дружество, учредено на 16 юни 2006 г. и съществуващо съгласно законите на Малта, с идентификационен номер С 38934, с адрес на управление Регионален Бизнес Център, Ниво 2, Юнивърсити Хайтс, Мсида MSD 1751, Малта.

**Мадара Бяла ЕАД** е българско дружество с ЕИК 175182863, регистрирано по фирмено дело № 14603/2006 г. на Софийски градски съд с Решение от 05.12.2006 г.

**Мадара Боровец ЕАД** е българско дружество с ЕИК 175227835, регистрирано по фирмено дело № 1800/2007 г. на Софийски градски съд с Решение от 08.02.2007 г.

„Ленд Опъртюнити Къмпани Лимитид“ е дружество, учредено в Джърси на 27.01.2005г., с регистрационен номер 89396 и адрес: ет. 4, Сейнт Поулс Гейт, Ню Стрийт 22-24, Сейнт Хелиър, Джърси, JE1 4TR. За последните 4 финансови години Дружеството не е извършвало дейност и не притежава активи. Стратегията за развитие на дружеството включва формиране на диверсифициран портфейл от дялови участия, инвестиционни имоти и проекти, вкл. по отношение на вид, предназначение и географско разпределение.

## **2. База за изготвяне**

Финансовият отчет е изготвен на база историческа цена, с изключение на инвестиционните имоти и финансовите инструменти и по справедлива стойност в края на всеки отчетен период, както е обяснено в счетоводната политика по-долу.

Финансовият отчет е представен в български лева и всички показатели са закръглени до най-близките хиляда български лева (хил. лв.), освен ако е упоменато друго.

### **2.1. Изявление за съответствие**

Финансовият отчет на Групата е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчетяване, приети от Европейския съюз („МСФО, приети от ЕС”). Отчетната рамка „МСФО, приети от ЕС” по същество е определената национална счетоводна база МСС, приети от ЕС, регламентирани със Закона за счетоводството и дефинирани в т.8 от неговите Допълнителни разпоредби.

## **2.2. Принципи на консолидацията**

Консолидираният финансов отчет включва финансовите отчети на дружеството-майка и дъщерните дружества изготвени към 31 декември, която дата е датата на финансовата година на Групата. При консолидацията е прилаган подходът на “икономическо предприятие”, като за оценката на неконтролиращото участие при бизнес-комбинации и други форми на придобивания на дъщерни дружества е избран методът на “пропорционален дял в нетните активи”.

Финансовите отчети на дъщерните дружества за целите на консолидацията са изготвени за същия отчетен период, както този на дружеството-майка и при прилагане на единна счетоводна политика.

### **2.2.1. Консолидация на дъщерни дружества**

В консолидирания финансов отчет отчетите на включените дъщерни дружества са консолидирани на база на метода “пълна консолидация”, ред по ред, като е прилагана унифицирана за съществените обекти счетоводна политика. Инвестициите на дружеството-майка са елиминирани срещу дела в собствения капитал на дъщерните дружества към датата на придобиване. Вътрешно-груповите операции и разчети са напълно елиминирани, вкл. нереализираната вътрешногрупова печалба или загуба. Отчетен е и ефектът на отсрочените данъци при тези елиминиращи консолидационни записвания.

Дяловете на съдружници - трети лица в дъщерните дружества, извън тези на акционерите на дружеството-майка, са посочени самостоятелно в консолидирания отчет за финансовото състояние, консолидирания отчет за всеобхватния доход и отчета за промените в собствения капитал като “неконтролиращо участие”. Неконтролиращото участие съдържа: а) сумата на дела на акционерите (съдружниците) - трети лица към датата на консолидацията за първи път в справедливата (намерената стойност) на всички разграничими придобити активи, поети пасиви и условните (изкристализирали) задължения на всяко от съответните дъщерни дружества, определена (на база дела) чрез пропорционалния метод, и б) изменението на сумата на дела на тези лица в собствения капитал на всяко от съответните дъщерни дружества от първата им консолидация до края на текущия отчетен период.

### **2.2.2. Придобиване на дъщерни дружества**

При придобиване на дъщерно дружество (предприятие) от Групата при бизнес-комбинации се използва методът на придобиване (покупко-продажба). Прехвърленото възнаграждение включва справедливата стойност към датата на размяната на предоставените активи, възникналите или поети задължения и на издадените инструменти на собствен капитал от придобиващото дружество, в замяна на получаването на контрола над придобиваното дружество. То включва и справедливата стойност на всеки актив или пасив, който се явява резултат от споразумение за възнаграждение под условие. Преките разходи, свързани с придобиването, се признават като текущи за периода, в който те са извършени, с изключение на разходите за емисия на дългови или инструменти на собствения капитал, които се признават като компонент на собствения капитал.

Всички придобити разграничими активи, поети пасиви и условните (изкристализирали) задължения в бизнес-комбинацията, се оценяват първоначално по тяхната справедлива стойност към датата на размяната. Всяко превишение на сбора от прехвърленото възнаграждение (оценено по справедлива стойност), сумата на неконтролиращото участие в придобиваното предприятие и, при придобиване на етапи, справедливата стойност на датата на придобиване на по-рано притежаваното капиталово участие в придобиваното предприятие, над придобитите разграничими активи и поети пасиви на придобиващото дружество, се третира и признава като репутация. Ако делът на придобиващото дружество в справедливата стойност на нетните придобити разграничими активи надвишава цената на придобиване на бизнес-комбинацията, това превишение се признава незабавно в консолидирания отчет за доходите на Групата в статията “печалби/(загуби) от придобиване на/(освобождане от) дъщерни дружества”. Всяко неконтролиращо участие при бизнес комбинация се оценява на база метода “пропорционален дял в нетните активи” на придобиваното дружество.

Когато бизнес комбинацията по придобиването на дъщерно дружество се осъществява на етапи, на датата на придобиване всички предишни инвестиции, държани от придобиващия, се

преоценяват до справедлива стойност, като получените ефекти от тази преоценка се признават в текущата печалба или загуба на Групата, съответно към “финансови приходи” и “финансови разходи” или „печалби/(загуби) от асоциирани и съвместни дружества”, вкл. всички предишно отчетени ефекти в другите компоненти на всеобхватния доход се рециклират.

### **2.2.3. Продажба на дъщерни дружества**

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 в консолидирания отчет за финансовото състояние 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;
- Рекласифицират се към “печалби или загуби за годината” 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 на собствения капитал;
- Признава се всяка резултатна разлика като “печалба или загуба от освобождаване (продажба) на дъщерно дружество” в консолидирания отчет за всеобхватния доход, принадлежаща на дружеството-майка.

### **2.2.4. Сделки с неконтролиращо участие**

Операциите с неконтролиращо участие се третират от Групата като сделки с лица, притежаващи инструменти на общия собствен капитал на Групата. Ефектите от продажби на дялове на дружеството-майка, без загуба на контрол, към притежатели на неконтролиращи участия не се третират като компоненти на текущата печалба или загуба на Групата, а като движения директно в компонентите на собствения ѝ капитал, обикновено към компонента-резерв „неразпределена печалба”. И обратно, при покупки от дружеството-майка без придобиване на контрол на допълнителни дялове от участието на притежатели на неконтролиращи участия, всяка разлика между платената сума и съответния придобит дял от балансовата стойност на нетните активи на дъщерното дружество се признава също директно в консолидирания отчет за собствения капитал, обикновено към компонента-резерв „неразпределена печалба”. Когато Групата престане да притежава контрол, съвместен контрол и значително влияние, всяка оставаща малцинствена инвестиция като дял в капитала на съответното дружество се преоценява по справедлива стойност, като разликата до балансовата стойност се признава в текущата печалба или загуба, като съответно всички суми преди признати в други компоненти на всеобхватния доход се отчитат така както при операция на директно освобождаване на всички свързани с първоначалната инвестиция компоненти.

## **2.3. Отговорности на ръководството**

Действията на ръководството и служителите са в посока утвърждаване на принципите за добро корпоративно управление, повишаване на доверието на акционерите, инвеститорите и лицата заинтересовани от управлението и дейността на Групата.

Ръководството потвърждава, че за отчетния период е прилагало последователно адекватни счетоводни политики при изготвянето на Годишният финансов отчет и е направило разумни и предпазливи преценки, предположения и приблизителни оценки.

Ръководството също потвърждава, че се е придържало към действащите счетоводни стандарти, като Годишният финансов отчет е изготвен на принципа на действащото предприятие.

#### **2.4. Принцип на действащото предприятие**

Финансовите отчети са изготвени на принципа на действащо предприятие, който предполага, че Групата ще продължи дейността си в обозримо бъдеще.

Оценката на Съвета на директорите относно приложимостта на принципа на действащото предприятие обхваща период от 12 месеца от датата на отчета. На базата на тази оценка, ръководството счита, че не са налице фактори и/или събития, които да показват съмнения относно прилагането на този принцип като база за изготвяне на финансовия отчет. Намеренията на ръководството по отношение на бъдещото съществуване на Групата са то да продължи да изпълнява всички свои дейности.

Ръководството няма планове или намерения, които да предвиждат съществено ограничаване на мащабите на дейността и/или преобразуване в прогнозируемо бъдеще в период минимум до една година на Групата.

### **3. Обобщение на съществените счетоводни политики**

#### **3.1. Превръщане в чуждестранна валута**

Българските дъщерни дружества от Групата водят своите счетоводни регистри в български лев (BGN), който приемат като тяхна функционална и отчетна валута на представяне. Задграничните дъщерни дружества организират своето счетоводство и отчетност съгласно изискванията на съответното местно законодателство.

Данните в консолидирания финансов отчет и приложенията към него са представени в хиляди лева освен ако не е оповестено изрично нещо друго, като българският лев е приет за отчетна валута на представяне на Групата. Отчетите на задграничните дружества се преизчисляват от местна валута в български лев за целите на всеки консолидиран финансов отчет съгласно политиката на Групата.

Сделките в чуждестранна валута първоначално се отразяват във функционалната валута по обменния курс на датата на сделката. Монетарните активи и пасиви, деноминирани в чуждестранни валути се преизчисляват във функционалната валута, към датата на отчета по заключителния обменен курс на Българска Народна Банка за последния работен ден от съответния месец. Всички курсови разлики се признават в отчета за всеобхватния доход. Немонетарните активи и пасиви, които се оценяват по историческа цена на придобиване в чуждестранна валута се превръщат във функционалната валута по обменния курс към датата на първоначалната сделка (придобиване).

#### **3.2. Признаване на приходи**

Групата признава приходи, да са отрази прехвърлянето на обещаните с договора услуги на клиенти, в размер, който отразява възнаградението, на което Групата очаква да има право в замяна на прехвърлените стоки или услуги.

Прехвърлянето на услугите се основава на концепцията за прехвърляне на контрола върху тях, способността да се ръководи използването на актива и да се получават по същество всички останали ползи от него. Контролът включва и способността за предотвратяване на това други дружества да ръководят използването на актива и получаването на ползи от него.

Приходите от договори с клиенти се признават, както следва:

- в течение на времето по начин, който отразява извършаната от Групата работа по договора;
- в определен момент, когато се прехвърля контролът върху услугите на клиента.
- Приходите от договори с клиенти се признават на база 5-етапен модел за признаване, като разграничение се прави в следните две насоки според момента на удовлетворяване на задължението за изпълнение:

- задължение за изпълнение (прехвърляне на контрол) в течение на времето – в този случай приходите се признават постепенно, следвайки степента на прехвърляне на контрола върху стоките или услугите на клиента;
- за изпълнение, удовлетворено (прехвърлен контрол) в определен момент – клиентът получава контрол върху стоките или услугите в определено време и приходите се признават изцяло наведнъж.

#### *Приходи от лихви*

Приходите от лихви се отчитат като се използва метода на ефективния лихвен процент, представляващ процентът, който точно дисконтира очакваните бъдещи парични плащания за очаквания срок на финансовия инструмент или за по-кратък период, когато е уместно, до балансовата стойност на финансовия актив. Приходът от лихви се включва във финансовия приход в отчета за доходите.

Приходите от лихви от финансови активи на отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата се включват в нетната печалба / (загуба) от тяхната справедлива стойност. Приходи от лихви по финансови активи отчитани по амортизирана стойност и финансови активи отчитани по справедлива стойност в друг всеобхватен доход, изчислени по метода на ефективната лихва, се признават в отчета за доходите.

Приходите от лихви се изчисляват чрез прилагане на ефективния лихвен процент върху брутната балансова стойност на финансовите активи, с изключение на финансовите активи, които впоследствие са обезценени. За тях се прилага ефективен лихвен процент върху нетната балансова стойност на финансовия актив (след приспадане на компенсацията за загуба).

#### *Приходи от дивиденди*

Приходите от дивиденди се признават, когато се установи правото за тяхното получаване. Това се прилага дори ако те се изплащат от печалбите преди придобиването, освен ако дивидентът ясно представлява възстановяване на част от разходите за инвестицията. В този случай дивидент се признава в друг всеобхватен доход, ако се отнася за инвестиция, оценена по справедлива стойност в всеобхватен доход.

### **3.3. Разходи**

Разходите се признават в момента на тяхното възникване. Разходите за бъдещи периоди се отлагат за признаване като текущ разход за периодите, през които договорите за които се отнасят се изпълняват.

### **3.4. Данъци**

#### *Текущ данък върху доходите*

Текущите данъчни активи и пасиви за текущия и предходни периоди се признават по сумата, която се очаква да бъде възстановена от или платена на данъчните власти. При изчисление на текущите данъци се прилагат данъчните ставки и данъчните закони, които са в сила или са в значителна степен приети към отчетната дата. Ръководството анализира отделните позиции в данъчната декларация, за които приложимите данъчни разпоредби са предмет на тълкуване и признава провизии, когато това е уместно.

Текущите данъци се признават директно в собствения капитал или в другия всеобхватен доход, когато данъкът се отнася до статии, които са били признати директно в собствения капитал или в другия всеобхватен доход.

#### *Отсрочен данък върху доходите*

Отсрочените данъци се признават по балансовия метод за всички временни разлики към отчетната дата, които възникват между данъчната основа на активите и пасивите и техните балансови стойности.

Отсрочени данъчни пасиви се признават за всички облагаеми временни разлики:

- освен до степента, до която отсроченият данъчен пасив възниква от първоначално признаване на актив или пасив от дадена сделка, която не е бизнес комбинация и не влияе нито върху счетоводната печалба, нито върху данъчната печалба или загуба към момента на извършване на сделката; и
- за облагаеми временни разлики, свързани с инвестиции в дъщерни дружества, асоциирани предприятия и участия в съвместни предприятия, освен до степента, до която Групата е в състояние да контролира времето на обратното проявление на временната разлика и съществува вероятност временната разлика да не се прояви обратно в предвидимо бъдеще.

Активи по отсрочени данъци се признават за всички намаляеми временни разлики, пренесени неизползвани данъчни кредити и неизползвани данъчни загуби, до степента, до която е вероятно да е налице облагаема печалба, срещу която да бъдат използвани намаляемите временни разлики, пренесените неизползвани данъчни кредити и неизползваните данъчни загуби:

- освен ако отсроченият данъчен актив възниква от първоначално признаване на актив или пасив от дадена сделка, която не е бизнес комбинация и не влияе нито върху счетоводната печалба, нито върху данъчната печалба или загуба към момента на извършване на сделката; и
- за намаляеми временни разлики, свързани с инвестиции в дъщерни дружества, асоциирани предприятия и участия в съвместни предприятия, отсрочен данъчен актив се признава единствено до степента, до която има вероятност временната разлика да се прояви обратно в обозримо бъдеще и да бъде реализирана облагаема печалба, срещу която да се оползотвори временната разлика.

Групата извършва преглед на балансовата стойност на отсрочените данъчни активи към всяка отчетна дата и я намалява до степента, до която вече не е вероятно да бъде реализирана достатъчна облагаема печалба, която да позволява целия или част от отсрочения данъчен актив да бъде възстановен. Непризнатите отсрочени данъчни активи се преразглеждат към всяка отчетна дата и се признават до степента, до която е станало вероятно да бъде реализирана бъдеща облагаема печалба, която да позволи отсрочения данъчен актив да бъде възстановен.

Отсрочените данъчни активи и пасиви се оценяват по данъчните ставки, които се очаква да бъдат в сила за периода, в който активът се реализира или пасивът се уреди, въз основа на данъчните ставки (и данъчни закони), действащи или влезли в сила, в значителна степен, към отчетната дата.

Отсрочените данъци, свързани със статии, признати извън печалбата или загубата, се признават извън печалбата или загубата. Отсрочените данъци се признават в зависимост от свързаната с тях сделка или в другия всеобхватен доход, или директно в собствения капитал.

Групата компенсира отсрочени данъчни активи и пасиви само тогава, когато има законово право да приспада текущи данъчни активи срещу текущи данъчни пасиви и отсрочените данъчни активи и пасиви се отнасят до данъци върху дохода, наложени от един и същ данъчен орган за едно и също данъчнозадължено предприятие.

### **3.5. Доходи на персонала**

Краткосрочните доходи на персонала включват заплати, възнаграждения, междинни и годишни бонуси, вноски за социално осигуряване и годишни компенсируеми отпуски на служителите, които се очаква да бъдат изцяло уредени в рамките на 12 месеца след края на отчетния период. Когато Групата получи услугата, те се признават като разход за персонала в печалбата или загубата или се

капитализират в стойността на актив. Краткосрочните доходи на персонала се оценяват по недисконтираната сума на очакваните за уреждане разходи. Допълнителна информация е представена в Бележка 6.5

### **3.6. Финансови инструменти – първоначално признаване и последващо оценяване**

#### ***Първоначално признаване***

Групата класифицира при първоначалното признаване на финансовите активи в една от следните категории:

1. Оценявани по амортизирана стойност,
2. Оценявани по справедлива стойност през печалбата или загубата.

Класификацията се определя на база бизнес модела за управление на дадения клас финансови активи и договорните характеристики на паричните потоци. Инвестиции, държани от Групата с цел получаване на печалба от краткосрочни продажби или обратни покупки, се класифицират като финансови активи, държани за търгуване. Инвестиции в дългови инструменти, които Групата държи в рамките на бизнес модел с цел събиране на договорените парични потоци, се класифицират като финансови активи, отчитани по амортизирана стойност. Инвестиции в дългови инструменти, които Групата държи в рамките на бизнес модел с цел събиране на договорените парични потоци и продажба се класифицират като финансови активи, отчитани по справедлива стойност в друг всеобхватен доход.

#### ***Финансови активи, отчитани по амортизирана стойност***

В тази категория могат да попаднат следните финансови активи на Групата, в зависимост от избрания бизнес модел и характеристиките на паричните потоци от тях: търговски вземания, кредити и заеми, инвестиции, държани до падеж.

#### ***Търговски вземания***

Търговските вземания са суми, дължими от клиенти за продадени стоки или услуги, извършени в обичайната дейност на Групата. Обикновено са със срок за уреждане в рамките на 30 дни и следователно всички са класифицирани като текущи. Търговските вземания се признават първоначално в размера на безусловната сума за получаване, освен ако не съдържат значителни финансови компоненти, тогава те са признават по справедлива стойност. Групата държи търговските вземания с цел събиране на договорните парични потоци и следователно ги оценява впоследствие по амортизирана стойност, използвайки метода на ефективния лихвен процент.

#### ***Други вземания***

Тези суми обикновено произтичат от сделки извън обичайната оперативна дейност на Групата. Лихви могат да се начисляват на база пазарните лихвени нива, когато срокът на погасяване надвишава шест месеца. Обикновено обезпечението не се получава. Нетекущите други вземания са дължими и дължими в рамките на три години след края на отчетния период.

#### ***Финансови активи, отчитани по справедлива стойност през печалбата или загубата***

Тази категория финансови активи, се разделя на две подкатегории: финансови активи, държани за търгуване и финансови активи, които не са класифицирани в горните две категории. Даден финансов актив се класифицира в тази категория, ако е придобит с цел продажба в кратък срок или договорните му характеристики не отговарят на условието да пораздат плащания единствено на главница и лихва.

#### ***Последваща оценка на финансови активи***

#### ***Финансови активи, отчитани по амортизирана стойност***

След първоначалното признаване активите се отчитат по амортизирана стойност.

Отчитането по амортизирана стойност изисква прилагането на метода на ефективния лихвен процент. Амортизираната стойност на финансов актив е стойността по която финансовият актив е отчетен първоначално, намалена с погашенията по главницата плюс или минус натрупаната амортизация с използване на метода на ефективния лихвен процент на всяка разлика между първоначалната стойност и стойността на падеж и намалена с обезценката.

*Финансови активи, отчитани по справедлива стойност през печалбата или загубата*

След първоначалното признаване активът се оценява по справедлива стойност с отчитане на промените в справедливата стойност в печалбата или загубата.

### **Обезценка на финансови активи**

Групата признава обезценка за очаквани кредитни загуби за всички дългови инструменти, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата. Очакваните кредитни загуби се основават на разликата между договорните парични потоци и всички парични потоци, които Групата очаква да получи, дисконтирани на годишна база с първоначалния ефективен лихвен процент.

Размерът на очакваните кредитни загуби, признати като коректив за обезценка, зависи от кредитния риск на финансовия актив при първоначалното му признаване и от промяната в кредитния риск през следващи отчетни периоди. Въведени са три етапа на влошаване на кредитния риск, като за всеки етап са предвидени специфични отчетни изисквания.

- Етап 1 (редовни експозиции) - класифицират се финансови активи без индикация за увеличение на кредитния риск спрямо първоначалната оценка. За финансови инструменти, за които не е имало значително увеличение кредитния риск в сравнение с първоначалното признаване, се признава коректив за очаквани кредитни загуби, които произтичат от възможно неизпълнение през следващите 12 месеца.
- Етап 2 (експозиции с нарушено обслужване) - класифицират се финансови активи със значимо увеличение на кредитния риск, спрямо първоначалната оценка, но без обективни доказателства за обезценка. За тези кредитни експозиции, за които е имало значителното нарастване на кредитния риск в сравнение с първоначалното признаване, се изисква признаване. Лихвите се начисляват на база брутната балансова стойност на инструмента.
- Етап 3 (експозиции с кредитна обезценка) - класифицират се финансови активи със значимо увеличение на кредитния риск, и за които са налице обективни доказателства за наличие на обезценка. За тези експозиции, които са необслужвани, се изисква признаване на кредитна обезценка за остатъчния живот на експозицията, независимо от времето на неизпълнението. Лихвите се изчисляват на база амортизираната стойност на актива.

### *Търговски вземания и договорни активи*

Групата прилага опростения подход на МСФО 9 за измерване на очакваните кредитни загуби, при които се начислява обезценка за очаквани загуби през целия живот за всички търговски вземания и договорни активи.

За измерване на очакваните кредитни загуби, търговските вземания и договорните активи са групирани въз основа на споделените характеристики на кредитния риск и дните с просрочие. Договорните активи се отнасят до неизвършената работа и имат същите рискови характеристики като търговските вземания за същите видове договори. Поради това Групата определя, че очакваните кредитни загуби за 2018 г. на търговските вземания са разумно приближение на кредитните загуби за договорните активи.

Групата признава в печалбата или загубата — като печалба или загуба от обезценка, размера на очакваните кредитни загуби (или обратно им възстановяване). Когато корективът за очаквани

кредитни загуби е признат през друг всеобхватен доход, всяка корекция в него се признава в друг всеобхватен доход.

***Отписване на финансови активи***

Финансов актив се отписва от Групата, когато договорните права върху паричните потоци от този актив падежират или когато Групата е прехвърлила тези права чрез сделка, при която всички съществени рискове и изгоди, произтичащи от собствеността на актива се прехвърлят на купувача. Всяко участие във вече прехвърлен финансов актив, което Групата запазва или създава, се отчита самостоятелно като отделен актив или пасив.

В случаите когато Групата е запазила всички или по-голяма част от рисковете и изгодите свързани с активите, последните не се отписват от отчета за финансовото състояние (пример за такива сделки са репо сделките – продажба с уговорка за обратно изкупуване).

При сделки, при които Групата нито запазва, нито прехвърля рисковете и изгодите, свързани с финансов актив, последният се отписва от отчета за финансовото състояние тогава и само тогава, когато Групата е загубила контрол върху него. Правата и задълженията, които Групата запазва в тези случаи се отчитат отделно като актив или пасив. При сделки, при които Групата запазва контрол върху актива, неговото отчитане в отчета за финансовото състояние продължава, но до размера определен от степента, до която Групата е запазила участието си в актива и носи риска от промяна в неговата стойност.

***Последваща оценка на финансови пасиви***

Последващата оценка на финансовите пасиви, зависи от това как те са били класифицирани при първоначално признаване. Групата класифицира финансовите си пасиви в една от следните категории:

***Пасиви, отчитани по справедлива стойност през печалбата или загубата***

Пасивите се класифицират в тази категория, когато те принципно са държани с цел продажба в близко бъдеще (търговски задължения) или са деривативи (с изключение на дериватив, който е предназначен за и е ефективен хеджиращ инструмент) или отговаря на условията за попадане в тази категория, определени при първоначалното признаване. Всички промени в справедливата стойност, отнасящи се до пасиви, отчитани по справедлива стойност през печалбата или загубата се отчитат в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход към датата, на която възникват.

***Пасиви, отчитани по амортизирана стойност***

Всички задължения, които не са класифицирани в предишната категория попадат в тази категория. Тези задължения се отчитат по амортизирана стойност посредством метода на ефективния лихвен процент.

Елементите, класифицирани като търговски и други задължения обикновено не се оценяват отново, тъй като задълженията са известени с висока степен на сигурност и уреждането е краткосрочно.

В тази категория обикновено попадат следните финансови пасиви на Групата: търговски задължения, кредити и заеми, задължения по лизингови договори, задължения по получени депозити, задължения по цесии.

***Отписване на финансови пасиви***

Групата отписва финансов пасив, когато договорните задължения по него се погасят, изтекът или бъдат отменени.

Разликата между балансовата стойност на отписания финансов пасив и изплатената престация се признава в печалбата или загубата.

***Компенсирание на финансов актив и финансов пасив***

Финансовите активи и финансовите пасиви се компенсират и в отчета за финансовото състояние се представя нетната сума когато:

- има юридически упражняемо право да компенсира признатите суми; и
- има намерение или да уреди на нетна база, или да реализира актив и едновременно с това да уреди пасив.

Компенсирането на признат финансов актив и признат финансов пасив и представянето на нетната стойност се различават от отписването на финансов актив или финансов пасив.

Правото на компенсиране е юридическо право на длъжник по договор да уреди или по друг начин да елиминира цялата или част от сумата, дължима на кредитор, чрез приспадането от тази сума на сума, дължима от кредитора.

### **3.7. Оценяване на справедлива стойност**

Групата оценява своите финансови инструменти класифицирани за отчитане по справедлива стойност към отчетната дата.

Справедливата стойност е цената, която би била получена от продажба на актив или платена за прехвърляне на пасив в обичайна сделка между пазарни участници към датата на оценката. Оценяването по справедлива стойност се базира на предположението, че сделката за продажба на актив или прехвърляне на пасив се осъществява:

- на основния пазар за съответния актив или пасив, или
- при отсъствие на основен пазар, на най-изгодния пазар за съответния актив или пасив.

Основният или най-изгодният пазар трябва да бъде достъпен за Групата.

Справедливата стойност на актив или пасив се оценява като се правят предположения, които пазарни участници биха направили при определяне на цената на актива или пасива, като се приема, че те действат в своя най-добър икономически интерес.

Оценяването на справедливата стойност на нефинансов актив взема предвид способността на пазарен участник да генерира икономически изгоди от използването на актива според най-ефективната и най-добрата му употреба или от продажбата на актива на друг пазарен участник, който ще използва актива според най-ефективната и най-добрата му употреба.

Групата използва оценителски методи, уместни при обстоятелствата, за които има достатъчно данни за оценяване на справедливата стойност като се максимизира използването на подходящи наблюдавани входящи данни и се свежда до минимум използването на ненаблюдавани входящи данни.

Всички активи и пасиви, които са оценени по справедлива стойност или за които се изисква оповестяване на справедлива стойност във финансовия отчет, са групирани в категории според йерархията на справедливата стойност, както е описано по-долу, въз основа на най-ниското ниво използвани входящи данни, които имат значително влияние при оценяването на справедливата стойност като цяло:

- Ниво 1 – Използват се котирувани (некоригирани) цени на активни пазари за идентични активи или пасиви
- Ниво 2 – Прилагат се оценителски методи, при които най-ниското ниво използвани входящи данни, съществени за оценката по справедлива стойност, са наблюдавани или пряко, или косвено
- Ниво 3 – Използват се оценителски методи, при които най-ниското ниво използвани входящи данни, съществени за оценката по справедлива стойност, са ненаблюдавани.

За активите и пасивите, които се оценяват регулярно по справедлива стойност, Групата преразглежда категоризирането им на съответното ниво от йерархията на справедливата стойност (въз основа на най-ниското ниво използвани входящи данни, които имат значително влияние при оценяването на справедливата стойност като цяло) към края на отчетния период и определя дали има необходимост от извършване на трансфер(и) от едно ниво в друго.

Ръководството на Групата определя политиките и процедурите, които се прилагат по отношение както на регулярните оценки по справедлива стойност като тези на финансови активи на разположение за продажба.

Оценяването на справедливата стойност на съществените финансови активи на разположение за продажба се извършва по цена на затваряне на регулиран пазар в последния работен ден от периода на отчета.

Към всяка отчетна дата, ръководството прави анализ на измененията в стойностите на активите, които подлежат на преоценяване съгласно счетоводните политики на Групата. Това включва преглед на ключовите входящи данни, използвани в последната оценка и сравняването им с подходяща историческа информация като сключени договори и други подходящи документи. Също така, ръководството, съвместно със специалистите-оценители, сравнява промените в справедливата стойност на всеки актив или пасив с подходящи външни източници, за да прецени дали промените са разумни.

За целите на оповестяването на справедливата стойност, Групата определя различни класове активи и пасиви в зависимост от тяхното естество, характеристики и риск и от съответното ниво от йерархията на справедливата стойност, описана по-горе.

### **3.8. Основен капитал**

Основният капитал е представен по номиналната стойност на издадените и платени акции. Постъпленията от издадени акции над тяхната номинална стойност се отчитат като премийни резерви.

### **3.9. Парични дивиденди и непарични разпределения към собствениците**

Задължение за парични или непарични разпределения към собствениците се признава, когато разпределението е одобрено от тях и не зависи от Групата. Кореспондиращата сума се дебитира директно в собствения капитал.

Задължението за непарични разпределения се оценява по справедливата стойност на активите, които подлежат на разпределение, като последващите преоценки се признава директно в собствения капитал.

При фактическото разпределение на непарични активи, разликата между балансовата стойност на признатото задължение и тази на разпределените активи се признава в печалбата или загубата за периода.

### **3.10. Имоти, машини и съоръжения**

Имотите, машините и съоръженията се отчитат по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и натрупаните загуби от обезценка, ако има такива. Цената на придобиване включва и разходи за подмяна на части от машините и съоръженията и разходи по заеми по дългосрочни договори за строителство, при условие, че отговарят на критериите за признаване на актив. При извършване на разходи за основен преглед на машина и/или съоръжение те се включват в балансовата стойност на съответния актив като разходи за подмяна, при условие че отговарят на критериите за признаване на актив. Всички други разходи за ремонт и поддръжка се признават в отчета за доходите в периода, в който са извършени.

Амортизацията се изчислява на база на линейния метод за срока на полезния живот на активите, които са определени както следва:

Компютри, софтуер	2 години
Стопански инвентар	7 години
Други	7 години

Имот, машина и съоръжение се отписва при продажбата му или когато не се очакват никакви бъдещи икономически изгоди от неговото използване или при освобождаване от него. Печалбите или загубите, възникващи при отписването на актива (представляващи разликата между нетните постъпления от продажбата, ако има такива, и балансовата стойност на актива) се включват в отчета за доходите, когато активът бъде отписан.

В края на всяка финансова година се извършва преглед на остатъчните стойности, полезния живот и прилаганите методи на амортизация на активите и ако очакванията се различават от предходните приблизителни оценки, последните се променят в бъдещи периоди.

### 3.11. Нематериални активи

Нематериалните активи, придобити отделно, се оценяват първоначално по цена на придобиване. След първоначалното признаване нематериалните активи се отчитат по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и натрупаните загуби от обезценка.

Полезният живот на нематериалните активи е определен като ограничен, както следва:

Лицензи	5 години
Програмни продукти	2 години

Нематериалните активи с ограничен полезен живот се амортизират за срока на полезния им живот и се тестват за обезценка, когато съществуват индикации, че стойността им е обезценена. Амортизационният период и методът за амортизация на нематериалните активи с ограничен полезен живот се преглеждат най-малко в края на всяка финансова година. Промените в очаквания полезен живот или модел на консумиране на бъдещите икономически изгоди от нематериалния актив се отчитат чрез промяна на амортизационния срок или метод и се третират като промяна в приблизителните счетоводни оценки. Разходите за амортизация на нематериалните активи с ограничен полезен живот се класифицират по тяхната функция в отчета за доходите, съобразно използването (предназначението) на нематериалния актив.

Печалбите или загубите, възникващи при отписването на нематериален актив, представляващи разликата между нетните постъпления от продажбата и балансовата стойност на актива, се включват в отчета за доходите, когато активът бъде отписан.

### 3.12. Обезценка на нефинансови активи

Към всяка отчетна дата, Групата оценява дали съществуват индикации, че даден актив е обезценен. В случай на такива индикации или когато се изисква ежегоден тест за обезценка на даден актив, Групата определя възстановимата стойност на този актив. Възстановимата стойност на актива е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите за продажба на актива или на обекта, генериращ парични потоци (ОГПП) и стойността му употреба. Възстановимата стойност се определя за отделен актив, освен в случай, че при използването на актива не се генерират парични потоци, които да са в значителна степен независими от паричните потоци, генерирани от други активи или групи от активи. Когато балансовата стойност на даден актив или ОГПП е по-висока от неговата възстановима стойност, той се счита за обезценен и балансовата му стойност се намалява до неговата възстановима стойност.

При определянето на стойността в употреба на актив, очакваните бъдещи парични потоци се дисконтират до тяхната сегашна стойност като се използва норма на дисконтиране преди данъци, която отразява текущата пазарна оценка на стойността на парите във времето и специфичните за актива рискове. Справедливата стойност, намалена с разходите за продажбата се определянето на база на скорошни пазарни сделки, ако има такива. Ако такива сделки не могат да бъдат

идентифицирани, се прилага подходящ модел за оценка. Направените изчисления се потвърждават чрез използването на други модели за оценка или други налични източници на информация за справедливата стойност на актив или обект, генериращ парични потоци.

Изчисленията за обезценка се базират на подробни бюджети и прогнозни калкулации, които са изготвени поотделно за всеки ОГПП, към който са разпределени индивидуални активи. Тези бюджети и прогнозни калкулации обикновено покриват период от пет години. При по-дълги периоди се изчислява индекс за дългосрочен растеж и той се прилага след петата година към бъдещите парични потоци.

Загубите от обезценка се признават като разходи в отчета за доходите като се класифицират по тяхната функция съобразно използването (предназначението) на обезценения актив.

Към всяка отчетна дата, Групата преценява дали съществуват индикации, че загубата от обезценка на актив, която е призната в предходни периоди, може вече да не съществува или пък да е намаляла. Ако съществуват подобни индикации, Групата определя възстановимата стойност на актива или на обекта, генериращ парични потоци. Загубата от обезценка се възстановява обратно само тогава, когато е настъпила промяна в приблизителните оценки, използвани при определяне на възстановимата стойност на актива, след признаването на последната загуба от обезценка. Възстановяването на загуба от обезценка е ограничено, така че балансовата стойност на актива да не надвишава нито неговата възстановима стойност, нито да не надвишава балансовата стойност (след приспадане на амортизация), която щеше да бъде определена, ако не е била призната загуба от обезценка за актива в предходните години. Възстановяването на загуба от обезценка се признава в отчета за доходите.

### **3.13. Парични средства и парични еквиваленти**

Паричните средства и краткосрочните депозити в баланса включват парични средства по банкови сметки, в брой и краткосрочни депозити с първоначален падеж от три или по-малко месеца.

За целите на отчета за паричните потоци, паричните средства и паричните еквиваленти включват паричните средства и парични еквиваленти, както те са дефинирани по-горе.

## **4. Промени в счетоводните политики и оповестявания**

### **4.1. Нови и изменени стандарти и разяснения**

Счетоводните политики на Групата са последователни с тези, прилагани през предходния отчетен период, с изключение на следните изменени МСФО, възприети от 1 януари 2018 г.

#### **МСФО 15 Приходи по договори с клиенти**

Стандартът е в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018 г. МСФО 15 е публикуван през май 2014 г. и изменен през април 2017 г. МСФО 15 въвежда петстъпков модел, който да се прилага по отношение на приходите, произтичащи от договори с клиенти (с ограничени изключения), независимо от вида на сделката или индустрията. Изискванията на стандарта се прилагат и по отношение на признаването и оценяването на печалбите и загубите при продажбата на някои нефинансови активи, които не са резултат от обичайните дейности на предприятието (напр., продажби на имоти, машини и съоръжения или нематериални активи). Съгласно МСФО 15 приходите се признават, за да се отрази прехвърлянето на обещани стоки или услуги на клиенти, в размер, който отразява възнаграждението, на което предприятието очаква да има право в замяна на тези стоки или услуги. Изискват се подробни оповестявания, включително десегрегирана информация за общите приходи; информация за задълженията за изпълнение; промени в салдата по сметките за договорните активи и пасиви между периодите, и ключови преценки и приблизителни оценки. Новият стандарт за приходите заменя всички изисквания за признаване на приходи съгласно МСФО – МСС 11 Договори за строителство и МСС 18 Приходи, както и свързаните разяснения. Стандартът изисква или пълно ретроспективно прилагане, или модифицирано ретроспективно прилагане.

#### **МСФО 9 Финансови инструменти: класификация и оценяване**

Стандартът е в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018 г. МСФО 9 заменя МСС 39 Финансови инструменти: признаване и оценяване. Стандартът въвежда промени в класификацията и оценяването на финансови активи и нов модел на очакваната кредитна загуба за обезценка на финансови активи. С влизане 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.

Прилагането на МСФО 9 има значим ефект върху финансовите му отчети. Класификацията и оценяването на финансовите инструменти на Групата се променят в условията на МСФО 9, поради характера на дейността на Групата и видовете финансови инструменти, с които то разполага.

Класификацията и оценяването на финансовите активи на Групата са прегледани на базата на новите критерии, които взимат под внимание договорените парични потоци за активите и бизнес модела, по който те са управлявани. Определят се само две основни категории оценки - по амортизирана и по справедлива стойност в печалбата и загубата.

Финансови активи	Бележка	Оригинална класификация съгласно МСС 39	Нова класификация съгласно МСФО 9	Подход на оценка	Оригинална балансова стойност съгласно МСС 39 ('000) BGN	Нова балансова стойност съгласно МСФО 9 ('000) BGN
Търговски вземания	6.15	Текущи вземания	Финансови активи, оценявани по амортизируема стойност	Облекчен модел за обезценка на МСФО 9	6 876	6 194
Краткосрочни Финансови активи, по репо сделки	6.12	Финансови активи, държани до падеж	Финансови активи, оценявани по амортизируема стойност	Модел на очакваните кредитни загуби по МСФО 9	10 082	10 082
Капиталови ценни книжа	6.13	Финансови активи, държани за търгуване, отчитани по справедлива стойност през печалбите и загубите	Финансови активи, оценявани по справедлива стойност през печалбите и загубите	Извън обхвата на моделите за обезценка на МСФО 9	1 052	1 052

**МСФО 4 Застрахователни договори (Изменения): Прилагане на МСФО 9 Финансови инструменти с МСФО 4 Застрахователни договори**

Измененията влизат в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018 г. Целта на измененията е да преодолее несъответствието между датите на влизане в сила на МСФО 9 и новия застрахователен стандарт МСФО 17 Застрахователни договори. Дружествата, които издават застрахователни договори все още ще могат да възприемат МСФО 9 на 1 януари 2018 г. С измененията се въвеждат два алтернативни подхода - подход за временно освобождаване и подход на припокриване. Временното освобождаване позволява на дружествата да отложат датата на възприемане на МСФО 9. Подходът на припокриване позволява на дружествата, които прилагат МСФО 9 от 2018 г. да премахнат от печалбата или загубата ефекта, произтичащ от някои счетоводни несъответствия, които могат да възникнат от прилагането на МСФО 9 преди МСФО 17. Измененията не са приложими за Групата.

**МСФО 2 Плащане на базата на акции (Изменения): Класификация и оценяване на сделки с плащане на базата на акции**

Измененията са издадени на 20 юни 2016г., приети от ЕС на 26 февруари 2018г. Измененията влизат в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018 г. Измененията предвиждат изисквания за: счетоводното отчитане на ефектите от условията за упражняване и неупражняване върху оценяването на сделки с плащане на базата на акции, уреждани с парични средства; за плащане на базата на акции с възможност за нетно от задълженията за данък при източника уреждане и за изменения на условията за плащане на базата на акции, което променя класификацията от сделка уреждана с парични средства в сделка, уреждана чрез издаване на инструменти на собствения капитал. Измененията не са приложими за Групата.

**МСС 40 *Инвестиционни имоти (Изменения): Прехвърляне на инвестиционен имот***

Измененията са издадени на 8 декември 2016г., одобрени от ЕС на 14 март 2018г. Измененията влизат в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018 г. Измененията дават разяснения относно прехвърляния от или към инвестиционен имот при промяна в намеренията на ръководството само когато има доказана промяна в използването. Измененията не са приложими за Групата.

**КРМСФО 22 *Отчитане на сделки и авансови плащания по сделки в чуждестранна валута***

Издадено на 8 декември 2016 г., одобрено от ЕС на 28 март 2018 г., Разяснението влиза в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018 г. Разяснението разглежда въпроса за определяне на датата на сделката за целите на определянето на спот валутния курс, който ще се използва за превалутиране на актива, прихода или разхода (или част от тях) при първоначалното им признаване, което е свързано с отписването на непаричен актив или непаричен пасив, произтичащи от платено или получено авансово плащане по сделка в чуждестранна валута.

**Годишни подобрения на цикъла на стандартите на МСФО за периода 2014-2016 г. (издадени на 8 декември 2016 г.), одобрени от ЕС на 7 февруари 2018 г.,**

- МСФО 1 – премахване на краткосрочните изключения, засягащи преходните разпоредби на МСФО 7, МСС 19 и МСФО 10, които вече не са валидни.
- МСС 28 – уточнява, че изборът от взаимни и други фондове да оценяват инвестициите си в асоциирани или съвместни предприятия по справедлива стойност през отчета за печалбата или загубата трябва да се правят поотделно за всяко асоциирано или съвместно предприятие при първоначално признаване.

Приемането на новите стандарти и измененията в съществуващи стандарти не доведе до промени в счетоводната политика на Групата, с изключение на прилагането на МСФО 9. Ефекта от прилагане на МСФО 9 е оповестен в Пояснително приложение „Промени в счетоводната политика“.

**4.2. Публикувани стандарти, които все още не са в сила и не са възприети по-рано**

По-долу са представени накратко публикуваните стандарти, които все още не са действащи или не са приложени по-рано от Групата към датата на издаване на настоящия финансов отчет. Оповестено е как в разумна степен може да се очаква да бъдат повлияни оповестяванията, финансовото състояние и резултатите от дейността, когато Групата възприеме тези стандарти за първи път. Това се очаква да стане, когато те влязат в сила.

**МСФО 16 *Лизинг***

Стандартът влиза в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019 г. Не се очаква прилагането на стандарта да окаже влияние върху финансовото състояние или резултатите от дейността на Групата.

**МСФО 9 Финансови инструменти: класификация и оценяване (Изменения): Характеристики на предсрочно погасяване с отрицателно компенсиране**

Измененията, които са в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019 г. Не се очаква тези изменения да окажат влияние върху финансовото състояние или резултатите от дейността на Групата.

**4.3. Нови или ревизирани стандарти и разяснения, издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС), но все още не са одобрени за прилагане от ЕС**

Следните нови или ревизирани стандарти, нови разяснения и промени към съществуващи стандарти, които към отчетната дата са издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС), но все още не са одобрени за прилагане от ЕС и съответно не са взети предвид при изготвянето на настоящия финансов отчет.

- МСФО 17 Застрахователни договори (издадени на 18 май 2017г.)
- КРМСФО 23 Несигурност при третиране на данък върху доходите (издадена на 7 юни 2017г.), в сила от 1 януари 2019г.
- Изменения на МСС 28: Дългосрочни участия в асоциирани и съвместни предприятия (издадени на 12 октомври 2017г.), в сила от 1 януари 2019г.
- Годишни подобрения на стандартите за МСФО 2015-2017 (издадени на 12 декември 2017г.), в сила от 1 януари 2019г.
- Изменения на МСС 19: Изменение, съкращаване или уреждане на плана (издадено на 7 февруари 2018г.), в сила от 1 януари 2019г.
- Изменения на позоваванията на концептуалната рамка в стандартите на МСФО (издадени на 29 март 2018г.), в сила от 1 януари 2020г.

**4.4. Промени в счетоводната политика**

Възприетата счетоводна политика е последователна с прилаганата през предходната година, с изключение на новите стандарти МСФО 9 и МСФО 15, които са приложени за първи път, считано от 01 януари 2018 г.

**5. Съществени счетоводни преценки, приблизителни оценки и предположения**

Изготвянето на финансовия отчет налага ръководството да направи преценки, приблизителни оценки и предположения, които влияят върху стойността на отчетените активи и пасиви, и оповестяването на условни пасиви към отчетната дата, както и върху отчетените приходи и разходи за периода. Несигурностите, свързани с направените предположения и приблизителни оценки биха могли да доведат до фактически резултати, които да изискват съществени корекции в балансовите стойности на съответните активи или пасиви в следващи отчетни периоди.

При прилагането на възприетите счетоводни политики, ръководството на Групата е направила следните преценки, които имат най-съществен ефект върху сумите, признати във финансовия отчет:

**5.1. Приблизителни оценки и предположения**

Основните предположения, които са свързани с бъдещи и други основни източници на несигурности в приблизителните оценки към датата на баланса, и за които съществува значителен риск да доведат до съществени корекции в балансовите стойности на активите и пасивите през следващия отчетен период, са посочени по-долу:

**5.2. Полезни животи на имоти, машини и съоръжения, и нематериални активи**

Финансовото отчитане на имотите, машините и съоръженията, и нематериалните активи включва използването на приблизителни оценки за техните очаквани полезни животи и остатъчни стойности, които се базират на преценки от страна на ръководството на Групата. Информация за полезните животи на имоти, машини и съоръжения и нематериални активи е представена в Бележка 3.10

## 5.3. Обезценка на вземания

Групата използва корективна сметка за отчитане на провизията за обезценка на трудносъбираеми и несъбираеми вземания от клиенти. Ръководството преценява адекватността на тази провизия на база на възрастов анализ на вземанията, исторически опит за нивото на отписване на несъбираеми вземания, както и анализ на платежоспособността на съответния клиент, промени в договорените условия на плащане и др. Ако финансовото състояние и резултати от дейността на клиентите се влошат (над очакваното), стойността на вземания, които трябва да бъдат отписани през следващи отчетни периоди, може да бъде по-голяма от очакваната към датата на баланса. Към 31 декември 2018 г. най-добрата преценка на ръководството за необходимата обезценка на вземанията възлиза на 260 хил. лв. (2017: няма). Допълнителна информация е предоставена в Бележка 6.15

## 6. Приходи и разходи

## 6.1. Финансови приходи и разходи

<b>Финансови сделки, отчетени на нетна база</b>	31.12.2018 г.	31.12.2017 г.
<b>Вид нетен резултат</b>	<b>BGN(000)</b>	<b>BGN(000)</b>
Нетна печалба от финансови инструменти, отчетани по справедлива стойност в печалбата или загубата		
Приходи от операции с финансови активи и инструменти	368	59
Разходи от операции с финансови активи и инструменти	(19)	(189)
<b>Печалба/загуба от продажба на финансови инструменти нето</b>	<b>349</b>	<b>(130)</b>
<b>Нетна печалба от промени в справедливата стойност на финансови активи отчетани през печалбата или загубата</b>		
Приходи от преоценка на притежавани акции	1 663	184
Разходи от преоценка на притежавани акции	(98)	(20)
<b>Нетен резултат</b>	<b>1 565</b>	<b>164</b>
	31.12.2018 г.	31.12.2017 г.
	<b>BGN(000)</b>	<b>BGN(000)</b>
<b>Финансови приходи</b>		
Приходи от дивиденди	7	165
Приходи от лихви по репо сделки	666	155
Приходи от лихви по търговски вземания	195	314
<b>Общо финансови приходи</b>	<b>868</b>	<b>634</b>
	31.12.2018 г.	31.12.2017 г.
	<b>BGN(000)</b>	<b>BGN(000)</b>
<b>Финансови разходи</b>		
Разходи за лихви в т.ч.	(1 173)	(276)
- Лихви по облигационна емисия	(1 173)	(276)
Разходи за лихви по репо операции с финансови инструменти	(170)	-
Банкови такси и комисионни	(3)	(2)
<b>Общо финансови разходи</b>	<b>(1 346)</b>	<b>(278)</b>

**6.2. Нетни (загуби)/печалби от обезценка на финансови активи**

<b>Нетни (загуби)/печалби от обезценка на финансови активи</b>	31.12.2018 г. BGN(000)	31.12.2017 г. BGN(000)
<b>Вид приход</b>		
Възстановена обезценка на търговски и други вземания, призната в печалба или загуба	681	-
<b>Вид разход</b>		
Разходи от обезценка на търговски и други вземания,	(261)	-
<b>Нетен резултат</b>	<b>420</b>	<b>-</b>

**6.3. Приходи от продажби**

	31.12.2018 г. BGN(000)	31.12.2017 BGN(000)
Приходи от услуги по управление на договорни фондове	729	136
<b>Общо Други приходи</b>	<b>729</b>	<b>136</b>

**6.4. Други доходи**

	31.12.2018 г. BGN(000)	31.12.2017 BGN(000)
Приходи от отписани дивиденди	-	47
Възстановени провизии	1 969	-
<b>Общо други приходи</b>	<b>1 969</b>	<b>47</b>

**6.5. Разходи за персонала**

<b>Разходи за персонала</b>	31.12.2018 г. BGN(000)	31.12.2017 г. BGN(000)
Текущи възнаграждения	327	93
Вноски по социалното осигуряване	13	7
<b>Общо разходи за персонала</b>	<b>340</b>	<b>100</b>

**6.6. Разходи за външни услуги и материали**

<b>Разходи за външни услуги</b>	31.12.2018 г. BGN(000)	31.12.2017 г. BGN(000)
Разходи за наем	15	5
Консултантски услуги	170	40
Застраховки	69	17
Такси ЦД	5	3
Такси БФБ	3	-
Такси КФН	5	-
Комисионни ИП	23	8
Счетоводни услуги	6	-
Одит	7	3
Други услуги	103	12
Разходи за материали	2	1
<b>Общо Разходи за външни услуги</b>	<b>408</b>	<b>89</b>

Начислените за годината суми за услуги, извършени от регистрирания одитор на Групата включват независим финансов одит - 4 хил. лв. (2017 г.: 3 хил. лв.)

#### 6.7. Други разходи

	31.12.2018 г. BGN(000)	31.12.2017 г. BGN(000)
<b>Други разходи</b>		
Платени глоби и неустойки	1	-
Други разходи	1	1
<b>Общо Други разходи</b>	<b>2</b>	<b>1</b>

#### 6.8. Данък върху доходите

Основните компоненти на разхода за данък върху дохода за годините, приключващи на 31 декември 2018 г. и 2017 г. са:

#### Отчет за доходите

	31.12.2018 г. BGN(000)	31.12.2017 г. BGN(000)
Разход за текущ данък върху дохода	(43)	(17)
Приход/Разход по отсрочени данъци	(35)	(25)
<b>Разход за данък върху дохода, отчетен в печалбата или загубата</b>	<b>(78)</b>	<b>(42)</b>

Приложимата ставка на данъка върху доходите за 2018 г. е 10% (2017 г.: 10%). През 2019 г. приложимата данъчна ставка е 10 %.

Отсрочените данъци към 31.12.2018 г. и 31.12.2017 г. са свързани с следното:

Временна разлика BGN(000)	Движение на отсрочените данъци 2018г.						31.12.2018	
	31.12.2017		увеличение		намаление		Данъч на основа	Времен на разлика
	Данъч на основа	Времен на разлика	Данъч на основа	Времен на разлика	Данъч на основа	Времен на разлика		
<b>Активи по отсрочени данъци</b>								
Обезценка на финансови активи	19	2	681	68	(439)	(44)	261	26
Неизплатени приходи на физ. лица и разходи за осиг. вноски	7	1	8	1	(7)	(1)	8	1
<b>Общо активи:</b>	<b>26</b>	<b>3</b>	<b>689</b>	<b>69</b>	<b>(446)</b>	<b>(45)</b>	<b>269</b>	<b>27</b>
<b>Пасиви по отсрочени данъци</b>								
Преоценка на финансови активи	(87)	(9)	-	-	87	9	-	-
<b>Общо пасиви:</b>	<b>(87)</b>	<b>(9)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Отсрочени данъци (нето)</b>	<b>(61)</b>	<b>(6)</b>	<b>689</b>	<b>69</b>	<b>(359)</b>	<b>(36)</b>	<b>269</b>	<b>27</b>

6.9. Имоти, машини и съоръжения

Дълготрайни материални активи BGN(000)	Компютри и софтуер	Общо
<b>Отчетна стойност</b>		
На 1 януари 2017 г.	12	12
Постъпили през периода	32	32
Излезли през периода	(39)	(39)
<b>На 31 декември 2017 г.</b>	<b>5</b>	<b>5</b>
Постъпили през периода	7	7
Излезли през периода	-	-
<b>На 31 декември 2018 г.</b>	<b>12</b>	<b>12</b>
<b>Амортизация</b>		
На 1 януари 2017 г.	12	12
Начислена през периода	2	2
Отписана през периода	(12)	(12)
<b>На 31 декември 2017 г.</b>	<b>2</b>	<b>2</b>
Начислена през периода	4	4
Отписана през периода	-	-
<b>На 31 декември 2018 г.</b>	<b>6</b>	<b>6</b>
<b>Балансова стойност</b>		
На 1 януари 2017 г.	-	-
На 31 декември 2017 г.	<b>3</b>	<b>3</b>
На 31 декември 2018 г.	<b>6</b>	<b>6</b>

Географска информация

	2018 BGN(000)	2017 BGN(000)
България	6	6
	<b>6</b>	<b>6</b>

6.10. Дълготрайни нематериални активи

('000) BGN	Програмни Продукти	Общо
<b>Отчетна стойност</b>		
Към 01.01.2018	13	13
Придобити	3	3
Изписани	-	-
<b>Към 31.12.2018</b>	<b>16</b>	<b>16</b>
<b>Амортизация</b>		
Към 01.01.2018	-	-
Амортизация за годината	8	8
Изписана	-	-
<b>Към 31.12.2018</b>	<b>8</b>	<b>8</b>
<b>Балансова стойност</b>		
Към 01.01.2018	<b>13</b>	<b>13</b>

Към 31.12.2018

8

8

**6.11. Репутация**

	31.12.2018 BGN (000)	31.12.2017 BGN (000)
Положителна репутация	1 792	1 792
Промяна в репутацията във връзка с придобиване на Ленд опортюнити към пани	2	
<b>Общо</b>	<b>1 794</b>	<b>1 792</b>

**6.12. Текущи финансови активи, отчитани по амортизирана стойност**

Кредити и заеми, отчитани по амортизирана стойност - текущи	31.12.2018 г.			01.01.2018		
	BGN(000)	BGN(000)	BGN(000)	BGN(000)	BGN(000)	BGN(000)
	Главница	Лихва	Общо	Главница	Лихва	Общо
Вземания по репо сделки	7 541	238	<b>7 779</b>	9 943	139	<b>10 082</b>
Вземания по цесии	626	-	626	-	-	-
Вземания по заеми	76	-	76	-	-	-
Начислени обезценки	-	-	-	-	-	-
Вземания по кредити и заеми от несвързани лица нето	8 243	238	<b>8 481</b>	9 943	139	<b>10 082</b>

Поради краткосрочния характер на вземанията (всички вземания са със срок до 1 г.) и предвид на предоставените по тях обезпечения, отчитайки предишен опит, Ръководството на Групата е преценила че не се налага начисляването на очаквани кредитни обезценки.

**6.13. Финансови активи, държани за търгуване, отчитани по справедлива стойност в печалбата и загубата**

	31.12.2018 BGN '000	31.12.2017 BGN '000
Капиталови ценни книжа	16 310	1 052
Дългови ценни книжа	198	-
	<b>16 508</b>	<b>1 052</b>
	31.12.2018 г. BGN(000)	31.12.2017 BGN(000)
В началото на периода	1052	234
Придобити през периода	24 706	907
Отписани през периода	(10 554)	(253)
Промяна в справедливата стойност, в т.ч.		

- увеличение	1 402	184
- намаление	(98)	(20)
<b>Салдо в края на периода</b>	<b>16 508</b>	<b>1 052</b>

**6.14. Активи държани за продажба**

	31.12.2018 BGN (000)	31.12.2017 BGN (000)
Земи	27 560	-
Промяна в справедливата стойност	262	
<b>Общо</b>	<b>27 822</b>	<b>-</b>

Предназначението на закупените парцели е застрояване на жилищни сгради, хотелски комплекс и яхтено пристанище, които е планирано да бъдат продавани на клиенти.

Земите, отразени като материални запаси са находящи в с. Самотино, местности Кара Дере, Варка Рахи и Копанис и съгласно нотариални актове общата площ на придобитите парцели е 402 880 кв.м.

**6.15. Търговски и други вземания**

<b>Търговски вземания</b>	31.12.2018 г. BGN(000)	01.01.2018 BGN(000)
Вземания от клиенти	73	55
Подотчетни лица	8	-
Вземания от съучастия	4	-
Разчети за данък върху печалба	3	-
Вземания от свързани лица	42	-
Вземания по сделки с ценни книжа	3 974	6 818
<i>Обезценка на вземания по сделки с ценни книжа</i>	<i>(260)</i>	<i>-</i>
Вземания по сделки с ценни книжа, нето	3 714	6 818
Други вземания	63	3
<b>Търговски вземания (нето)</b>	<b>3 907</b>	<b>6 876</b>

Търговските вземания не са лихвоносни.

Ръководството на Групата е извършила съответни анализи, на база на които е определила комплекс от критерии за събития на неизпълнение. Един от тях е просрочия на дължими договорни плащания повече от 90 дни, освен ако за определен инструмент не са налице обстоятелства, които правят оборимо това твърдение. Наред с него, се наблюдават и други събития, въз основа на вътрешна и външна информация, които са индикатор, че длъжникът не е в състояние да заплати (възстанови) всички все още дължими от него суми по договор.

Ръководството преценява на индивидуална база събираемостта като анализира конкретните вземания и обстоятелствата по забавата за начисляване на обезценка.

Към 31.12.2018 г. е начислена обезценка на търговски вземания в размер на 260 хил.лв. . (2017 г.: 0 хил. лв.)

Към 31 декември, възрастовият анализ на търговските вземания, които не са обезценени, е представен в таблицата по-долу:

	Общо	Нито просрочени, нито обезценени
BGN(000)	BGN(000)	BGN(000)
2018	1 567	1 567
2017	6 876	6 876

**6.16. Предплатените разходи включват:**

	31.12.2018 г. BGN(000)	31.12.2017 BGN(000)
Разсрочени разходи за застраховки свързани с облигационен заем	486	555
	<b>486</b>	<b>555</b>

**6.17. Парични средства и краткосрочни депозити**

Парични средства	31.12.2018 г. BGN(000)	31.12.2017 BGN(000)
<b>Разплащателни сметки</b>	<b>360</b>	<b>88</b>
<i>в лева</i>	336	88
<i>в евро</i>	24	-
<b>Депозити</b>	<b>268</b>	<b>268</b>
<i>в евро</i>	268	268
<b>Общо парични средства и парични еквиваленти</b>	<b>628</b>	<b>356</b>

Към 31.12.2018 г. справедливата стойност на паричните средства и краткосрочни депозити е 628 хил. лв. (2017 г.: 356 хил. лв.).

**6.18. Основен капитал и резерви****6.18.1. Основен капитал**

	31.12.2018 г. BGN(000)	31.12.2017 BGN(000)
248 364 броя обикновени акции с номинална стойност 1 лв. всяка	248	248
	248	248

Изменението в основния капитал е представено по-долу:

	Брой обикновени акции (в хил.)	Регистриран и емитиран капитал BGN(000)
На 1 януари 2017 г.	248	248
На 1 януари 2018 г.	248	248
<b>На 31 декември 2018 г.</b>	<b>248</b>	<b>248</b>

Всички обикновени акции са изцяло платени.

**6.18.2. Законови резерви**

Законовите резерви се формират от акционерните дружества, като ЗЕНИТ ИНВЕСТМЪНТ ХОЛДИНГ АД, като разпределение на печалбата по реда на чл. 246 от Търговския закон. Те се заделят докато достигнат една десета или по-голяма част от капитала. Източници за формиране на законите

резерви са най-малко една десета част от нетната печалба, премии от емисии на акции и средствата, предвидени в устава или по решение на общото събрание на акционерите. Законите резерви могат да бъдат използвани единствено за покриване на загуби от текущия и предходни отчетни периоди. Към 31 декември 2018 г. и 2017 г. законите резерви възлизат на 92 хил. лв. и 92 хил. лв., съответно.

#### 6.19. Лихвоносни заеми и привлечени средства

	31.12.2018 г.		31.12.2017 г.		31.12.2017 г.	
	BGN(000)	BGN(000)	BGN(000)	BGN(000)	BGN(000)	BGN(000)
<b>Обезпечени заеми</b>	Текущи	Нетекущи	Общо	Текущи	Нетекущи	Общо
Облигационен заем	276	19 558	<b>19 834</b>	276	19558	<b>19 834</b>
Други заеми и репа	13 261	-	<b>13 261</b>	-	-	-
<b>Общо задължения по заеми</b>	<b>13 537</b>	<b>19 558</b>	<b>33 095</b>	<b>276</b>	<b>19 558</b>	<b>19 834</b>

Получени заеми	BGN(000)			Вал.	Лихва	Падеж
	Главница	Лихва	Сума			
Облигационен заем	19 558	276	19 834	EUR	6.00%	06.10.2025
Други заеми и репа	13 129	132	13 261	BGN	6.50%- 7.00%	2019

#### Балансова стойност на предоставени обезпечения по получени заеми

	31.12.2018 г.	31.12.2017 г.
	BGN(000)	BGN(000)
Финансови активи	23 810	-
<b>Общо</b>	<b>23 810</b>	<b>-</b>

#### 6.20. Търговски и други задължения

	31.12.2018 г.	31.12.2017 г.
	BGN(000)	BGN(000)
Задължения към доставчици	211	19
Задължения към акционери	115	116
Задължения към персонала и осигурителни предприятия	13	30
Задължения за данъци	93	17
Други	429	1
<b>Общо</b>	<b>861</b>	<b>183</b>

Условията на посочените по-горе финансови задължения са както следва:

- Търговските задълженията не са лихвоносни и обичайно се уреждат в 30 дневен срок;
- Другите финансови задължения не са лихвоносни и обичайно се уреждат в 30-дневен срок.

#### 7. Оповестяване на свързани лица

Групата оповестява следните свързани лица:

##### а) Членовете на Съвета на директорите

- Величка Маринова Сахакян – изпълнителен директор
- Бистра Николова Илкова - председател на СД
- Румен Валери Панайотов- член на СД

Всеки член на Съвета на директорите притежава по 9,53 % от капитала на дружеството майка.

#### **б) ИП „АВАЛ ИН“ АД**

##### **Членовете на Съвета на директорите**

- Величка Маринова Сахакян – член на СД
- Бистра Николова Илкова - член на СД

През 2018 не са извършвани сделки със свързани лица, които да се различават от пазарните условия.

## **ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ**

През периода Управляващото дружество "Златен лев Капитал" ЕАД , по силата на решение на КФН управлява ДФ Златен Лев Индекс 30 и ДФ Златен Лев. Правилата по управление на договорните фондове не се различават от аналогичните при другите управляващи дружества.

"Златен лев Капитал" ЕАД, в качеството му на управляващо дружество не е използвало или залагало имуществото на Договорните фондове за покриване на свои задължения, които не са свързани с управлението на дейността на Договорните фондове.

### **8. Ангажименти и условни задължения**

#### **Капиталови ангажименти**

Към 31 декември 2018 г. Дружеството-майка има капиталови ангажименти за 19 558 хил. лв. (2017 г.: 19 558 хил. лв.), които са свързани със сключен на 06.10.2017г. облигационен заем със следните параметри:

- Вид на облигациите: обикновени, безналични, поименни, свободнопрехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми
- Размер на облигационния заем: 10 000 000 /десет милиона/ евро
- Брой на облигациите: 10 000 (десет хиляди)
- Номинална стойност на една облигация: 1 000 /хиляда/ евро
- Емисионна стойност на една облигация: 1 000 /хиляда/ евро
- Срок (матуритет) на облигационния заем: 8 /осем/ години (96 месеца), считано от датата на сключване на заема (издаване на емисията) с три години гратисен период
- Дата, от която тече срока до падежа: 06.10.2017 г.
- Лихва: 6.00 % (шест процента) на годишна база;
- Период на лихвено плащане: на 6 месеца – 2 пъти годишно
- Погашение на главницата: на десет равни вноски по 1 000 000 /един милион/ евро
- Дати на падежите на:

главнични плащания: 06.04.2021 г.; 06.10.2021 г.; 06.04.2022 г., 06.10.2022 г.; 06.04.2023 г.; 06.10.2023 г.; 06.04.2024 г.; 06.10.2024 г.; 06.04.2025 г.; 06.10.2025 г.

лихвени плащания: 06.04.2018 г.; 06.10.2018 г.; 06.04.2019 г.; 06.10.2019 г.; 06.04.2020 г.; 06.10.2020 г.; 06.04.2021 г.; 06.10.2021 г.; 06.04.2022 г., 06.10.2022 г.; 06.04.2023 г.; 06.10.2023 г.; 06.04.2024 г.; 06.10.2024 г.; 06.04.2025 г.; 06.10.2025 г.

Средствата по облигационния заем са изразходвани, съгласно заложеното в Предложението за записване на корпоративни облигации - Придобиване на миноритарни и мажоритарни дялове от публични и непублични компании в България и чужбина, лихвоносни дългови ценни книжа, дялове в колективни инвестиционни схеми, покупка на вземания, управление и развитие на направените инвестиции, с цел повишаване на тяхната стойност. С оглед редуциране на риска, при инвестиране на набраните средства е формирана диверсифициран инвестиционен портфейл.

Дружеството майка следва да спазва външно-наложени капиталови изисквания по емитиран облигационен заем. Те се изразяват в съблюдаването следните финансови показатели до пълното погасяване на облигационния заем:

Съотношение Пасиви/Активи: Максимална стойност на отношението пасиви към активи по консолидиран счетоводен баланс (сумата на текущи + нетекущи пасиви отнесени към общата сума на активите). Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение Пасиви/Активи не по-високо от 97%;

**Към 31.12.2018 г. стойността на показателя е 56,91 %.**

Покритие на разходите за лихви: Минимална стойност на коефициент на покритие на разходите за лихви на консолидирана база (изчислен, като печалбата от обичайната дейност, увеличена с разходите за лихви, се разделя на разходите за лихви). Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношението Покритие на разходите за лихви не по-ниско от 1.05;

**Към 31.12.2018 г. стойността на показателя е 10,67.**

Текуща ликвидност: Текущата ликвидност се изчислява като общата сума на краткотрайни активи в баланса се раздели на общата сума на краткотрайните пасиви (по консолидиран счетоводен баланс). Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение на текущата ликвидност не по-ниско от 0.5.

**Към 31.12.2018 г. стойността на показателя е 4,02.**

Дружеството-майка е спазило външно-наложените капиталови изисквания към 31.12.2018 г.

## 9. Йерархия на справедлива стойност

В таблицата по-долу е представена йерархията на справедлива стойност на активите и пасивите на Групата.

**Количествени оповестявания на йерархията на справедлива стойност към 31.12.2018 г.**

Дата на оценка	Оценяване на справедлива стойност чрез използване на		
	Котирани цени на активни пазари (Ниво 1)	Значителни наблюдавани входящи данни (Ниво 2)	Значителни ненаблюдавани входящи данни (Ниво 3)
BGN(000)	Общо		
<b>Активи, оценени по справедлива стойност:</b>			
Финансови активи, държани за търгуване, отчитани по справедлива стойност в печалбата и загубата			

Активи държани за продажба	31.12.2018	27 822		27 822
Капиталови ценни книжа	31.12.2018	16 310	16 310	
Дългови ценни книжа	31.12.2018	198		198

## Количествени оповестявания на йерархията на справедлива стойност към 31.12.2017 г.

## Оценяване на справедлива стойност чрез използване на

Дата на оценка	Общо	Значителни		Значителни ненаблюдавани входящи данни (Ниво 3)
		Котирани цени на активни пазари (Ниво 1)	наблюдавани входящи данни (Ниво 2)	

BGN(000)

## Активи, оценени по справедлива стойност:

Финансови активи, държани за търгуване, отчитани по справедлива стойност в печалбата и загубата				
Капиталови ценни книжа	31.12.2017	1052	1052	

Измененията в ниво 3 от йерархията на справедливите стойности за 2018 годината по видове ценни книжа са както следва:

	Активи държани за продажба	Общо
BGN(000)		
<b>Салдо 01.01.2018 г.</b>	-	-
Покупки	27 560	27 560
Продажби	-	-
Прехвърляния от/към ниво 3	-	-
Печалби и загуби признати в текущия резултат	262	262
<b>Салдо 31.12.2018 г.</b>	<b>27 822</b>	<b>27 822</b>
Общо печалби и загуби за годината, включени в отчета за всеобхватния доход за държаните в края на отчетния период активи	262	262

Справедливата стойност на финансовите инструменти на Групата е определена като цената, която би била получена при продажбата на финансов актив или платена при прехвърлянето на финансов пасив в непринудена сделка между пазарни участници към датата на оценката. При оценяването на справедливата стойност са използвани следните методи и допускания:

- Дългосрочни вземания с плаващи и фиксирани лихви – използвани са входящи данни като лихвени проценти, специфични рискови фактори на страната, в която оперира длъжника, неговия индивидуален кредитен риск и риска, свързан с финансирания проект/сделка. На база на тази оценка, е определена и загубата от обезценка на вземанията. Към 31 декември 2018 г., отчетната стойност на дългосрочните лихвоносни вземания, нетно от натрупаната обезценка, не се отличава съществено от оценената справедлива стойност.
- Парични средства и краткосрочни депозити, търговски вземания, търговски задължения и други текущи финансови активи и пасиви – поради краткосрочния падеж на тези финансови инструменти, тяхната справедлива стойност се доближава до съответната отчетна стойност;
- Справедливата стойност на инвестициите на разположение за продажба е определена както следва:

- за некотираните акции се използва метода на дискотираните парични потоци (МДПП). Ключовите допускания са прогнозни парични потоци, дисконтов фактор и кредитен риск като при оценката на справедливата стойност е взета предвид и вероятността те да се променят в разумно предвидими граници.
- за котираните акции се използва съответната котировка на активен пазар към края на отчетния период.
- Лихвоносни заеми и привлечени средства – справедливата стойност е определена чрез МДПП като се използва дисконтов фактор базиран на лихвени нива по дългови инструменти със сходни условия и оставащ падеж. Собственият риск от неизпълнение по инструмента е оценен като несъществен към 31 декември 2018 г.
- Активи държани за продажба (земи) – справедливата стойност са определя на базата на оценка от лицензиран оценител. Използваният метод е методът на пазарните аналози.

#### 10. Цели и политика за управление на финансовия риск и капитала

Основните финансови пасиви на Групата включват лихвоносни заеми и привлечени средства, и търговски задължения. Основната цел на тези финансови инструменти е да се осигури финансиране за дейността на дружествата от Групата. Групата притежава финансови активи като например, търговски вземания и парични средства и краткосрочни депозити, които възникват пряко от дейността.

През 2018 г., както и през 2017 г., Групата не притежава и не търгува с деривативни финансови инструменти.

Основните рискове, произтичащи от финансовите инструменти на Групата са лихвен риск, ликвиден риск, валутен риск и кредитен риск. Политиката, която ръководството на Групата прилага за управление на тези рискове, е обобщена по-долу.

##### *Лихвен риск*

Групата не е изложена на риск от промяна в пазарните лихвени проценти, основно, по отношение краткосрочните и дългосрочни си финансови пасиви с променлив (плаващ) лихвен процент., тъй като неговите лихвоносни активи и пасиви са договорени на фиксирани лихвени проценти.

##### *Ликвиден риск*

Ефективното управление на ликвидността на Групата предполага осигуряване на достатъчно оборотни средства, предимно чрез средства от сключвани сделки с финансови инструменти, в т.ч. и репо сделки.

Към 31 декември, падежната структура на финансовите пасиви на Групата, на база на договорените недискотирани плащания, е представена по-долу:

#### Към 31 декември 2018 г.

	На поискване < 3 месеца	3-12 месеца	1-5 години	> 5 години	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Лихвоносни заеми и привлечени средства		13 537	9 780	9 778	33 095
Търговски и други задължения	861				861
	<b>861</b>	<b>13 537</b>	<b>9 780</b>	<b>9 778</b>	<b>33 956</b>

## Към 31 декември 2017 г.

	На поискване < 3 месеца	3-12	1-5	> 5	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	
Лихвоносни заеми и привлечени средства		276	7823	11735	19 834
Търговски и други задължения		183			183
		<b>183</b>	<b>276</b>	<b>7823</b>	<b>11735</b>
					<b>20 017</b>

*Валутен риск*

Групата не е изложена на валутен риск, тъй като всички активи и пасиви са деноминирани в български лева или евро. Валутен риск би настъпил при промяна на съотношението на български лев/евро, за което Ръководството няма такава информация и предвиждания.

*Кредитен риск*

Групата търгува единствено с утвърдени, платежоспособни контрагенти. Нейната политика е, че всички клиенти, които желаят да търгуват на отложено плащане, подлежат на процедури за проверка на тяхната платежоспособност. Освен това, салдата по търговските вземанията се следят текущо, в резултат на което експозицията на Групата по трудносъбираеми и несъбираеми вземания не е съществена. Няма значителни концентрации на кредитен риск в Групата. Кредитният риск, който възниква от другите финансови активи на Групата, като например, парични средства и други финансови активи, представлява кредитната експозицията на Групата, произтичаща от възможността неговите контрагенти да не изпълнят своите задължения.

Максималната кредитна експозиция на Групата по повод на признатите финансови активи, възлиза на съответната им стойност по баланса към 31 декември 2018 г.

*Управление на капитала*

Основната цел на управлението на капитала на Групата е да се осигури стабилен кредитен рейтинг и капиталови показатели, с оглед продължаващото функциониране на бизнеса и максимизиране на стойността му за акционерите.

Групата управлява капиталовата си структура и я изменя, ако е необходимо, в зависимост от промените в икономическите условия. С оглед поддържане или промяна на капиталовата си структура, Групата може да коригира изплащането на дивиденди на акционерите, да изкупи обратно собствени акции, да намали или увеличи основния си капитал, по решение на акционерите. През 2018 г., както и през 2017 г., няма промени в целите, политиките или процесите по отношение на управлението на капитала на Групата.

Групата следи собствения си капитал чрез реализирания финансов резултат за отчетния период, както следва:

	2018	2017
<b>Нетна печалба в хил. лв.</b>	<b>12 984</b>	<b>341</b>

**11. Събития след датата на отчета**

Не са настъпили събития след 31 декември, които да налагат допълнителни корекции и/или оповестявания във финансовия отчет на Групата за годината, приключваща на 31 декември 2018 г.