



МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

КЪМ 31.12.2018 г.

НЕОДИТИРАН

Финансовият отчет към 31.12.2018 г. от страница 1 до страница 43 е одобрен и подписан от името на "АГРО ФИНАНС" АД СИЦ от:

Изпълнителен директор:

Стоян Радев Коев

Съставител:

Николай Димитров Илиев

СЪДЪРЖАНИЕ

1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО	5
2. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО	6
3. ПАРИ И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ	32
4. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ	32
5. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ	33
6. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ	344
7. СОБСТВЕН КАПИТАЛ.....	35
8. ДОХОД НА АКЦИЯ	36
9. ПРИХОДИ	36
10. РАЗХОДИ	37
11. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ И РАЗХОДИ	38
12. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА	39
13. ЦЕЛИ И ПОЛИТИКА ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК	39

1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

1.1. Съдебна регистрация

“Агро Финанс” АДСИЦ е търговско дружество със специална инвестиционна цел (със статут по Закона за дружествата със специална инвестиционна цел), регистрирано в България със седалище и адрес на управление са гр. Пловдив, район Северен, бул. „Дунав” № 5. Промяната в седалището и адреса на управление е вписана на 12.03.2015 год.

(Дружеството) е вписано в търговския регистър на Агенция по вписвания към Министерството на правосъдието с решение на Софийски градски съд № 1 от 23.02.2006 г. по ф.д. № 2125/2006, партиден № 101897, том 1365, л. 1, с ЕИК 175038005.

“Агро Финанс” АДСИЦ е публично дружество съгласно Закона за публично предлагане на ценни книжа и неговите акции се търгуват свободно на “Българска фондова борса – София” .

“Агро Финанс” АДСИЦ има едностепенна система на управление със Съвет на директорите от трима членове, както следва:

Светла Михайлова Боянова - Председател на СД;

Йорданка Кирилова Гълъбова – Заместник-председател на СД;

Стоян Радев Коев – Изпълнителен член на СД.

“Агро Финанс” АДСИЦ има Одитен комитет, който съгласно решение на Общото събрание на акционерите се състои от трима членове, както следва:

Владимир Йорданов Гаголевичин – Председател на Одитния комитет;

Светла Михайлова Боянова – член на Одитния комитет;

Жени Георгиева Георгиева – член на Одитния комитет.

Дружеството се представлява от Изпълнителния директор Стоян Радев Коев.

Дейността на дружеството не се ограничава със срок.

Предмет на дейност

Предметът на дейност е 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 цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им. Дружеството не може да извършва други търговски сделки, извън посочените в предходното изречение, и свързаните с тяхното осъществяване дейности, освен ако не са позволени от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ).

Дружеството има нает един служител - Директор за връзки с инвеститорите. Дейностите по експлоатация и поддръжка на придобитите недвижими имоти са възложени на обелужващо дружество, съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел.

1.2. Лиценз за осъществяване на дейността

Комисията за финансов надзор е издала лиценз № 28-ДСИЦ от 24 юли 2006 г. на Дружеството за извършване на следните сделки по чл. 4, ал. 1, т. 1 и 2 ЗДСИЦ като дружество със специална инвестиционна цел: инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти)

1.3. Специални нормативни актове, регулиращи текущата дейност.

Дейността на Дружеството се осъществява съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ), Търговския закон (ТЗ), Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), подзаконовите актове по прилагането му и всички други законови изисквания.

1.4. Основни договори

Дружеството е сключило следните основни договори:

- С банка – депозитар по смисъла на чл. 9 от ЗДСИЦ: “ОБЕДИНЕНА БЪЛГАРСКА БАНКА” АД;
- С дружество – оценител на придобиваните недвижими имоти, във връзка с чл.19 от ЗДСИЦ: “БРАЙТ КОНСУЛТ” ООД;
- С обслужващо дружество – „АГРО ФИНАНС КОНСУЛТ” ЕООД;
- Договор за независим финансов одит за 2018 година със специализирано одиторско предприятие „ЕЙЧ ЕЛ БИ БЪЛГАРИЯ“ ООД - за одит на годишен финансов отчет за 2018 година.

Дружеството няма право да осъществява пряко дейностите по експлоатация и поддръжка на придобитите недвижими имоти, поради което е възложило тези дейности на обслужващо дружество.

1.5. Данни за обслужващото дружество

„АГРО ФИНАНС КОНСУЛТ” ЕООД е вписано в търговския регистър на Агенцията по вписванията към Министерство на правосъдието с ЕИК 175156053 като еднолично дружество с ограничена отговорност със седалище и адрес на управление гр. Пловдив 4000, ул. „Иларион Макариополски” № 3.

На обслужващото дружество е възложено да извършва обслужването и поддържането на придобитите недвижими имоти, извършването на стросжи и подобрения, воденето и съхраняването на счетоводна и друга отчетност и кореспонденция, подготовката на годишния финансов отчет и осигуряване на неговата заверка, както и подготовката на шестмесечни и тримесечни отчети и месечни счетоводни баланси, съответно тяхната публикация, респективно представянето им в КФН, както и извършването на други необходими дейности. Извършването на тези дейности се осъществява в съответствие със закона и с устава на дружеството със специална инвестиционна цел.

На 21.06.2018 г. „Агро Финанс” АДСИЦ и обслужващото дружество „Агро Финанс Консулт” ЕООД подписаха Анекс към Договор от 01.09.2010 г., с което се приеха следните промени в ал. 1, от чл. 10 :

- Годишно възнаграждение на обслужващото дружество в размер на 0,02 % от стойността на придобиване на инвестиционните имоти, изчислявано и изплащано към края на месеца, следващ всяко календарно тримесечие.
- Годишно възнаграждение на обслужващото дружество в размер на 0,5 % от арендната/наемната премия на сключените договори за отдаване на имоти под аренда/наем/лизинг, изчислявано и изплащано към края на месеца, следващ всяко календарно тримесечие.
- Еднократно възнаграждение при продажба на имот в размер на 0,05 % от разликата между продажната и покупната цена на актива.

Промяната във възнагражденията на обслужващото дружество влиза в сила от 01 юни 2018 г., като преурежда договорните отношения за второто тримесечие на 2018 г.

2. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО

2.1. Основа за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият отчет на Дружеството е съставен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС).

Финансовият отчет е изготвен на база на историческа цена, с изключение на инвестиционни имоти, които се отчитат по справедлива стойност.

Финансовият отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди лева (хил. лв.) (включително сравнителната информация за 2017 г.), освен ако не е посочено друго.

Възприетата счетоводна политика е последователна с прилаганата през предходната година.

Финансовият отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие.

2.2. Изявление за съответствие

Финансовият отчет на „Агро Финанс“ АД СИЦ е изготвен в съответствие с всички Международни стандарти за финансови отчети (МСФО), които се състоят от: стандарти за финансови отчети и от тълкувания на Комитета за разяснения на МСФО (КРМСФО), одобрени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС), и Международните счетоводни стандарти и тълкуванията на Постоянния комитет за разясняване (ПКР), одобрени от Комитета по Международни счетоводни стандарти (КМСС), които ефективно са в сила на 1 януари 2018 г., и които са приети от Комисията на Европейския съюз.

МСФО, приети от ЕС, е общоприетото наименование на рамката с общо предназначение-счетоводна база, еквивалентна на рамката, въведена с дефиницията съгласно § 1, т. 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството под наименованието „Международни счетоводни стандарти“ (МСС).

2.3. Промени в счетоводната политика

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

Дружеството е приело всички нови и/или ревизирани стандарти и разяснения, издадени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Комисията на Европейския съюз, които са уместни за неговата дейност.

Дружеството прилага МСФО 15 „Приходи от договори с клиенти“ и МСФО 9 „Финансови инструменти“ за първи път. По-долу са описани естеството и ефектът на промените в резултат от приемането на тези нови счетоводни стандарти.

За първи път през 2018 година се прилагат и някои други изменения и разяснения, но те нямат влияние върху финансовия отчет на Дружеството. Дружеството не е приело стандарти, разяснения или изменения, които са публикувани, но все още не са влезли в сила.

Дружеството прилага следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които са задължителни за прилагане за периода, започващ на 1 януари 2018г.:

МСФО 15 „Приходи от договори с клиенти“ – приет от ЕС на 22 септември 2016 г. (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018 г.);

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. Стандартът въвежда цялостен комплекс от принципи, правила и подходи за признаването, отчитането и оповестяването на информацията относно вида, сумата, периода и несигурностите във връзка с приходите и паричните потоци, произхождащи от договори с клиенти. Водещият принцип на стандарта е създаването на петстъпков модел, който да се прилага по отношение на приходите, произтичащи от договори с клиенти, чрез който определянето на параметрите и времето на прихода са съизмерими спрямо задължението на всяка от страните по сделката помежду им.

МСФО 15 изисква от предприятията да упражнят преценка, при отчитане на всички уместни факти и обстоятелства, когато прилагат всяка една стъпка от модела по отношение на договорите с техните клиенти. В допълнение, стандартът определя и счетоводното третиране на диференциалните разходи за придобиване на договор и разходите, пряко свързани с изпълнението на договора. Нещо повече, стандартът изисква разширени оповестявания.

Ръководството е извършило анализ и към настоящия момент е определило, че промените в новия стандарт не биха оказали съществено влияние върху стойностите и класификацията на активите и пасивите, операциите и резултатите от дейността на Дружеството по отношение на неговите приходи от дейността и/или вземанията, доколкото не се очаква промяна в бизнес модела, нито промяна във времевия хоризонт на прехвърляне на контрола към клиентите от оказваните от Дружеството услуги или отчитането на продажбите на стоки. Оценката на Дружеството за ефекта от този нов стандарт е представена по-долу.

(а) Преход

Дружеството е приело МСФО 15 при използването на модифицирано ретроспективно прилагане като за дата на първоначалното прилагане е приет 1 януари 2018 г. Съгласно този метод стандартът може да се прилага или по отношение на всички договори към датата на първоначалното прилагане, или само към договорите, които не са изпълнени към тази дата. Дружеството е предпочело да прилага стандарта само към договорите, които не са изпълнени към 1 януари 2018 г.

Кумулативният ефект от първоначалното прилагане на МСФО 15 се признава към датата на първоначалното прилагане като корекция на началното салдо на неразпределената печалба. Тоест, сравнителната информация не е преизчислявана и продължава да се отчита съгласно МСС 11, МСС 18 и свързаните с тях Разяснения.

(б) Ефекти от приемането на МСФО 15

Дейността на Дружеството основно е свързана с отдаване под наем и аренда на земеделска земя. По договорите за наем и аренда дружество се явява лизингодател и същите са в обхвата на МСС 17 “Лизинг“ (от 1 януари 2019 г. МСФО 16 “Лизинг“). По отношение на тези договори Дружеството прилага МСФО 15 по отношение на разделянето и оценяването на финансиращ компонент.

Ефектът от приемането на МСФО 15 към 1 януари 2018 г. е както следва:

	<u>Препратка</u>	<u>Увеличение /(намаление)</u> BGN'000
Активи		
Търговски вземания		
Общо активи		
Задължения		
Търговски и други задължения	в)	13
Общо задължения		13
Общо корекция в собствен капитал:		
Неразпределена печалба	в)	13
		13

По-долу са посочени сумите, с които всеки ред във финансовия отчет е бил засегнат към и за годината, завършваща на 31 декември 2018 г. в резултат от приемането на МСФО 15. Приемането на МСФО 15 не оказва съществено влияние върху другия всеобхватен доход или паричните потоци на Дружеството от оперативна, инвестиционна и финансова дейност. Първата колона посочва сумите, изчислени съгласно МСФО 15, а втората колона – сумите, които щяха да бъдат получени, ако МСФО 15 не беше приет:

Отчет за всеобхватния доход за годината, завършваща на 31 декември 2018 г.

	<u>Суми, изчислени съгласно</u>		<u>Увеличение/ (намаление)</u> BGN'000
	<u>МСФО 15</u> BGN'000	<u>Предишен МСФО</u> BGN'000	
Приходи по договори за аренда и наем	13		13
Приходи	13		13
Финансови разходи	(7)		(7)
Печалба за годината	6		6

Отчет за финансовото състояние към 31 декември 2018 г.

	<u>Суми, изчислени съгласно</u>		<u>Увеличение/ (намаление)</u> BGN'000
	<u>МСФО 15</u> BGN'000	<u>Предишен МСФО</u> BGN'000	
Активи			
Търговски вземания	13		13
Общо активи	13		13
Собствен капитал			
Неразпределена печалба	6		6
Общо собствен капитал			
Задължения			
Търговски и други задължения	7		7
Общо задължения	7		7
Общо собствен капитал и пасиви	13		13

Естеството на корекциите към 1 януари 2018 г. и причините за промените в отчета за финансовото състояние към 31 декември 2018 г. и отчета за печалбата или загубата за годината, завършваща на 31 декември 2018 г., са описани по-долу:

(в) Аванси получени от клиенти

По договорите за наем и аренда Дружеството обичайно събира краткосрочни аванси от клиентите си, които не съдържат съществен компонент на финансиране.

Ръководството на Дружеството е извършило анализ на авансово получените суми от клиенти, които имат дългосрочен характер и е преценило, че същите съдържат финансиращ елемент. Дружеството е извършило корекция в размера на възнаграждението по дългосрочните договори за наем и аренда, като е отразено въздействието на стойността на парите във времето. В резултат на тази корекция по тези договори са признати приходи на стойност, която отразява цената, която клиентът би заплатил за обещаните стоки или услуги, ако клиентът беше платил в брой за тези стоки или услуги, когато (или като) те бъдат прехвърлени на клиента (т.е. продажната цена в брой).

За отразяване на въздействието на финансовия компонент Дружеството използва дисконтов процент, който отразява кредитните характеристики на страната получаваща финансирането, т.е. на наемополучателя при влизане в сила на договора. При анализа на ефектите използваният дисконтов процент е 2%.

МСФО 9 „Финансови инструменти“ – приет от ЕС на 22 ноември 2016 г. (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018 г.);

МСФО 9 „Финансови инструменти“ заменя МСС 39 „Финансови инструменти: признаване и оценяване“ за годишните периоди, започващи на или след 1 януари 2018 г., като обединява заедно всички три аспекта от счетоводното отчитане на финансовите инструменти: класификация и оценяване, обезценка и счетоводно отчитане на хеджирането.

(а) Преход

Дружеството прилага МСФО 9 за бъдещи периоди с дата на първоначално прилагане - 1 януари 2018 г. Дружеството не е преизчислявало сравнителната информация, която продължава да се отчита съгласно МСС 39. Разликите, произтичащи от приемането на МСФО 9, са признати директно в неразпределена печалба и други компоненти на собствения капитал.

Следната таблица обобщава ефектът от приемането на МСФО 9 към 1 януари 2018 г, нетно от данъци:

	Ефект началните салда	върху BGN'000
Неразпределена печалба/(непокрита загуба)		22,393
Признаване на очаквани кредитни загуби по МСФО 9		(680)
Отписани вземания по МСФО 9		(9)
Ефект на 1 януари 2018 г.		21,704

Като резултат от приемането на МСФО 9, Дружеството е приело свързаните изменения в МСС 1 „Представяне на финансови отчети“, които изискват загубата от обезценка на търговски и други вземания да бъде представена на отделен ред в отчета за всеобхватния доход. Според прилаганата от Дружеството счетоводна политика обезценката на търговски и други вземания се представя на ред „Други разходи“.

Съответно, Дружеството е извършило прекласификация на загуби от обезценка в размер на 48хил. лв., признати според МСС 39 от ред „Други разходи“ към ред „Начислена/ (възстановена) обезценка на търговски и други вземания“ в отчета за всеобхватния доход за годината, завършваща на 31 декември 2017 г.

В допълнение, Дружеството е приело свързаните изменения в МСФО 7 „Финансови инструменти: Оповестяване“, които са приложими към оповестяванията за 2018 г., но не са изцяло приложени по отношение на сравнителната информация

(б) Класификация и оценяване

МСФО 9 въвежда нов подход за класификация на финансовите активи, който се базира на характеристиките на договорните парични потоци на финансовите активи и бизнес модела, в който те се управляват. Влиянието на МСФО 9 върху класификацията и оценката на финансовите активи е представена по-долу.

Дружеството запазва до голяма степен съществуващите изисквания в МСС 39 за класификация и оценка на финансовите пасиви. По отношение на финансовите пасиви приемането на МСФО 9 не оказва ефект върху класификацията и счетоводната политика на Дружеството.

Следната таблица представя класификацията на всеки тип от финансовите активи на Дружеството по МСС 39 и последващата им класификация и оценяване по МСФО 9 на 1 януари 2018 г.

	Тип на финансовия актив	Категория по МСС 39	Категория по МСФО 9
1	Краткосрочни търговски вземания	Кредити и вземания	Дългови инструменти, оценявани по амортизирана стойност
2	Търговски вземания с компонент на финансиране	Кредити и вземания	Дългови инструменти, оценявани по амортизирана стойност
3	Парични средства и еквиваленти	Кредити и вземания	Дългови инструменти, оценявани по амортизирана стойност
4	Други финансови, съдебни и присъдени вземания	Кредити и вземания	Дългови инструменти, оценявани по амортизирана стойност

- *Дългови инструменти, оценявани по амортизирана стойност*

Ръководството на Дружеството е преценило, че финансовите активи представляващи парични средства в банки, търговски вземания, други вземания, съдебни и присъдени вземания и вземания от свързани лица, които по МСС 39 са били класифицирани като „кредити и вземания“ и оценявани последващо по амортизирана стойност към 31 декември 2017 г., ще се държат от Дружеството с цел получаване на договорените парични потоци и се очаква да доведат до парични потоци, представляващи единствено плащания на главница и лихви (прилаган бизнес модел). Тези финансови активи са класифицирани и ще се оценяват последващо по МСФО 9 по амортизирана стойност.

Таблицата по-долу представя първоначалните балансови стойности на всеки тип финансови активи на Дружеството по МСС 39 и балансови им стойности по МСФО 9 на 1 януари 2018 г.

Тип на финансовия актив	Категория по МСС 39	Категория по МСФО 9	Балансова стойност по МСС 39 BGN'000	Балансова стойност по МСФО 9 BGN'000
Търговски вземания	Кредити и вземания	Дългови инструменти по амортизирана стойност	1,953	1,698
Съдебни и присъдени вземания	Кредити и вземания	Дългови инструменти по амортизирана стойност	434	
Парични средства в банкови сметки	Кредити и вземания	Дългови инструменти по амортизирана стойност	1,355	1,355
Всичко финансови активи			3,742	3,053

Ефектът от приемането на МСФО 9 върху балансовите стойности на финансовите активи на 1 януари 2018 г. е свързан основно с новите изисквания за обезценка на финансовите активи.

(в) Обезценка

Приемането на МСФО 9 по същество промени счетоводното отчитане на Дружеството на загубите от обезценка за финансовите активи като замени подхода на начислените загуби на МСС 39 с ориентирания в по-голяма степен към бъдещето модел на очакваните кредитни загуби (очакваните кредитни загуби). МСФО 9 изисква от Дружеството да признава провизия за очакваните кредитни загуби за всички дългови инструменти, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата, и за активите по договори.

След приемането на МСФО 9 Дружеството е признало допълнителна обезценка на Търговските и други вземания в размер на 680 хил.лв. и е отписало вземания за 9 хил.лв., което води до намаление на неразпределената печалба в размер на 689 хил.лв към 1 януари 2018 г.

По-долу е описано равнието на крайното салдо на провизиите за обезценка в съответствие с МСС 39 с началното салдо на провизиите за загуба, определени в съответствие с МСФО 9:

	Провизия за обезценка съгласно МСС 39 към 31 декември 2017 г.	Преоценяване	Очаквани кредитни загуби съгласно МСФО 9 към 1 януари 2018 г.
	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Търговски вземания съгласно МСС 39 / Финансови активи по амортизирана стойност съгласно МСФО 9	(2)	(255)	(257)
Съдебни и присъдени вземания съгласно МСС 39 / Финансови активи по амортизирана стойност съгласно МСФО 9	(376)	(425)	(801)
	(378)	(680)	(1,058)

В допълнение към описаните по-горе корекции, отсрочените данъци не са били изчислявани и коригирани в неразпределена печалба, както е необходимо, след приемането на МСФО 9 към 1 януари 2018 г., тъй като Агро финанс АД СИЦ е лицензирано дружество със специална инвестиционна цел не се облага с корпоративен данък съгласно Закона за корпоративно подоходно облагане.

Промени в МСС 40 „Инвестиционни имоти“ - приет от ЕС на 14 март 2018 г. (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018 г.);

Трансфери на инвестиционни имоти. Тази промяна е свързана с предоставяне на допълнително пояснение относно условията и критериите, които допускат трансфер към и от категория „инвестиционни имоти“. Още по-специално, когато обектът на трансфер са сгради в строеж при смяна на употребата им. Такива трансфери са възможни и позволени, само когато са изпълнени или респ. когато вече не са изпълнени критериите и дефиницията за инвестиционни имоти - тогава се приема, че са налице доказателства за смяната на употребата им. Промяна в намеренията или плановете на ръководството не се считат за доказателство за промяна;

Приемането на това изменение от Дружеството не е оказало ефект върху финансовите отчети.

Дружеството е приело следните нови и ревизирани стандарти и разяснения, които са задължителни за прилагане от 1 януари 2018 г. които не оказват ефект върху финансовото състояние и резултатите от дейността.

КРМСФО Разяснение 22 „Сделки с чуждестранна валута и авансови възнаграждения“ - приет от ЕС на 28 март 2018 г. (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018г.); Това разяснение се отнася за отчитането на трансакции или части от трансакции в чуждестранна валута при получаването на авансови плащания, преди признаването на самия актив, разход или приход. В тези случаи предприятията отчитат актив по предплатени суми (предплащания по доставки на активи или услуги) или задължение по отерочени приходи (получени аванси от клиенти по продажби) и те се третираат за немонетарни. При получаването на такива авансови плащания в чужда валута датата на трансакцията се използва за определяне на обменния курс, а ако има множество плащания - дата на трансакцията се определя за всяко отделно плащане.

Промени в МСФО 2 „Плащане на базата на акции“ - приет от ЕС на 26 февруари 2018 г. (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018 г.);

Тези пояснения уточняват следното: (а) третирането на условията, свързани с придобиване на безусловни права при оценката и отчитането на сделки с плащане на базата на акции, уреждани с парични средства; (б) подход за класификация на споразуменията за плащане на базата на акции с елементи на нетен сетълмент за целите на удържане на личен данък на лицата от самото предприятие (под формата на инструменти на собствения капитал) - въвеждане на изключение от общото правило за постигане на практическо улеснение тези трансакции да се класифицират, така както щяха да се отчетат без опцията за нетен сетълмент; и (в) ново правило за отчитане при модификации на условията на трансакции за плащане на базата на акции, уреждани с парични средства към акции, уреждани чрез издаване на инструменти на собствения капитал;

Изменения на различни стандарти „Подобрения в МСФО (цикъл 2014-2016)“ - приети от ЕС на 7 февруари 2018 г. (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018 г.); Тези подобрения внасят частични промени и редакции в съответните стандарти, основно с цел да премахнат съществуваща непоследователност или неясноти в приложението на правилата и изискванията на отделните стандарти, както и да се внесе по-прецизна терминология на понятия. Основно промените са насочени към следните обекти или операции: а) обхватът и изискванията към оповестяването по МСФО 12 са валидни и за дружества, класифицирани по реда МСФО като държани за продажба, за разпределение или като преустановени дейности; б) отменяне на някои изключения за прилагане на МСФО 1; и в) изборът на фондове за рисков капитал или други подобни предприятия относно оценката на техните участия в асоциирани или съвместни дружества по справедлива стойност в печалбата или загубата, който избор може да бъде правен на база индивидуална инвестиция, при първоначалното ѝ признаване (МСС 28);

Стандарти и разяснения, издадени от СМСС, които все още не са влезнали в сила

Към датата на съставяне на този финансов отчет следните стандарти и изменения към съществуващи стандарти и разяснения са издадени от Съвета за Международни счетоводни стандарти (СМСС), но не са все още в сила за годишни периоди, започващи на 1 януари 2018 г., които не са били приети за по-ранно приложение от Дружеството.

От тях ръководството на Дружеството е преценило, че следните биха имали потенциален ефект в бъдеще за промени в счетоводната политика и класификацията и стойностите на отчетни обекти във финансовите отчети за следващи периоди, като по-долу е оповестено как може да се очаква да бъдат повлияни оповестяванията, финансовото състояние и резултатите от дейността, когато Дружеството приеме тези стандарти за първи път.

МСФО 16 „Лизинг“ – приет от ЕС на 31 октомври 2017 г. (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019 г.);

Този стандарт е с изцяло променена концепция и въвежда значителни промени в отчитането на лизинги особено от страна на лизингополучателите. Въвежда нови принципи за признаване, измерване и представяне на лизинги с цел по-достоверно представяне на тези сделки. Стандартът ще замени действащия до този момент стандарт МСС 17 *Лизинг*, КРМСФО 4 *Определяне дали дадено споразумение съдържа лизинг*, ПКР-15 *Оперативен лизинг – стимули* и ПКР-27 *Оценяване на съдържанието на операции, включващи правната форма на лизинг*. Водещият принцип на новия стандарт е въвеждането на еднотипен модел на счетоводно третиране на лизингите при лизингополучателите за всички лизингови договори с продължителност от повече от 12 месеца, като ще се признава актив „право на ползване“, който ще се амортизира за периода на договора, и респективно, ще се отчита задължението по тези договори. Съгласно МСФО 16 за договор, който е или съдържа лизинг, се счита договор, който предоставя правото за контрол върху ползването на актива за определен период от време срещу възнаграждение. СМСС е включил право на избор за някои краткосрочни лизинги и лизинги на малоценни активи, като това изключение може да бъде приложено само от лизингополучателите.

В допълнение, МСФО 16 изисква от лизингополучателите и лизингодателите да правят по-подробни оповестявания спрямо тези по МСС 17.

Преход към МСФО 16

Дружеството планира да приеме МСФО 16 като приложи модифициран ретроспективен подход, като кумулативният ефект от прилагането се признава на датата на първоначалното прилагане в началното салдо на капитала и не се преизчислява сравнителна информация.

По лизингови договори, по които дружеството е лизингополучател

Дружеството ще избере да приложи стандарта към договори, които преди това са били идентифицирани като лизинг при прилагане на МСС 17 и КРМСФО 4. Следователно Дружеството няма да прилага стандарта към договори, които преди не бяха идентифицирани като съдържащи лизинг при прилагане на МСС 17 и КРМСФО 4.

Дружеството ще избере да използва изключенията, предложени от стандарта, за лизингови договори, за които срокът на лизинга приключва в рамките на 12 месеца и договори за лизинг, за които базовият актив е с ниска стойност.

Лизингови договори, по които дружеството е лизинготел (договори за наем и аренда)

МСФО 16 запазва до голяма степен съществуващите изисквания в МСС 17 за класификация и оценка на Договорите за оперативен лизинг при ризингодателите. По отношение на договорите за наем и аренда по които Дружеството е лизингодател, приемането на МСФО 16 не се очаква да окаже ефект върху класификацията оценката и счетоводната политика на Дружеството по отношение на тези договори.

През 2018 г. Дружеството е извършило подробна оценка на въздействието на МСФО 16. В обобщение на база нашите предварителни приблизителни изчисления, извършени към 31 декември 2018 г. не се очаква въздействието на възприемането на МСФО 16 да окаже съществен ефект върху пасивите, активите и финансовите резултати на дружеството.

Изменение в МСФО 9 „Финансови инструменти“ - Предплащания с негативна компенсация – (приет от ЕС на 22 март 2018 г., в сила за годишни периоди от 1 януари 2019 г.);

Променят се съществуващите изисквания на МСФО 9 по отношение на права за прекратяване, за да се позволи оценяване по амортизирана стойност (или, в зависимост от бизнес модела, по справедлива стойност през ДВД), дори в случай на плащане на негативна компенсация.

КРМСФО 23 „Несигурност, свързана с данъчни третираня на данъци върху дохода“ – (приет от ЕС на 23 октомври 2018 г., в сила за годишни периоди от 1 януари 2019 г.);

Дават се насоки за прилагане на изискванията за признаване и оценяване на МСС 12 „Данъци върху дохода“, когато съществува несигурност, свързана с данъчни третираня на данъци върху дохода (т.е. несигурност дали избраното от предприятието данъчно третиране ще бъде прието от данъчните власти съгласно данъчното законодателство). Когато съществува несигурност, предприятието признава и оценява текущи или отсрочени данъчни пасиви или активи съгласно МСС 12 като определя облагаеми печалби, данъчни загуби, данъчни основи и ставки;

Изменения на различни стандарти „Подобрения в МСФО (цикъл 2015-2017)“ – (в сила за годишни периоди от 01 януари 2019 г., не е приет от ЕК);

Изменения в МСС 19 „Доходи на наети лица“ – Изменение, съкращаване или уреждане на плана – (в сила за годишни периоди от 1 януари 2019 г. не е приет от ЕК);

Изменението изисква от предприятията да използват актуализирани актюерски предположения за определяне на разходите за текущ стаж и нетната лихва за оставащия период от годишния отчетен период след извършването на промяна в плана, съкращение или уреждане.

Промени в Концептуалната рамка за финансово отчитане – (в сила за годишни периоди от 1 януари 2020 г.);

МСФО 17 „Застрахователни договори“ – (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2021 г. не е приет от ЕК);

През май 2017 г. СМСС публикува МСФО 17 Застрахователни договори (МСФО 17), изчерпателен нов счетоводен стандарт за застрахователни договори, обхващащ признаването и оценяването, представянето и оповестяването. След влизането му в сила, МСФО 17 ще замени МСФО 4 Застрахователни договори (МСФО 4), който беше публикуван през 2005 г. МСФО 17 се прилага към всички видове застрахователни договори (т.е. животозастраховане, общо застраховане, пряко застраховане и презастраховане), независимо от вида на предприятията, които ги издават, както и по отношение на определени гаранции и финансови инструменти с допълнителен, негарантиран доход (участие по преценка). Ще се прилагат малко на брой

изключения от обхвата. Общата цел на МСФО 17 е да осигури счетоводен модел на застрахователните договори, който е по-полезен и последователен за застрахователите.

Изменение в МСС 28 „Инвестиции в асоциирани предприятия и в съвместно контролирани предприятия” – (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2021 г. не е приет от ЕК);

Уточнява се, че предприятието прилага МСФО 9 при отчитане на дългосрочна инвестиция в асоциирано или в съвместно контролирано предприятие, която е част от нетната инвестиция в това асоциирано или съвместно контролирано предприятие и към която, обаче, не се прилага метода на собствения капитал.

Изменения в МСФО 3 “Бизнес комбинации” – (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2020 г. не е приет от ЕК);

Изменения на МСС 1 „Представяне на финансови отчети“ и МСС 8 „Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки“ - (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2020 г. не е приет от ЕК);

2.4. Сравнителни данни

Дружеството представя сравнителна информация в този финансов отчет за една предходна година.

Когато е необходимо, сравнителните данни се рекласифицират (и/или преизчисляват), за да се постигне съпоставимост спрямо промени в представянето в текущата година.

Дружеството прилага първоначално МСФО 9 и МСФО 15 на 1 януари 2018 г. В съответствие с избраните методи за преминаване, сравнителната информация не е преизчислена.

2.5. Функционална валута и признаване на курсови разлики

(а) Функционална валута и валута на представяне

Функционалната и отчетната валута на представяне на финансовия отчет на Дружеството е българският лев (BGN).

Левът е фиксиран в съответствие със Закона за БНБ към еврото в съотношение BGN 1,95583 : EUR.

Данните във финансовия отчет и приложенията към него са представени в хиляди лева, освен ако нещо друго изрично не е указано.

(б) Сделки и салда

При първоначално признаване, сделка в чуждестранна валута се записва във функционалната валута, като към сумата в чуждестранна валута се прилага обменният курс към момента на сделката или операцията. Паричните средства, вземанията и задълженията, като парични позиции, деноминирани в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута като се прилага обменният курс, публикуван от БНБ за последния работен ден на съответния месец. Към 31 декември те се оценяват в български лева като се използва заключителният обменен курс на БНБ.

Непаричните позиции в отчета за финансовото състояние първоначално деноминирани в чуждестранна валута, се отчитат във функционалната валута като се прилага историческият обменен курс към датата на операцията и последващо не се преоценяват по заключителен курс.

2.6. Използване на приблизителни счетоводни 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 датата на баланса, 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.

2.7. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти на Дружеството са земеделски земи, използвани за дългосрочно получаване на приходи от наем/аренда и не се ползват за административни или производствени нужди.

Инвестиционните имоти са представени във финансовия отчет по справедлива стойност. Инвестиционните имоти не се амортизират.

Първоначално оценяване

При първоначалното си придобиване имотите се оценяват по цена на придобиване (себестойност), която включва покупната цена и всички преки разходи, необходими за привеждане на имота като актив в работно състояние. Преките разходи са: разходи за подготовка на обекта, разходи за първоначална покупка и/или изграждане, разходи за хонорари на лица, свързани с проекта по изграждането на имота, невъзстановяеми такси и данъци и др. Покупната цена на всеки имот предварително, преди сделката, се подкрепя и съпоставя чрез оценка на независим лицензиран оценител.

Последващо оценяване

След първоначално признаване инвестиционните имоти се оценяват и отчитат по справедлива стойност, която отразява пазарните условия към датата на финансовия отчет. Оценка на справедливата стойност на имотите всяка година се правят със съдействието на независим оценител. Печалбите или загубите от промените в справедливата стойност на инвестиционните имоти се отчитат в печалбата или загубата за годината в която са възникнали и се представят съответно в състава на приходите / разходите в отчета за всеобхватния доход.

Печалби и загуби от продажба

Инвестиционните имоти се отписват от отчета за финансовото състояние, когато се извадят трайно от употреба и не се очакват от тях бъдещи стопански изгоди или се продадат. Печалбите или загубите от продажби на отделни активи от групата на "инвестиционните имоти" се определят чрез сравняването на приходите от продажбата и балансовата стойност на актива към датата на продажбата. Те се представят нетно към "Нетна печалба/загуба от освобождаване на нетекущи активи" на лицевата страна на отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината).

2.8. Имоти, машини и съоръжения

Имотите, машините и съоръженията са представени във финансовия отчет по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и загубите от обезценка.

Класификация

Активи се отчитат като Имоти, машини и съоръжения, когато отговарят на критериите на МСС 16 за признаване и имат цена на придобиване равна или по-висока от 700,00лв. Активите, които

имат цена на придобиване по ниска от посочената се отчитат като текущи разходи за периода на придобиване в съответствие с одобрената счетоводна политика.

Първоначално оценяване

При първоначалното им придобиване другите дълготрайни материални активи се оценяват по цена на придобиване (себестойност), която включва покупната цена, и всички преки разходи (за първоначална доставка и обработка, за монтаж и др.п.), необходими за привеждане на актива в работно състояние.

Последващо оценяване

Предприятието е приело да отчита всяка позиция на Имотите, машините и съоръженията в съответствие с МСС 16 по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и натрупана загуба от обезценка.

Методи на амортизация

Дружеството използва линеен метод на амортизация. Амортизирането на активите започва, от първо число на месеца следващ датата на въвеждане. Полезният живот по групи активи е определен както следва:

Автомобили, оборудване – 4 г.;

Други активи - 7 г.

Обезценка на Имоти, машини и съоръжения

Съгласно изискванията на МСС 36, към края на отчетния период се прави преценка дали съществуват индикации, че стойността на даден актив от Имотите, машините и съоръженията е обезценена. В случай на такива индикации се изчислява възстановимата стойност на актива и се определя загубата от обезценка.

Печалби и загуби от продажба

Дълготрайните материални активи се отписват от баланса, когато се извадят трайно от употреба и не се очакват от тях бъдещи стопански изгоди или се продадат. Печалбите или загубите, възникващи при отписване на имот, машина или съоръжение се определят като разлика между нетните постъпления от продажбата, ако има такива и балансовата стойност на актива. Те не се класифицират като приход/разход. Резултатът от отписване се представя нетно в отчета за доходите.

2.9. Търговски и други вземания

Търговските вземания представляват правото на Дружеството да получи възнаграждение в определен размер, което е безусловно.

Търговските вземания се представят и отчитат по справедлива стойност на база стойността на оригинално издадената фактура (себестойност), намалена с размера на очакваните кредитни загуби.

Тези активи се включват в групата на текущите активи, когато матуритетът им е в рамките на 12 месеца или в един обичаен оперативен цикъл на дружеството, а останалите – като нетекущи.

Допълнителна информация за счетоводните политики за финансовите активи, изложени в Бележка 2.16.1. Финансови активи.

2.10. Парични средства и парични еквиваленти

Паричните средства и еквиваленти включват касовите наличности, разплащателните сметки и краткосрочните депозити в банки, чиито оригинален матуритет е до 3 месеца.

Паричните еквиваленти са краткосрочни, високоликвидни инвестиции, които са лесно обръщаеми в конкретни парични суми и съдържат незначителен риск от промяна в стойността им.

2.11. Задължения към доставчици и други задължения

Задълженията към доставчици и другите текущи задължения се отчитат по стойността на оригиналните фактури (себестойност), която се приема за справедливата стойност на сделката, която ще бъде изплатена в бъдеще срещу получените стоки и услуги.

2.12. Капитализиране на разходи по заеми

Разходите по заеми, които пряко се отнасят към придобиването, строителството или производството на отговарящ на условията актив, се капитализират като част от стойността на този актив. Отговарящ на условията актив е актив, който непременно изисква поне 12-месечен период от време, за да стане готов за предвижданата му употреба или продажба. Размерът на разходите по заеми, които могат да се капитализират в стойността на един отговарящ на условията /квалифициран/ актив, се определя чрез коефициент /норма/ на капитализация. Капитализирането на разходите по заеми като част от стойността на един отговарящ на условията /квалифициран/ актив започва, когато са изпълнени следните условия: извършват се разходите за актива, извършват се разходите по заеми и в ход са дейности, които са необходими за подготвяне на актива за предвижданата му употреба или продажба. Разходите по заеми се намаляват и с всякакъв инвестиционен доход от временното инвестиране на средствата от тези заеми. Капитализацията на разходите по заеми се преустановява, когато са приключени всички дейности, необходими за подготвянето на отговарящия на условията /квалифициран/ актив за предвижданата му експлоатация или продажба.

2.13. Пенсионни и други задължения към персонала

Трудовите и осигурителни отношения с работниците и служителите в дружеството се основават на разпоредбите на Кодекса на труда (КТ) и на разпоредбите на действащото осигурително законодателство.

Основно задължение на работодателя е да извършва задължително осигуряване на наетия персонал за фонд "Пенсии", допълнително задължително пенсионно осигуряване (ДЗПО), фонд "Общо заболяване и майчинство" (ОЗМ), фонд "Безработица", фонд "Трудова злополука и професионална болест" (ТЗПБ), фонд "Гарантирани вземания на работниците и служителите" (ГВРС) и здравно осигуряване.

Размерите на осигурителните вноски се утвърждават конкретно със Закона за бюджета на ДОО и Закона за бюджета на НЗОК за съответната година. Вноските се разпределят между работодателя и осигуреното лице в съотношение, което се променя ежегодно и е определено в Кодекса за социално осигуряване (КСО). Краткосрочните доходи за персонала под формата на възнаграждения, бонуси и социални доплащания и придобивки (изискуеми в рамките на 12 месеца след края на периода, в който персоналят е положил труд за тях или е изпълнил необходимите условия) се признават като разход в отчета за всеобхватния доход в периода, в който е положен трудът за тях или са изпълнени изискванията за тяхното получаване, и като текущо задължение (след приспадане на всички платени вече суми и полагащи се удръжки) в размер на недисконтираната им сума. Дължимите от дружеството вноски по социалното и

здравно осигуряване се признават като текущ разход и задължение в недисконтиран размер, заедно и в периода на начисление на съответните доходи, с които те са свързани.

Към датата на всеки финансов отчет дружеството прави оценка на сумата на очакваните разходи по натрупващите се компенсируеми отпуски, която се очаква да бъде изплатена като резултат от неизползваното право на натрупан отпуск. В оценката се включват приблизителната преценка в недисконтиран размер на разходите за самите възнаграждения и разходите за вноски по задължителното обществено осигуряване, които работодателят дължи върху тези суми.

2.14. Акционерен капитал и резерви

АГРО ФИНАНС АДСИЦ е създадено като акционерно дружество със специална инвестиционна цел, учредено е по реда на Търговския закон и Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ). Предметът му на дейност е ограничен само до секюритизация на недвижими имоти в Република България. Основният капитал на дружествата със специална инвестиционна цел не може да бъде по-малък от 500 х. лв. и се набира само от парични вноски.

Акционерният капитал е оценен по номиналната стойност на издадените акции. Съгласно изискванията на Търговския закон дружеството формира резерв - "фонд Резервен" за сметка на средствата, получени над номиналната стойност на акциите при издаването им (премиен резерв). Поради статута на дружеството, като акционерно дружество със специална инвестиционна цел, то няма законово задължение за разпределяне на 10% от печалбата за годината за фонд Резервен, както останалите акционерни дружества, и не прави такова разпределение.

2.15. Данъци върху печалбата

Като лицензирано дружество със специална инвестиционна цел Агро финанс АДСИЦ не се облага с корпоративен данък съгласно Закона за корпоративно подоходно облагане.

2.16. Финансови инструменти

Финансов инструмент е всеки договор, който поражда финансов актив за Дружеството и финансов пасив, или инструмент на собствения капитал за друго предприятие, или обратно.

Финансов актив е всеки актив, който е представлява: парични средства, капиталов инструмент на друго предприятие, договорно право да се получат или разменят при потенциално благоприятни условия парични средства или финансови инструменти с друго предприятие, както и договор, който ще бъде уреден с инструменти на собствения капитал на Дружеството и е недериватив, при който то може или ще получи променлив брой от своите капиталови инструменти, или дериватив, който може или ще бъде уреден, чрез размяна на фиксирана сума парични средства или друг финансов активи, срещу фиксиран брой собствени капиталови инструменти.

Финансов пасив е всеки пасив, които представлява: договорно право да се предоставят или разменят при потенциално неблагоприятни условия парични средства или финансови инструменти с друго предприятие, както и договор, който ще бъде уреден с инструменти на собствения капитал на издателя и е недериватив, при който Дружеството може или ще получи променлив брой от капиталовите инструменти на предприятието, или дериватив, който може или ще бъде уреден, по начин, различен от размяна на фиксирана сума парични средства или друг финансов активи, срещу фиксиран брой капиталови инструменти на предприятието.

2.16.1. Финансови активи

а) Признаване и класификация на финансовите активи

Дружеството първоначално признава финансов актив в момента, в който стане страна по договорно споразумение, и го класифицира съгласно бизнес модела за управление на финансови активи и характеристиките на договорените парични потоци.

Бизнес моделът на Дружеството за управление на финансови активи се отнася до начина, по който управлява финансовите си активи, за да генерира парични потоци. Бизнес моделът определя дали паричните потоци ще бъдат резултат от събирането на договорните парични потоци, продажбата на финансовите активи или и двете.

Класификацията на финансовите активи при първоначалното им придобиване зависи от характеристиките на договорните парични потоци на финансовия актив и бизнес модела на Дружеството за тяхното управление.

За да бъде класифициран и оценяват по амортизирана цена на придобиване или по справедлива стойност в ДВД, финансовият актив трябва да поражда парични потоци, които представляват "само плащания по главницата и лихвата" (СПГЛ) по неиздължената сума на главницата. Тази оценка се нарича „СПГЛ тест“ и се извършва на нивото на съответния инструмент.

Ръководството на Дружеството е преценило, че финансовите активи представляващи парични средства в банки, търговски вземания, други вземания, съдебни и присъдени вземания и вземания от свързани лица, се държат от Дружеството с цел получаване на договорените парични потоци и се очаква да доведат до парични потоци, представляващи единствено плащания на главница и лихви (прилаган бизнес модел). Тези финансови активи се класифицират и оценяват последващо по амортизирана стойност.

б) Първоначално оценяване

С изключение на търговските вземания, които не съдържат съществен компонент на финансиране, или за които Дружеството е приложило практически целесъобразна мярка, Дружеството първоначално оценява финансовия актив по справедлива стойност, плюс, в случай на финансови активи, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата, разходите по сделката. Търговските вземания, които не съдържат съществен компонент на финансиране, и за които Дружеството е приложила практически целесъобразна мярка, се оценяват по цената на сделката, определена съгласно МСФО 15.

в) Последващо оценяване и представяне

За целите на последващото оценяване финансовите активи се класифицират в четири категории и се оценяват както следва:

- Финансови активи по амортизирана стойност (дългови инструменти);
- Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в ДВД, с рекласифициране на натрупани печалби и загуби (дългови инструменти);
- Финансови активи, определени по справедлива стойност в ДВД, без рекласифициране на натрупани печалби и загуби при отписване (капиталови инструменти);
- Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата.

Обичайно Дружеството отчита финансови активи в само от категория – финансови активи по амортизирана стойност (дългови инструменти).

Финансови активи по амортизирана стойност

Дружеството оценява финансовите си активи по амортизирана стойност, когато те се държат в рамките на бизнес модел, чиято основната цел е да се събират договорните парични потоци, които включват плащания единствено на главница и лихва.

Тези финансови активи включват: парични средства и парични еквиваленти, търговски вземания, вземания по предоставени заеми, съдебни и други вземания, при които Дружеството е станало страна по договор или споразумение и които следва да бъдат уредени нетно парични средства. Тази категория е с най-съществен дял за финансовите инструменти на Дружеството и за него като цяло.

Последващото оценяване се извършва, по метода на „ефективната лихва“, чрез който приходите от лихви се изчисляват, като ефективният лихвен процент се прилага към брутната балансова стойност на инструментите. За закупени или създадени активи, с първоначална кредитна обезценка и такива с призната впоследствие кредитна обезценка, се прилага, съответно, коригирания за кредитни загуби ефективен лихвен процент и ефективния лихвен процент, но по амортизираната стойност на актива.

Финансовите активи в тази категория се подлагат на преглед за обезценка към датата на всеки финансов отчет на Дружеството, като промените се отразяват в печалбата или загубата.

d) Обезценка на финансови инструменти

Дружеството изчислява и признава загуби за очаквани кредитни загуби и кредитни обезценки за финансови активи, оценявани по амортизирана стойност, дългови инструменти, отчитани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход, активи по договори с клиенти.

Дружеството признава като печалба или загуба от обезценка размера на очакваните кредитни загуби (ОКЗ) или обратното им проявление. ОКЗ са настоящата стойност на паричния недостиг за очаквания срок на инструмента, което е разликата между паричните потоци, дължими на предприятието по договор и паричните потоци, които предприятието очаква да получи, дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент, негова приблизителна стойност или с текущия лихвен процент, както е уместно, съответно, спрямо условията и вида на инструмента. Очакваните парични потоци включват и паричните потоци, които предприятието очаква да получи от обезпечението или в резултат на други кредитни подобрения, неразделна част от договора.

Обезценката и загубите по финансовите инструменти се разглеждат на три етапа – на първите два като очаквани кредитни загуби за загуби, които могат да възникнат в резултат на неизпълнение, а на третия като кредитна обезценка (загуба), вече въз основа на доказателства за това, в резултат на потенциално или фактическо неизпълнение по инструментите.

Очакваните кредитни загуби за експозиции, за които не е налице значително повишение на кредитния риск спрямо първоначалното признаване, се признават за кредитни загуби, които е възможно да възникнат в резултат на събития по неизпълнение през следващите 12 месеца. За кредитни експозиции, за които е налице значително повишение на кредитния риск от първоначалното признаване, очакваните кредитни загуби се признават по отношение на загуби, които е възможно да възникнат през целия срок на инструмента.

Към датата на всеки финансов отчет Дружеството определя дали кредитният риск по финансовите инструмент се променил значително спрямо първоначалното признаване, като използва цялата разумна и аргументирана информация, която е достъпна без извършване на излишни разходи или усилия. При тази оценка, Дружеството преразглежда създадения вътрешен кредитен рейтинг на длъжника, движението и/или реструктуриранията по този или други

инструменти на длъжника, както и обективни външни фактори, които, по преценка на Дружеството, могат да имат отражение върху вземанията на индивидуално или колективно ниво. В допълнение се преценява дали съществува значително увеличение на кредитния риск, когато плащанията по договора са в просрочие над 30 дни.

Дружеството приема даден финансов инструмент за такъв в неизпълнение, когато договорните плащания са в просрочие над 90 дни. В определени случаи, обаче, даден финансов актив може да се разглежда като такъв в неизпълнение, когато вътрешна или външна информация предоставя индикация, че е малко вероятно Дружеството да получи пълния размер на неиздължените суми по договора, преди да се вземат под внимание каквито и да било кредитни подобрения, държани от него. Финансови активи се отписват, когато не съществува разумно очакване за събиране на паричните потоци по договора.

По отношение на търговските вземания, които не съдържат съществен компонент на финансиране, Дружеството прилага опростен подход, в съответствие с МСФО 9, като признава провизия за загуба въз основа на ОКЗ за целия срок на инструмента към всяка отчетна дата. Следователно то не проследява промените в кредитния риск, но вместо това признава провизия за загуба въз основа на ОКЗ за целия срок на инструмента към всяка отчетна дата. Дружеството е създадо матрица за провизиране, която се базира на историческия опит по отношение на кредитните загуби, коригирана с прогнозни фактори, специфични за длъжниците и за икономическата среда, чрез която се изчисляват очакваните кредитни загуби по търговски вземания и активи по договори с клиенти. Вземанията се категоризират по просрочие и се групират по вид и клиентски сегменти с различни модели на кредитни загуби.

За изходни данни относно търговските вземания, Дружеството използва натрупания си опит в областта на кредитните загуби по такива инструменти, за да оцени очакваните кредитни загуби. Ползваните исторически данни са за периоди от 3 години назад, групирани по вида и съответните модели на клиентски сегменти, и коригирани с прогнозни фактори за икономическата среда.

Търговските вземания не са лихвоносни и обичайно се уреждат, съответно до 30 дни. Дружеството счита дадено търговско вземане че е в неизпълнение, когато е в просрочие над 90 дни. В определени случаи, обаче, дадено вземане може да се разглеждат като такъв и в неизпълнение, когато вътрешна или външна информация предоставя индикация, че е малко вероятно Дружеството да получи пълния размер на договорните суми. В допълнение Дружеството взема предвид цялата разумна и аргументирана информация, която е достъпна без извършване на излишни разходи или усилия, с което да се елиминира възможността за недостоверно представяне на кредитния риск на индивидуално и колективно ниво.

Печалбите (обратно проявление) и загубите от обезценки, включващи провизиите за очаквани кредитни загуби и кредитни обезценки се признават в печалбата или загубата, като корективът за обезценка на дългови инструменти, отчитани по ССДВД, се представя в друг всеобхватен доход и не намалява балансовата стойност на инструмента.

е) Отписване, печалби и загуби

Финансовите активи се отписват, когато правата за получаване на парични потоци са изтекли или когато са били прехвърлени, като Дружеството е прехвърлило в значителна степен всички ползи и рискове, свързани със собствеността, за което се прави оценка.

Когато Дружеството запази правата за получаване на паричните потоци от финансовия актив, но поеме задължение за плащане на паричните потоци без съществено закъснение към крайни получатели, финансовият актив се отписва, при условие, че Дружеството няма задължение да

плати на крайните получатели, без да са събрани еквивалентните суми и не може да се разпорежда с първоначалния актив, освен като обезпечение в тяхна полза по това задължение.

Когато Дружеството нито прехвърли, нито запази по същество всички рискове и ползи от собствеността върху финансов актив, преценява дали е запазен контролът върху него. В случай, че контролът не е запазен, активът се отписва и се признават всякакви права и задължения, които са създадени или запазени при прехвърлянето, ако контролът е запазен, финансовият актив се признава до степента на продължаващото участие.

Резултатът от отписването на финансов актив, представляващ разликата между полученото възнаграждение и балансовата му стойност към датата на отписване, се признава нетно в печалбата или загубата в статия Други приходи/разходи в Отчета за всеобхватния доход.

Дружеството признава дивидент от по финансовите активи в печалбата или загубата в своите финансови отчети, когато бъде установено правото му да получи дивидента, има вероятност да получи изгоди, свързани с дивидента, а размерът му може да бъде надеждно оценен.

2.16.2. Финансови пасиви и инструменти на собствен капитал

Дружеството класифицира дългови инструменти и инструменти на собствен капитал или като финансови задължения или като собствен капитал в зависимост от същността и условията в договор със съответния контрагент относно тези инструменти.

a) Признание и класификация

Дружеството признава финансов пасив в своите финансови отчети, когато стане страна по договорните условия на финансовия инструмент.

При първоначално признаване финансовите пасиви се класифицират като „финансови пасиви, оценявани по амортизирана стойност“ и „финансови пасиви, оценявани по справедлива стойност през печалба или загубата“.

Финансовите пасиви се класифицират като текущи, освен ако за тях или за частта от тях дружеството е предоставило безусловно право на длъжника да уреди задължението си в срок над 12 месеца от края на отчетния период.

b) Първоначално оценяване

Първоначалното признаване става на датата на уреждане и се извършва по справедлива стойност плюс, в случай на финансови пасиви, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата разходи, директно относими към придобиването или издаването на финансовия пасив. Таксите за управление на получените заеми се разсрочват за периода на ползване на заемите, чрез използване на метода на ефективния лихвен процент и се включват в амортизираната стойност на заемите.

Първоначално всички финансови пасиви се признават по справедлива стойност, а в случая на заеми и привлечени средства и задължения, нетно от пряко свързаните разходи по сделката.

c) Последващо оценяване

За целите на последващото оценяване и представяне финансовите пасиви се класифицират в една от следните пет категории: „финансови пасиви, оценявани впоследствие по амортизирана стойност“, „финансови пасиви, оценявани по справедлива стойност през печалба или загубата“, „пасиви, в резултат на отписване на финансов актив, което не отговаря на условията или при

подхода на продължаващо участие“ и „ангажименти за отпускане кредит с лихвен процент под пазарния“.

Финансови пасиви по амортизирана стойност

Дружеството оценява финансовите пасиви по амортизирана стойност, когато те не попадат задължително в обхвата на някоя от другите категории, в съответствие с МСФО 9, както и когато Дружеството не прилага изключението, с което неотменимо да определи финансов пасив при първоначално признаване като оценяван по справедлива стойност през печалбата и загубата, при определените за това условия, съгласно МСФО 9.

Категория „финансови пасиви, отчитани по амортизируема стойност“ включва получени заеми, търговски задължения и други задължения, при които дружеството е станало страна по договор или споразумение и които следва да бъдат уредени в нетно парични средства. Тази категория е с най-съществен дял за финансовите инструменти на Дружеството и за него като цяло.

Последващото оценяване се извършва, по метода на „ефективната лихва“. Амортизираната стойност се изчислява като се вземат под внимание каквито и да било отбиви или премии при придобиването, както и такси или разходи, които представляват неразделна част от ефективния лихвен процент. Амортизацията чрез ЕЛП се включва като финансов разход в отчета за печалбата или загубата. Тази категория се отнася главно за лихвоносни заеми и привлечени средства.

Финансови пасиви, оценявани по справедлива стойност, през печалбата или загубата

Финансовите пасиви по справедлива стойност в печалбата или загубата включват финансови пасиви, държани за търговия, и финансови пасиви, определени при първоначалното признаване като такива по справедлива стойност в печалбата или загубата.

Финансовите пасиви се класифицират като държани за търговия, ако са придобити с цел повторна покупка в близко бъдеще. Печалбите или загубите по пасиви, държани за търговия, се признават в отчета за печалбата или загубата.

Финансови пасиви, определени при първоначално признаване като такива по справедлива стойност в печалбата или загубата, се определят като такива към датата на първоначално признаване, само ако са изпълнени критериите на МСФО 9. Дружеството не е определило никакви финансови пасиви като такива по справедлива стойност в печалбата или загубата.

d) Отписване, печалби и загуби

Дружеството отписва финансов пасив само когато уреди (изпълни) задължението, изтече срокът на задължението или кредиторът се откаже от правата си.

Когато съществуващ финансов пасив е заменен от друг от същия заемодател при съществено различни условия или условията на съществуващо задължение са съществено променени, такава размяна или промяна се третира като отписване на първоначалното задължение и признаване на нов пасив. Разликата в съответните балансови стойности се признава в отчета за печалбата или загубата.

Разликата между балансовата стойност на финансовия пасив, уреден или прехвърлен на друга страна, и заплатеното за уреждането, включително пари и прехвърляне на непарични активи, се признава в печалби и загуби за периода.

е) Компенсирание на финансови инструменти

Финансовите активи и финансовите пасиви се компенсират, а нетната сума се отчита в отчета за финансовото състояние, ако има действащо законно право да се компенсират признатите суми и Дружеството има намерение да се уреди на нетна основа, да се реализират активите и уреждат пасивите едновременно.

2.17. Провизии

В случаите, когато Дружеството има правно или конструктивно задължение, което може да се оцени надеждно, в резултат от минали събития и е вероятно погасяването на задължението да се осъществи за сметка на изходящ поток от икономически ползи, се отчита провизия в отчета за финансовото състояние на Дружеството. Провизиите се оценяват на база най-добрата приблизителна преценка на ръководството към края на отчетния период за разходите, необходими за уреждането на съответното задължение. Когато надеждът на задължението е дългосрочен, провизиите се определят чрез дисконтиране на очакваните бъдещи парични потоци с лихвен процент преди данъци, който отразява текущата пазарна стойност на парите във времето и специфичните рискове за задължението.

2.18. Приходи

а) Приходи и договори за наем и аренда

Приходите от наеми и аренда в резултат на договори за оперативен лизинг на инвестиционни имоти се признават се признават на времева база за срока на договора за целия срок на лизинговия договор в съответствие с МСС 17 „Лизинг“. Стимулите, предоставени от Дружеството на наемателите за сключване на нови или подновяване на съществуващи лизингови договори, се отчитат като разходи за бъдещи периоди в отчета за финансовото състояние и се признават като намаление на прихода от наеми за срока лизинга, на линейна база.

б) Приходи по договори с клиенти.

Общи положения

Приходите от договори с клиенти се признават, когато контролът върху стоките или услугите се прехвърля на клиента в размер, който отразява възнаграждението, на което Дружеството очаква да има право в замяна на тези стоки или услуги.

Като цяло Дружеството е достигнало до заключение, че то е принципал в договореностите си за приходи, тъй като обикновено Дружеството контролира стоките или услугите преди да ги прехвърли към клиента.

Дружеството признава приходи, когато (или като) удовлетвори задължението за изпълнение, съгласно условията на договора, като прехвърли обещаната стока или услуга на клиента. Даден актив (стока или услуга) е прехвърлен, когато (или като) клиентът получи контрол върху този актив.

Оценяване

Цената на сделката е размерът на възнаграждението, на който Дружеството очаква да има право в замяна на прехвърлянето на клиента на обещаните стоки или услуги, с изключение на сумите, събрани от името на трети страни (например данък върху добавената стойност). Обещаното в договора с клиента възнаграждение може да включва фиксирани суми, променливи суми, или и двете.

Когато (или като) бъде удовлетворено задължение за изпълнение, Дружеството признава като приход стойността на цената на сделката (което изключва приблизителни оценки на променливото възнаграждение, съдържащо ограничения), която е отнесена към това задължение за изпълнение.

Дружеството разглежда дали в договора съществуват други обещания, които са отделни задължения за изпълнение, за които трябва да бъде разпределена част от цената на сделката.

При определяне на цената на сделката се взема предвид влиянието на променливо възнаграждение, наличието на значителни компоненти на финансирането, непаричното възнаграждение и възнаграждението, дължими на клиента (ако има такива).

Подход за признаване на основни видове приходи по договори с клиенти

Приходи от услуги

Приходите от предоставяне на услуги се признават в счетоводния период, през който са предоставени услугите. Дружеството прехвърля контрола върху услугите с течение на времето и следователно удовлетворява задължението за изпълнение и признава приходи с течение на времето. Ако към края на отчетния период услугата по договора не е изцяло извършена приходите се признават въз основа на действителната услуга, предоставена до края на отчетния период, като пропорционална част от общите услуги, които трябва да бъдат предоставени, тъй като клиентът получава и потребява ползите едновременно. Клиентът заплаща предоставените услуги въз основа на клаузите, заложили в конкретния договор, обичайният срок за плащане на възнаграждението е до 30 дни след предоставяне на услугите. В случай, че предоставените от Дружеството услуги, надвишават плащането, се признава актив по договора. Ако плащанията надвишават предоставените услуги, се признава пасив по договор.

Приходи от продажба на инвестиционни имоти имоти

Приходите от продажба на имоти се признават в отчета за всеобхватния доход нетно намалени с балансовата стойност на активите, когато съществените рискове и изгоди от собствеността върху активите бъде прехвърлена на купувача, което обичайно става при завършване на имоти, разработвани за продажба или при прехвърляне правото на собственост върху инвестиционните имоти. Периодът плащане е в деня на прехвърлянето на инвестиционния имот.

Нетната печалба/ (загуба) от освобождаване от инвестиционни имоти се представя в статия „други доходи от дейността“, в отчета за всеобхватния доход.

Приходи от продажби на краткотрайни активи

Приходите от продажби на краткотрайни активи и материали се признават в момента, в който е прехвърлен контрола върху продаваните активи. Доставката възниква, когато активите са били изпратени на клиента, рисковете от потенциални загуби са прехвърлени на купувача и или той е присл активите в съответствие с договора за продажба. Обичайният срок за плащане е до 30 след доставката.

Салда по договори

Търговски вземания

Вземането представлява правото на Дружеството да получи възнаграждение в определен размер, което е безусловно (т.е., преди плащането на възнаграждението да стане дължимо е необходимо единствено да изтече определен период от време).

с) Б. Други приходи/доходи

Печалби/загуби от промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти

Печалбите или загубите, възникващи от промяната в справедливата стойност на инвестиционните имоти се представят нетно в статия „други приходи от дейността“, в отчета за всеобхватния доход за периода, през който възникват.

Финансови приходи

Финансовите приходи се включват в отчета за всеобхватния доход, когато възникнат, и се състоят от: лихвени приходи по депозити с инвестиционна цел и други банкови сметки, положителни курсови разлики от валутни операции и положителни ефекти (доходи) по преценка на получени засми.

2.19. Разходи

Разходите в дружеството се признават в момента на тяхното възникване и на база принципите на начисляване и съпоставимост, но само доколкото последното не води до признаването на отчетни обекти за активи или пасиви, които не отговарят на критериите на МСФО и рамката към тях.

Предплатените разходи, които се отнасят за бъдещи периоди се отлагат за признаване като текущ разход за периода, през който приходите, за които се отнасят, се признават.

Финансовите разходи се включват в отчета за всеобхватния доход, когато възникнат, като се състоят от: лихвени разходи, свързани с получени заеми, както и такси и други преки разходи по кредити и банкови гаранции, и курсови разлики от валутни заеми.

2.20. Оперативен лизинг

Признаване и отчитане на оперативен лизингов договор по които дружеството е лизингополучател

Лизинговите плащания по оперативен лизинг се признават като разход в отчета за всеобхватния доход по линейния метод за целия срок на лизинговия договор, освен ако друга системна база не е представителна за времето, през което предприятието използва изгодите на наетия актив.

Признаване и отчитане на оперативен лизингов договор, по който дружеството е лизингодател:

Лизинг, при който наемодателят продължава да притежава съществената част от всички рискове и стопански изгоди от собствеността върху дадения актив се класифицира като оперативен лизинг.

Наемният доход от оперативни лизингови договори се признава като доход по линейния метод за срока на лизинговия договор, освен ако друга системна база отразява по-точно времевия модел, при чието използване е намалена извлечената полза от наетия актив.

Разходите, включително амортизацията, извършени във връзка с генерирането на дохода от лизинг, се признават за разход. Наемният доход се признава за доход по линейния метод за целия срок на лизинговия договор, дори ако постъпленията не се получават на тази база, освен ако друга системна база отразява по-точно времевия модел, при чието използване е намалена извлечената полза от наетия актив.

Началните преки разходи, извършени от предприятието във връзка с договарянето и уреждането на оперативен лизинг се прибавят към балансовата сума на наетия актив и се признават като разход през целия срок на лизинговия договор на същото основание както лизинговия приход.

2.21. Доходи на акция

Основните доходи на акция се изчисляват като се раздели нетната печалба или загуба за периода, която подлежи на разпределение между акционерите, притежатели на обикновени акции, на средно-претегления брой на държаните обикновени акции за периода. Средно-претегленият брой акции представлява броят на държаните обикновени акции в началото на периода, коригиран с броя на обратно изкупените обикновени акции и на новоиздадените такива през периода, умножен по средно-времевия фактор. Този фактор изразява броя на дните, през които конкретните акции са били държани, спрямо общия брой на дните през периода.

2.22. Разпределение за дивиденди

Статутът на дружеството като акционерно дружество със специална инвестиционна цел определя специфичната политика на разпределение на дивидентите на акционерите:

- Дружеството е задължено по закон да разпредели като дивидент не по-малко от 90% от реализираната печалба за съответната финансова година, коригирана с ефектите от всички сделки с инвестиционни имоти, извършени през годината, по реда на чл. 10 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел.
- Разпределението на останалите 10% се определя с решение на Общото събрание на акционерите по общия ред на Търговския закон, в т.ч. за разпределение на дивидент.

2.23. Оценка по справедлива стойност

Справедливата стойност, представлява цената, която би била получена при продажбата на актив или платена при прехвърлянето на пасив, в обичайна сделка между независими пазарни участници на датата на оценяването. Справедливата стойност е изходяща цена и се базира на предположението, че операцията по продажбата ще се реализира или на основния пазар за този актив или пасив, или в случай на липса на основен пазар – на най-изгодния пазар за актива или пасива. Както определеният като основен, така и най-изгодният пазар са такива пазари, до които дружеството задължително има достъп.

Рамката на оценяване по справедлива стойност на МСФО 13 се прилага за първоначално и последващо оценяване, ако справедливата стойност се изисква или се разрешава от други МСФО. Такива са: инвестиционните имоти, облигационните и банковите заеми, определени търговски и други вземания и задължения, които се оценяват на повтаряща се база. Справедливата стойност е цената, която би била получена при продажбата на даден актив или платена при прехвърлянето на пасив в обичайна сделка. Измерването на справедливата стойност се прави от позицията на предположенията и преценките, които биха направили потенциалните пазарни участници когато те биха определяли цената на съответния актив или пасив, като се допуска, че те биха действали за постигане на най-добра стопанска изгода от него за тях.

При измерването на справедливата стойност на нефинансови активи винаги изходната точка е предположението какво би било за пазарните участници най-доброто и най-ефективно възможно използване на дадения актив.

Дружеството прилага различни оценъчни техники, които биха били подходящи спрямо спецификата на съответните условия и обекти, и за които разполага с достатъчна база от входящи данни, като се стреми да използва в максимална степен наличната публично наблюдаема информация и да минимизира използването на ненаблюдаема информация.

Справедливата стойност на всички активи и пасиви, които се оценяват и/или оповестяват във финансовите отчети по справедлива стойност, се категоризира в рамките на следната йерархия на справедливите стойности, а именно:

Ниво 1 – Котирувани (некоригирани) пазарни цени на активен пазар за идентични активи или пасиви, както и на пазарни нива на земеделски земи, наеми и рента на имоти със сходни характеристики;

Ниво 2 – Оценъчни техники, при които се използват входящи данни, които са различни от директно котирувани пазарни цени на земеделски земи и наеми, но са пряко или косвено достъпни за наблюдение;

Ниво 3 – Оценъчни техники, при които се използват входящи данни, които в значителната си част са ненаблюдаеми.

Дружеството използва и трите допустими подхода, пазарния, приходния и разходния подход, като най-често прилаганата оценъчна техника е методът на пазарните аналози.

Дружеството прилага основно справедлива стойност Ниво 2 и Ниво 3.

За тези активи и пасиви, които се оценяват по справедлива стойност във финансовите отчети на повтаряема база, дружеството прави преценка към датата на всеки отчет дали е необходим трансфер в нивата на йерархия на справедливата стойност на даден актив или пасив в зависимост от разполагаемите и използваните към тази дата входящи данни.

Дружеството използва експертната на външни независими лицензирани оценители за определяне на справедливите стойности на инвестиционните имоти. Изборът на такива оценители се прави на годишна база, като се използват следните критерии: прилагани професионални стандарти, професионален опит и познания; репутация и пазарен статус. Приложението на оценъчните подходи и техники, както и използваните входящи данни за всеки случай на измерване на справедлива стойност, са обект на задължително обсъждане и координиране между външните експерти-оценители и ръководството на дружеството, както и приемането на издаваните оценителски доклади – особено по отношение на съществените предположения и крайните заключения и предложения за размера на справедливата стойност.

2.24. Преценки от определящо значение при прилагане счетоводната политика на дружеството. Ключови приблизителни оценки и предположения с висока несигурност.

2.24.1. Оценяване по справедлива стойност на инвестиционни имоти

Дружеството определя справедливата стойност на нефинансови активи на база на наличната пазарна информация, или ако няма такава - чрез подходящи модели за оценка. Ръководството използва доклади на лицензирани независими оценители и техники за оценяване на справедливата стойност на инвестиционните имоти. При прилагане на техники за оценяване ръководството използва в максимална степен пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден нефинансов актив. Когато липсват приложими пазарни данни, ръководството използва своята най-добра оценка на предположенията, които биха направили пазарните участници. Тези оценки могат да се различават от действителните цени, които биха били определени при справедлива пазарна сделка между информирани и желаещи страни в края на отчетния период.

Дружеството отчита последващо инвестиционните имоти по справедлива стойност, като използва доклади на независими външни оценители за определяне на справедливата им стойност. Подробна информация относно преценката, използваните оценителски методи, основни допускания и преценки при определяне на справедливата стойност е представена в посително приложение 5 „Инвестиционни имоти“.

2.24.2. Признаване и оценка за очаквани кредитни загуби на дългови инструменти, оценявани по амортизирана стойност

Провизия за очаквани кредитни загуби на парични средства в банки

Паричните средства и паричните еквиваленти са най-високо ликвидните финансови инструменти. Те не са носители на сетълмент риск, а ликвидният риск, който носят е ограничен до техническата възможност дадено разпореждане с тях да не бъде изпълнено. Паричните средства, депозирани в банки, обаче са носители на кредитен риск от контрагента (риск от неизпълнение). Рискът от контрагента представлява вероятността насрещната страна по финансова сделка да не изпълни своите договорни задължения. Дружеството прилага стандартизирания подход за изчисление на очакваните кредитни загуби на паричните средства в банки, като за определяне на загубата от неизпълнение в параметрите на модела се използва кредитният рейтинг на финансовите институции, в които Дружеството е депозирало паричните си средства. Тези кредитни рейтинги са присъдени основно от следните институции: Moody's, Standard and Poor's, Fitch, Българска Агенция за Кредитен рейтинг.

Към 31 декември 2018 г. най-добрата преценка на ръководството за очакваните кредитни загуби на парични средства е несъществена. (Пояснително приложение 3)

Провизия за очаквани кредитни загуби на търговски вземания

Дружеството използва опростен подход и матрица за провизиране за изчисление на очакваните кредитни загуби (ОКЗ) за търговските вземания. Процентите на провизиране се базират на дните на просрочие.

Матрицата за провизиране първоначално се основава на процентите на просрочие, наблюдавани от Дружеството в исторически план. Дружеството прецизира матрицата, за да коригира историческия опит с кредитните загуби чрез включване на прогнозна макроикономическа информация. Например, ако прогнозите за икономически условия (например, безработица) се очаква да се влошат през следващата година, което може да доведе до по-голям брой просрочия в производствения сектор, историческите проценти на просрочия се коригират. Историческите проценти на просрочия се актуализират към всяка отчетна дата и промените в прогнозните приблизителни оценки се анализират.

Дружеството счита даден финансов инструмент за такъв в неизпълнение, когато договорните плащания са в просрочие в продължение на 90 дни. В определени случаи, обаче, то може да разглежда даден финансов актив като такъв в неизпълнение, когато вътрешна или външна информация предоставя индикация, че е малко вероятно Дружеството да получи пълния размер на неиздължените суми по договора, преди да се вземат под внимание каквито и да било кредитни подобрения, държани от него. Финансови активи се отписват, когато не съществува разумно очакване за събиране на паричните потоци по договора.

Оценката за корелацията между историческите проценти на просрочие, прогнозите за икономическите условия и ОКЗ представлява съществена приблизителна оценка. Размерът на ОКЗ е чувствителен спрямо промени в обстоятелствата и прогнозираните икономически условия. Историческия опит на Дружеството по отношение на кредитните загуби и прогнозите за икономическите условия може също така да не са представителни за реалните просрочия от страна на клиента в бъдеще. Допълнителна информация също е предоставена в пояснително приложение 4.

Подход за обезценка на съдебни и присъдени вземания

В случаите в които Дружеството е предприело съдебни действия за удовлетворяване на своите вземания, то същите се класифицират като Съдебни вземания. Този тип вземания се

характеризират с пълно неизпълнение – т.е. нежелание или невъзможност на клиента да уреди своето задължение. Поради тази причина, независимо от наличието на решения на съдебните органи и стартираните изпълнителни процедури, събираемостта на тези вземания и респ. очакваните бъдещи входящи парични потоци са ниски, а вероятността от неизпълнение вече е настъпила спрямо първоначалния актив, т.е. е равна на 100%.

Очакваните кредитни загуби (ОКЗ) представлява сумата на очакваните кредитни загуби за всяко съдебно и присъдено вземане, основана на историческата събираемост на този клас активи. Допълнителна информация също е предоставена в пояснително приложение 4.

3. ПАРИ И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ

Паричните средства са разпределени:

Съдържание и разпределение:	31.12.2018 BGN'000	31.12.2017 BGN'000
Парични средства в брой	5	2
Парични средства в разплащателни сметки	1,355	600
Блокирани парични средства (гаранции за добро управление на членовете на СД)	18	16
Общо пари и парични еквиваленти	1,378	618

Към 31 декември паричните средства и паричните еквиваленти са разпределени:

в лева - 1,378 х. лв. (31.12.2017 г.: 615 х. лв.);

във валута (евро) - 0 х. лв. (31.12.2017 г.: 3 х. лв.);

Паричните средства във валута са в евро.

Дружеството прилага стандартизирания подход за изчисление на очакваните кредитни загуби на паричните средства в банки, като за определяне на загубата от неизпълнение в параметрите на модела се използва кредитният рейтинг на финансовите институции, в които Дружеството е депозирало паричните си средства. Тези кредитни рейтинги са присъдени основно от следните институции: Moody's, Standard and Poor's, Fitch,

Паричните средства по разплащателна сметка в Банката диапозитар. Кредитен рейтинг на финансовата институция към 31 декември 2018:

Обединена българска банка АД А-

4. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

	31.12.2018 BGN'000	31.12.2017 BGN'000
Вземания от клиенти	1,983	1,745
Обезценка	(302)	(2)
Вземания от клиенти /нето/	1,681	1,743
Вземания от обслужващото дружество	84	210
Вземания от предоставени аванси		8
Вземания по съдебни спорове	807	810
Обезценка	(800)	(376)
Вземания по съдебни спорове /нето/	7	434
Други вземания	2	
Общо	1,774	2,395

Преглед за обезценка

Към датата на финансовия отчет е направена последваща оценка по МСФО 9 „Финансови инструменти“ на Търговските вземания, съгласно възприетата политика в Приложение 2.16.1. Движението на обезценката е предствено в следващата таблица:

	2018 г. BGN'000	2017 г. BGN'000
Обезценка на 1 януари МСС 39	378	330
Допълнителна обезценка призната на 1 януари 2018 г.	680	
Натрупана обезценка на 1 януари 2018 г.	1,058	330
Начислена за периода	132	53
Възстановена	(88)	(5)
Отписана		
Обезценка на 31 декември	1,102	378

Към 31.12.2018 г. Дружеството отчита вземания по съдебни спорове с брутен размер 807 хил.лв. (начислена обезценка 800 хил.лв.). Една част от тях в размер на общо 675 хил. лева са по заведени съдебни дела за неизплатени суми по договори за наем и аренды за изтекли стопански години. Другата част от вземанията по съдебни спорове в размер на 132 хил. лева са във връзка със заведени дела по нотариални актове за покупка на земя.

Матуритета на търговските вземания е оповестен в пояснително приложение 13

5. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

Движението на инвестиционните имоти за периода е както следва:

	31.12.2018 BGN'000	31.12.2017 BGN'000
В началото на годината	65,710	65,610
Придобити, възстановени	530	889
Отписани	(1,012)	(879)
Увеличение по справедлива стойност		90
Намаление по справедлива стойност	(94)	
Към края на годината	65,134	65,710

Към 31.12.2018 г. Дружеството отчита 139 140. 164 декара инвестиционни имоти по справедлива (балансова) стойност 65 134 хил. лева или 95,38 % от стойността на активите. Инвестиционните имоти представляват земеделски земи, разпределени в различни региони на страната.

Към 01.01.2018 г. Дружеството е притежавало 140 720. 456 декара инвестиционни имоти /земеделски земи/, със справедлива (балансова) стойност 65 710 хил. лева.

През периода 01.01.2018 г. – 31.12.2018 г. Дружеството е :

- продало 1 500. 065 дка. земеделски земи с балансова стойност 460 хил. лева.
- заменило 1 295.794 дка земеделски земи с балансова стойност 520 хил. лева, срещу които е получило 1 307.502 дка земеделски земи с балансова стойност 530 хил. лева.
- намалило балансовата стойност на имотите по справедлива стойност с 94 хил. лева.
- загубило по съдебен път 7.801 дка земеделски земи с балансова стойност 5 хил. лева.

- отписало поради открита счетоводна грешка 84,134 дка земеделски земи с балансова стойност 27 хил. лева.

Оценки по справедлива стойност

(а) Йерархия на справедливите стойности

- Оценките по справедлива стойност на инвестиционни имоти към 31.12.2018 г. на базата на входящите данни, използвани при техниката за оценяване, са категоризирани йерархично като справедливи стойности на ниво 2.
- Направената оценка на инвестиционните имоти до справедлива стойност е последователна и повторяема поради прилагането на модела на справедливата стойност по МСС 40. Тя се извършва регулярно към датата на всеки финансов отчет. Измерването на справедливата стойност е реализирано със съдействието на независими лицензирани оценители.

(б) Техника за оценяване и значими ненаблюдаеми входящи данни

Таблицата по-долу представя описание на техниките за оценяване, използвани при определянето на справедливата стойност на отделните групи от състава на инвестиционните имоти за 2017 г., както и използваните значими ненаблюдаеми входящи данни:

Подходи за оценяване	Тежест на подхода за оценяване	Техники за оценяване	Значими наблюдаеми входящи данни
Пазарен подход	50%	Пазарни цени на аналогични имоти от същото и близки в района землища	Информация за реализирани сделки, цени на идентични имоти
Приходен подход	30%	Метод на капитализирания доход от наем и аренда, дисконтирани парични потоци	Цени на наемите, арендните плащания за съответния регион, за съответния вид имот
Разходен подход	20%	Метод на текущата оценка	Методология по прилагане на Наредба за реда за определяне цени на земеделски земи

6. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

Към 31.12.2018 г. , респективно 31.12.2017 г. текущите задължения на дружеството включват:

	<i>31.12.2018</i> <i>BGN'000</i>	<i>31.12.2017</i> <i>BGN'000</i>
Задължения за дивиденди		5,748
Получени аванси	3,292	3,329
Задължения към обслужващото дружество	43	180
Задължения към доставчици	12	65
Задължения към персонала	5	5
Задължения към осигурителни предприятия	1	1
Данъчни задължения	1	1
Други краткосрочни задължения	18	16
Общо текущи задължения	3,372	9,345

В предварителния финансов отчет не е начислен и представен задължителни дивидент от печалбата за 2018 г.

Към 31.12.2017 г. получените аванси с балансова стойност представляват: авансово платени суми по сключените договори за следващи стопански години 3 320 хил. лв. и получени аванси по предварителни договори за продажба на имоти в размер на 9 хил. лв.

7. СОБСТВЕН КАПИТАЛ

7.1. Основен акционерен капитал

Общия размер на записания и внесен капитал на дружеството към 31 декември 2018 г. е 32,219,708 /тридесет и два милиона двеста и деветнадесет хиляди седемстотин и осем / лева, разпределен в 32,219,708 /тридесет и два милиона двеста и деветнадесет хиляди седемстотин и осем / броя безналични, поименни акции с право на глас, с номинална стойност на една акция от 1 /един/ лев. Акцията дава право на притежателя ѝ на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и право на ликвидационен дял, съразмерни с номиналната стойност на акцията.

<i>Акционер</i>	Към	Към
	<i>31.12.2018</i>	<i>31.12.2017</i>
	% от капитала	% от капитала
Агрион Инвест АД	99.88%	99.88%
Други физически и юридически лица	0.12%	0.12%
	100.00%	100.00%

7.2. Резерви

Към 31.12.2018 г. премийните резерви са в размер на 4 765 хил. лева, формирани от разликата между номиналната и емисионната стойност на акциите. Към 31.12.2017 г. премийните резерви са в размер на 4 765 хил. лева.

7.3. Неразпределена печалба

Към 31.12.2017 г. неразпределената печалба е в размер на 28 141 хил. лева и е формирана от 21 275 хил. лева натрупана неразпределена печалба към 31.12.2014 г., 443 хил. лева неразпределена печалба от 2015 година, 211 хил. лева неразпределена печалба от 2016 година и 6 212 хил. лева печалба от 2017 година (5 748 хил. лв. начислен, но неизплатен дивидент, и 464 хил. лева неразпределена печалба). След приетите ефекти от прилагането на МСФО 9 и МСФО 15, в това число обезценка на търговските вземания и финансиращ компонент, неразпределената печалба към 01.01.2018 г. е в размер на 27 413 хил. лева.

Финансовият резултат за периода 01.01.2018 г. – 31.12.2018 г. е печалба в размер на 6 264 хил. лева.

7.4. Дивиденти

Съгласно чл. 10, ал. 1 от ЗДСИЦ Дружествата със специална инвестиционна цел разпределят като дивидент не по-малко от 90 на сто от печалбата за финансовата година след преобразуване по реда на чл. 10, ал. 3 от същия закон.

Дружеството приключва 2017 г. с печалба в размер на 6 212 хил. лв. След преобразуване по ЗДСИЦ /чл. 10, ал.3/ финансовият резултат, който е основа за изчисление на задължителния по закон дивидент от печалбата за 2017 г. е 6 387 хил. лв. Размерът на разпределението от печалбата за 2017 г. за задължителен дивидент е 5 748 хил. лв.

Сумата е начислена и е признато задължение към акционерите за дивиденди в отчета за финансово състояние към 31.12.2017 г. С протокол на Съветът на директорите на Агро Финанс АД СИЦ от 01.08.2018 г. се взе решение за изплащане на дивидента за 2017 г. на 13.08.2018 г. Сумата в размер на 6 315 х. лв. бе надлежно изплатена по реда и условията, предвидени в Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, Закона за публичното предлагане на ценни книжа, Наредба № 8 от 12.11.2003 г. на Централния депозитар за ценни книжа, Правилника на Централен депозитар АД и другите приложими разпоредби на действащото българско законодателство, чрез Централен Депозитар АД съгласно сключен договор и чрез банката – депозитар ОББ АД.

Към 31 декември структурата на собствения капитал е следната:

Собствен капитал:	31.12.2018	31.12.2017
	BGN'000	BGN'000
Основен капитал	32,220	32,220
Премии от емисии	4,765	4,765
Натрупана печалба	21,665	21,929
Печалба (загуба) за периода	6,264	6,212
Задължителен дивидент		(5,748)
Всичко собствен капитал:	64,914	59,378

8. ДОХОД НА АКЦИЯ

Основният доход на акция се изчисляват като се раздели печалбата/ (загубата) за годината на средно-претегления брой на държаните обикновени акции за годината.

Основният доход на акция на Дружеството се изчислява на база на следните данни:

31 декември 2018 г.		31 декември 2017 г.	
Брой акции на 01.01.2018 г.	32,219,708	Брой акции на 01.01.2017 г.	32,219,708
Брой акции на 31.12.2018 г.	32,219,708	Брой акции на 31.12.2017 г.	32,219,708
Средно претеглен брой акции за периода 01.01.2018 г. -31.12.2018 г.	32,219,708	Средно претеглен брой акции за периода 01.01.2017 г. -31.12.2017 г.	32,219,708
Нетна печалба за периода 01.01.2018 г. - 31.12.2018 г. (хил. лева)	6,264	Нетна печалба за периода 01.01.2017 г. - 31.12.2017 г. (хил. лева)	6,212
Доход на една акция (лева)	0.19	Доход на една акция (лева)	0.19

9. ПРИХОДИ ПО ДОГОВОРИ ЗА АРЕНДА И НАЕМ

	2018 г.	2017 г.
	BGN'000	BGN'000
Стопанска година 2018/2019	1,665	1,615
Стопанска година 2017/2018	4,885	1,615
Стопанска година 2016/2017	9	4,888
Стопанска година 2015/2016		54
Други приходи по договори за аренда и наем		2
Финансиращ елемент МСФО 15	13	
Общо приходи	6,572	6,559

Признаване на приходите по договори за аренда и наем:

Стопанската година започва на първи октомври и приключва на тридесети септември на следващата календарна година.

9.1. Стопанска година 2018/2019:

За договори, касаещи стопанската 2018/2019 година, получени до 31.12.2018 г.: една четвърт от прихода по договора е признат през 2018 г., а три четвърти от прихода ще бъде признат през 2019 година.

Към 31.12.2018 г. дружеството има сключени договори за стопанската 2018/2019 г. на обща стойност 6 662 хил. лева за 130 хил. декара при средна рента 51,21 лева и е признало като приход за 2018 г. в размер на 1 665 хил. лева.

9.2. Стопанска година 2017/2018:

За договори, касаещи стопанската 2017/2018 година, получени до 31.12.2018 г.: една четвърт от прихода по договора е признат през 2017 г., а три четвърти от прихода се признава през 2018 година.

Към 31.12.2018 г. дружеството има сключени договори за стопанската 2017/2018 г. на обща стойност 6 499 хил. лева за 133 хил. декара при средна рента 48,88 лева и е признало като приход за 2018 г. в размер на 4 885 хил. лева.

9.3. Стопанска година 2016/2017:

За периода 01.01.2018 – 31.12.2018 г. дружеството има сключени нови договори за 2016/2017 с обща стойност 9 хил. лева, които са признати през периода като текущ приход.

10. ДРУГИ ДОХОДИ ОТ ДЕЙНОСТТА

	2018 г.	2017 г.
	BGN'000	BGN'000
<i>Балансова стойност на инвестиционни имоти</i>	<i>(460)</i>	<i>(55)</i>
<i>Приходи от продажба на инвестиционни имоти</i>	<i>506</i>	<i>154</i>
Нетна печалба/ (загуба) от продажба и замяна на инвестиционни имоти	46	99
<i>Приходи от преоценка на инвестиционни имоти до справедлива стойност</i>		<i>90</i>
<i>Разходи от обезценка на инвестиционни имоти до справедлива стойност</i>	<i>(94)</i>	
Нетна печалба/ (загуба) от промени в справедливата стойност на инвестиционни имоти	(94)	90
Други приходи	84	70
Общо приходи	36	259

11. РАЗХОДИ

Разходите представени по функционален признак включват:

	2018 г.	2017 г.
	BGN'000	BGN'000
Административни разходи	122	93
Разходи за издръжка на офис	11	10
Телекомуникационни разходи, куриерски	1	2
Разходи за възнаграждения и осигуровки по ТД и ГД	7	8
Разходи за възнаграждения и осигуровки - СД	80	72
Други административни разходи	23	1
Разходи за дейността	213	511

Разходи за обслужващото дружество	115	382
Разходи за одит		8
Разходи за КФН, БФБ, ЦД	7	8
Разходи за държавни такси по имоти	29	6
Разходи за нотариални и съдебни такси	12	19
Разходи за пазарни оценки	1	5
Начислена/ (възстановена) обезценка на търговски и други вземания	44	48
Отписани вземания	-	26
Други разходи за дейността	5	9
Общо разходи:	335	604

11.1. Разходи за персонала

Разходите за персонал включват:

Разходи за персонала	2018 г. BGN'000	2017 г. BGN'000
Разходи за възнаграждения	80	73
Разходи за социални и здравни осигуровки	7	7
	87	80

11.2. Начислена/ (възстановена) обезценка на търговски и други вземания

Движението на провизиите за очаквани кредитни загуби за търговски вземания и предоставени кредити за 2018 г. е описано по- долу:

Дългови инструменти по амортизирана стойност	Начислена за периода BGN '000	Решитегрирана BGN '000	Нетна обезценка BGN '000
Обезценка на търговски вземания	(131)	77	(54)
Обезценка на съдебни и присъдени вземания		10	10
	(131)	87	(44)

12. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ И РАЗХОДИ

	2018 г. BGN'000	2017 г. BGN'000
Финансови приходи		
Финансови разходи		
Разходи за лихви (финансиращ компонент)	(7)	
Отрицателни разлики от промяна на валутните курсове		
Други финансови разходи	(2)	(2)
Общо	(9)	(2)

13. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Свързани лица на дружеството са както следва:

Собственик на капитала на дружеството упражняващ контрол – предприятие – майка

Агрион инвест АД

Лица упражняващи съвместен контрол над предприятието-майка

Солатер ЕООД 50%

Орбнас ЕООД 50%

Дружества под общ контрол:

Омега Агро Инвест ЕООД

Агримарт ЕООД

Биопродукти – България ЕООД

Агрион Финанс ЕАД

Лукс ауто ЕООД

Ключов управленски персонал

Членовете на Съвета на директорите и Изпълнителният директор са ключовият управленски персонал, който отговаря за планирането, текущото ръководене и контролиране дейността на дружеството

Размерът на възнагражденията на управленския персонал за отчетния период е 80 х. лв. и включва краткосрочни доходи за възнаграждения и осигурителни вноски.

Сделки със свързани лица

През текущия и предходен период не са извършвани сделки със свързани лица. Признати са приходи от договори за аренда, сключени през предходни периоди, с Агримарт ЕООД в размер на 322 х. лв., съответно задължение за предплатени аванси към 31 декември 2018 г. 240 х. лв. (към 31.12.2017 г.: 562 хл.лв.)

13. ЦЕЛИ И ПОЛИТИКА ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК

В хода на обичайната си стопанска дейност дружеството може да бъде изложено на различни финансови риск, най-важните от които са: пазарен (включващ валутен риск, риск от промяна на справедливата стойност и ценови риск) кредитен риск, ликвиден риск и риск на лихвено-обвързани парични потоци.

Дружеството е възприело инвестиционна политика, на база на която е установен процес за оперативното управление и контрол на сделките с инвестиционни имоти. Съветът на директорите пряко контролира инвестиционната политика, като извършва регулярен преглед и контрол на текущите инвестиционни проекти, както и статуса на планираните инвестиционни проекти.

Общото управление на риска е фокусирано върху трудностите на прогнозиране на финансовите пазари и за постигане на минимизиране на потенциалните отрицателни ефекти, които могат да се отразят върху финансовите резултати и състояние на дружеството. Текущо финансовите рискове се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, за да се определят адекватни цени на продуктите на дружеството, да се оценят адекватно формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

Категории финансови инструменти

Структурата на финансовите активи и пасиви на дружеството към 31 декември по категории е посочена по-долу:

Финансови активи	31.12.2018	31.12.2017
	BGN'000	BGN'000
Финансови активи по амортизирана стойност		
Търговски вземания	1,774	2,387
Парични средства и парични еквиваленти	1,378	618
Общо:	3,152	3,005
Финансови пасиви по амортизирана стойност	31.12.2018	31.12.2017
	BGN'000	BGN'000
Задължения за дивиденди		5,748
Търговски и други задължения	55	245
Общо:	55	5,993

Кредитен риск

При осъществяване на своята дейност дружеството е изложено на кредитен риск, който е свързан с риска някой от контрагентите му да не бъде в състояние да изпълни изцяло и в обичайно предвидените срокове задълженията си към него.

Финансовите активи на дружеството са концентрирани в две групи: парични средства (депозити) и вземания от клиенти.

Паричните средства в дружеството се влагат в банки от първокласен тип, с висока репутация и стабилна ликвидност, което значително ограничава риска.

По отношение на клиентите, политиката на дружеството е да извършва продажбите си при условията на строго лимитирани срокове на плащане. Събираемостта и концентрацията на вземанията се контролират текущо, съгласно установената политика на дружеството и при индикатори за проблем със събираемостта – се осъществява пряка текуща комуникация със съответния клиент за определяне и стартиране на незабавни мерки за лимитиране на риска от загуби.

Матуритетът на вземанията от клиенти и начислената загуба от обезценка за очаквани кредитни загуби е както следва:

Дни в просрочие	Обща брутна балансова стойност в неизпълнение	Очаквана кредитна загуба	Нетно вземане	Очакван процент на кредитни загуби
Непадежирани	439	(70)	369	16%
До 30 дни	7		7	0%
До 60 дни	-	-	-	
До 90 дни	24	(1)	23	4%
Над 90 дни	1,511	(230)	1,281	15%
Общо	1,981	(301)	1,680	15%

За всички просрочени вземания са заведени съдебни дела. Ръководството е извършило анализ на тези вземания и за тези, за които съществува висока несигурност за тяхното събиране е начислена обезценка.

Дни в просрочие	Обща брутна балансова стойност в неизпълнение	Очаквана кредитна загуба	Нетно вземане	Очакван процент на кредитни загуби
До 30 дни	2		2	0%
Над 90 дни	807	(800)	7	99%
Общо	809	(800)	9	99%

Движение на корективната сметка за обезценки

	2018 г. BGN'000
Обезценка на 1 януари МСС 39	378
Допълнителна обезценка призната на 1 януари 2018 г.	680
Натрупана обезценка на 1 януари 2018 г.	1,058
Начислена за периода	132
Възстановена	(88)
Отписана	
Обезценка на 31 декември	1,102

Ликвиден риск

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. То провежда консервативна политика по управление на ликвидността, чрез която постоянно поддържа оптимален ликвиден запас парични средства, добра способност на финансиране на стопанската си дейност, включително чрез осигуряване на адекватни кредитни ресурси и улеснения, постоянно контролно наблюдение на фактическите и прогнозни парични потоци по периоди напред и поддържане на равновесие между матуритетните граници на активите и пасивите на дружеството. Дружеството управлява ликвидността на активите и пасивите си чрез текущ анализ и наблюдение на структурата и динамиката на измененията им, и чрез прогнозиране на бъдещите входящи и изходящи парични потоци и факторите за негативни ефекти върху тях.

Матуритетен анализ

По-долу са представени финансовите недеривативни пасиви на дружеството към датата на финансовия отчет, групирани по остатъчен матуритет, определен спрямо договорения матуритет и парични потоци. Таблицата е изготвена на база недисконтирани парични потоци и най-ранна дата, на която задължението е изискуемо. Сумите включват главници и лихви.

31 декември 2018	от 1 до 3 м. BGN'000	от 3 м. до 1 г. BGN'000	от 1 до 2 г. BGN'000	Общо BGN'000
Финансови пасиви				
Задължения за дивиденди				-
Търговски и други задължения	55			55
Общо:	55	-	-	55

<i>31 декеври 2017</i>	от 1 до 3 м. <i>BGN'000</i>	от 3 м. до 1 г. <i>BGN'000</i>	от 1 до 2 г. <i>BGN'000</i>	Общо <i>BGN'000</i>
Финансови пасиви				
Задължения за дивиденди		5,748		5,748
Търговски и други задължения	245			245
<i>Общо:</i>	245	5,748	-	5,993

Валутен риск

Дружеството не е изложено на значителен валутен риск, защото всички негови операции и сделки са деноминирани в български лева и/или евро, доколкото последното е с фиксиран курс спрямо лева по закон.

Ценови риск

Дружеството е изложено на риск от промени в пазарните цени на инвестиционни имоти и на цените на самите паеми. Дружеството периодично прави преглед на пазарните цени, по които предлага услугите си, спрямо общите ценови равнища в страната, за да може при необходимост да се извършат плавно и постепенно корекции на тези цени.

Риск на лихвоносни паричните потоци

Като цяло дружеството няма значителна част лихвоносни активи, с изключение на предоставени инвестиции в краткосрочни банкови депозити. Затова приходите и оперативните парични потоци са в голяма степен независими от промените в пазарните лихвени равнища. Лихвоносните активи (депозити в банки) са с фиксиран лихвен процент, който се запазва непроменен до падежа на съответния депозит. Доколкото депозитите са краткосрочни, рискът от негативни промени в лихвените равнища е лимитиран. Дружеството не е изложено на лихвен риск от своите краткосрочни задължения, защото те са текущи не просрочени и безлихвени.

Управление на капиталовия риск

С управлението на капитала дружеството цели да създава и поддържа възможности то да продължи да функционира като действащо предприятие и да осигурява съответната възвръщаемост на инвестираните средства на акционерите, стопански ползи на другите заинтересовани лица и участници в неговия бизнес, както и да поддържа оптимална капиталова структура, за да се редуцират разходите по поддържане на капитала. Дружеството текущо наблюдава осигуреността и структурата на капитала на база съотношението на задлъжнялост. Това съотношение се изчислява между нетния дългов капитал към общата сума на ангажирания капитал. Нетният дългов капитал се определя като разлика между всички привлечени заемни средства (краткосрочни и дългосрочни), така както са посочени в отчета за финансово състояние, и паричните средства и парични еквиваленти. Общата сума на ангажирания капитал е равна на собствения капитал и нетния дългов капитал.

В таблицата по-долу са представени съотношенията на задлъжнялост на база структурата на капитала към края на отчетния период:

Показател	<i>31.12.2018</i> <i>BGN'000</i>	<i>31.12.2017</i> <i>BGN'000</i>
Общо дългов капитал, т.ч.:	-	-
Привлечени заемни средства	-	-
Намален с паричните средства и парични еквиваленти	(1,378)	(618)

Нетен дългов капитал	(1,378)	(618)
Общо собствен капитал	65,590	59,378
Общо капитал	64,212	58,760
Съотношение на задлъжнялост	- 0.02	- 0.01

Справедливи стойности

Концепцията за справедливата стойност предполага реализиране на финансови инструменти чрез продажба, на база позицията, предположенията и преценките на независими пазарни участници на основен или най-изгоден за даден актив или пасив пазар. За своите финансови активи и пасиви дружеството приема като основен пазар финансовите пазари в България – БФБ, големите търговски банки – дилъри и за определени специфични инструменти – директни сделки между страните. В повечето случаи, обаче, особено по отношение на търговските вземания и задължения, кредитите и банковите депозити, то очаква да реализира тези финансови активи и пасиви или чрез тяхното цялостно обратно изплащане, или респективно -погасяване във времето. Затова те се представят по тяхната амортизируема стойност.

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