

# СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ АД

## ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ За годината, приключила на 31 декември 2017 година

### 1. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

#### 1.1. Правен статут и управление

“София комерс-зложни къщи” АД е публично дружество, което през 2006 г. е издало акции при условията на първично публично предлагане, а от февруари 2007 г. всички акции на дружеството се търгуват на вторичния пазар на ценни книжа.

Дружеството е вписано в регистъра на търговските дружества, на Софийски градски съд по фирмено дело № 16793 от 1993 г., ЕИК: 131459062. Седалището и адресът на управление е: гр. София, район Красно село, ул. “Ралевица” 74.

Дружеството е с едностепенна система на управление и се управлява от Съвет на директорите с мандат от пет години, в състав:

- Тодор Ангелов Вачев – Председател на Съвета на директорите
- Ирена Тодорова Вачева – Изпълнителен директор
- Владимир Делчев Владимиров – член на Съвета на директорите

Дружеството се представлява от Ирена Тодорова Вачева.

Съгласно Закона за независимия финансов одит е избран одитен комитет в състав:

- Милена Богданова Димитрова – Председател
- Илиан Ясенов Малчев – член
- Владимир Делчев Владимиров – член

#### 1.2. Предмет на дейност

Предметът на дейност на Дружеството е отпускане на краткосрочни кредити срещу насрещна престация (лихви и такси). Заемите се отпускат по договори срещу залог на движимо имущество. Към 31 декември 2017 година, дейността се извършва в 112 обекта на територията на цялата страна (31 декември 2016 г. : 112 обекта), а заетите в дружеството служители са 161 служители ( 31 декември 2016 г. : 153 служители).

#### 1.3. Отговорности на ръководството

Според българското законодателство, ръководството следва да изготвя индивидуален финансов отчет за всяка финансова година, който да дава вярна и честна представа за имущественото и финансовото състояние на Дружеството, отчетения финансов резултат, промените в паричните потоци и в собствения капитал.

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватни счетоводни политики при изготвянето на годишния индивидуален финансов отчет към 31 декември 2017 г. и е направило разумни и предпазливи преценки, предположения и приблизителни оценки.

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

Ръководството носи отговорност за правилното водене на счетоводните регистри, за целесъобразното управление на активите и за предприемането на необходимите мерки за избягване и разкриване на евентуални злоупотреби и други нередности.

## **2. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ В СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА**

### **2.1. База за изготвяне на индивидуалния финансов отчет**

Този финансов отчет е изготвен във всички съществени аспекти, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и разясненията за тяхното прилагане, издадени от Комитета за разяснение на МСФО (КРМСФО), приети от Европейския съюз (ЕС) и приложими в Република България.

### **2.2. Сравнителни данни**

Дружеството е приело да представя сравнителна информация във финансовите си отчети за един предходен период.

Когато за целите на по-достоверно представяне на отчетните обекти и операции е необходимо да бъдат направени промени в тяхната класификация и представянето им като отделни компоненти на финансовия отчет, сравнителните данни за предходната година се рекласифицират, за да бъде постигната съпоставимост с текущия отчетен период. При промяна на счетоводна политика, корекция на грешка от предходен период или промяна в представянето на финансовата информация, корекцията се отразява ретроспективно и Дружеството представя допълнително отчет за финансовото състояние към началото на сравнителния период.

### **2.3. Отчетна валута**

Функционалната валута на Дружеството и отчетната валута на представяне на индивидуалния финансов отчет на Дружеството е българският лев. От 1 януари 1999 българският лев е фиксиран към еврото при курс 1.95583 лева (BGN) = 1 евро (EUR).

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 и паричните еквиваленти, кредитите и вземанията, инвестициите в ценни книжа, кредитите и другите задължения, като монетарни отчетни обекти, деноминирани в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута като се прилага обменният курс, публикуван ежедневно от БНБ.

Към 31 декември всички монетарни отчетни обекти, деноминирани в чуждестранна валута са оценени по заключителния обменен курс на БНБ.

Немонетарните отчетни обекти 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.

Ефектите от курсовите разлики, свързани с уреждането на сделките с чуждестранна валута или отчитането на сделки в чуждестранна валута по курсове, които са различни, от тези, по които първоначално са били признати, се включват в отчета за всеобхватния доход в момента на възникването им като „Други приходи от дейността”.

## **2.4. Признаване на приходите и разходите**

### **2.4.1. Приходи от и разходи за лихви**

Приходите от и разходите за лихви се признават в отчета за всеобхватния доход, съгласно принципа на начисляването на база на метода на ефективния лихвен процент. Приходите от и разходите за лихви включват амортизация на сконто и премии, както и на други разлики между първоначалната стойност и стойността на падеж на финансовите активи и пасиви, изчислени на база ефективен лихвен процент.

Методът на ефективния лихвен процент представлява метод за определяне на амортизираната стойност на финансов инструмент и за разпределяне на прихода от или разхода за него за определен период от време. Ефективният лихвен процент е лихвата, която точно дисконтира очакваните бъдещи парични постъпления или плащания (включително всички получени такси и други надбавки или отбивки) за очаквания живот на финансовия инструмент или, когато е подходящо за по-кратък период, до балансовата му стойност.

Когато определя процента на действащата ефективна лихва, Дружеството оценява паричните потоци, като взема предвид всички договорени условия на финансовия инструмент, но не отчита бъдещи загуби по кредити.

Изчислението включва всички такси и комисиони, платени или получени от страните по договора, както и разходите по сделката, но не включва разходи, за които клиентът пряко е отговорен, като например: данъци, нотариални такси, застрахователни вноски, разходи за регистрация и други. След като веднъж даден кредит е бил обезценен, приходите от лихви се отчитат, като се използва ефективния лихвен процент при предоставянето на кредита.

Приходите и разходите за лихви при всички финансови инструменти се представят в статиите „Приходи от лихви" и „Разходи за лихви" в отчета за всеобхватния доход.

### **2.4.2. Приходи от и разходи за такси и комисионни от финансови услуги**

Приходите от и разходите за такси и комисионни от финансови услуги се признават в отчета за всеобхватния доход, когато съответната услуга е извършена или за периода на финансовия инструмент.

Таксите и комисионите се признават на база начисляване, когато услугата е предоставена/получена, освен таксите, които пряко са свързани с предоставяне/получаване на кредити (заедно със свързаните с това преки разходи), които се признават (амортизират) за срока на съответния кредит в отчета за всеобхватния доход като компонент от ефективната лихва - виж Приложение 2.4.1.

### 2.4.3. Други приходи

Приходите от неустойки се признават в момента на получаването им.

Получената сума от продажба на заложена вещь по просрочен кредит не се отчита като приход, а в намаление на вземането, което обезпечава.

### 2.5. Доход на акция

Основният доход на акция е изчислен като е разделена нетната печалба за разпределение, намалена с дивидентите за привилегированите акции (числител), на среднопретегления брой на държаните обикновени акции през отчетния период (знаменател).

Съгласно изискванията на §50 от МСС 33 *Доход на акция*, Дружеството не оповестява доход на акция с намалена стойност, понеже издадените конвертируеми облигации имат ненамаляващ ефект върху дохода на акция. Това е така, понеже лихвата по конвертируемите облигации (намалена с данъците), разпределена на една обикновена акция, получена в резултат от конвертирането, надвишава основния доход на акция.

### 2.6. Финансови инструменти

#### 2.6.1. Финансови активи

Дружеството класифицира финансовите си активи в следните категории:

- (1) Кредити и вземания;
- (2) Финансови активи на разположение за продажба.

Ръководството на Дружеството определя предназначението и класификацията на всеки финансов актив при първоначалното му признаване в отчета за финансовото състояние.

Обичайно Дружеството признава в отчета за финансовото състояние финансовите активи на датата на търгуване - датата, на която се е обвързало (поело е окончателен ангажимент) да закупи съответните финансови активи. Всички финансови активи първоначално се оценяват по тяхната справедлива стойност плюс преките разходи по транзакцията.

Финансовите активи се отписват от отчета за финансовото състояние на Дружеството, когато правата за получаване на парични средства (потоци) от тези активи са изтекли или са прехвърлени и то е прехвърлило съществената част от рисковете и ползите от собствеността върху актива на друго лице.

Ако Дружеството продължава да държи съществената част от рисковете и ползите, асоциирани със собствеността на даден трансфериран финансов актив, то продължава да признава актива в отчета за финансовото състояние, но признава също и обезпечено задължение (заем) за получените средства.

#### *а) Кредити и вземания*

Кредитите и вземанията са недеривативни финансови активи с фиксирани или определяеми плащания, които не се котират на активен пазар. Тази група финансови активи включва предоставени кредити на клиенти и други вземания.

Предоставените от Дружеството кредити на клиенти са основно два вида:

- (1) Краткосрочни кредити, предоставени на физически лица срещу залог на движимо имущество: злато, бижута и битова електроника;
  - (2) Необезпечени кредити, предоставени на физически лица и други дружества.
-

Вземане от даден клиент възниква и се признава в отчета за финансовото състояние при плащане на сумата на кредита към клиента и при изпълнението на определени процедури, както следва:

- За кредитите от вид (1) по-горе – подписване на заложен билет и предоставяне на заложената вещ от клиента;
- За кредитите от вид (2) по-горе – вземане на решение за отпускането на кредита от Съвета на директорите и подписване на договор за кредит от клиента.

Кредитите и вземанията последващо се отчитат по амортизираната им стойност, при прилагане на метода на ефективния лихвен процент.

*б) Финансови активи на разположение за продажба*

Това са недеривативни финансови активи, които са определени като на разположение за продажба или не са класифицирани като: (а) кредити и вземания; (б) инвестиции, държани до падеж; или (в) финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата.

В тази категория Дружеството отчита своите инвестиции в инструменти на собствения капитал на други дружества, които са основно два вида:

- (1) Активи, които нямат котирана пазарна цена на активен пазар и чиято справедлива стойност не може да се оцени надеждно;
- (2) Активи, които имат котирана пазарна цена на активен пазар и чиято справедлива стойност може да се оцени надеждно.

Дружеството отчита последващо тези финансови активи по следния начин:

- За активите от вид (1) по-горе – по цена на придобиване, намалена с евентуалните загуби от обезценка, идентифицирани към края на отчетния период;
- За активите от вид (2) по-горе – по тяхната справедлива стойност, без да се приспадат разходите по сделката, които биха се извършили при продажба или друг вид извеждане от употреба. Дружеството признава печалбите и загубите (с изключение на загубите от обезценка), възникващи от промяна на справедливата стойност на тези активи, в друг всеобхватен доход до момента на отписване на финансовия актив. В този момент натрупаната печалба или загуба, призната преди в друг всеобхватен доход, се прекласифицира от собствен капитал в печалбата или загубата като корекция от прекласификация.

Дружеството признава дивидентите от инструменти на собствения капитал на други дружества в отчета за доходите, когато се установи правото за получаване на плащане.

*в) Оценка по справедлива стойност на финансови активи*

Справедлива стойност е стойността, която би била получена за продажбата на актив или платена за прехвърлянето на пасив в една обичайна сделка между участници на пазара на датата на оценката. Когато е възможно, Дружеството определя справедливата стойност на един инструмент на база борсовите цени на активния пазар за този инструмент. Пазарът се счита за активен, ако борсовите цени са регулярни и лесно достъпни и представляват актуални и редовно осъществявани преки пазарни сделки. Ако пазарът за даден финансов инструмент не е активен, Дружеството установява справедливата стойност, използвайки други техники за оценка.

---

Техниките за оценка включват използване на скорошни преки аналогови сделки между информирани, съгласни страни, справки за текущата справедлива стойност на други сходни инструменти, методи и анализи на дисконтираните парични потоци.

Подходът, който се прилага при оценката е следният: (а) да се използва максимално обективните пазарни данни, като се разчита възможно най-малко на специфични за Дружеството оценки и ефекти, (б) да се включват всички фактори, които участниците в пазара биха взели предвид при определянето на цена и (в) оценката да е съвместима с общоприетите методологии и практики за ценообразуване на финансови инструменти.

*з) Обезценка на финансови активи*

Към края на всеки отчетен период ръководството на Дружеството оценява дали има обективно доказателство, че даден финансов актив или група финансови активи са обезценени. Смята се, че един финансов актив или група финансови активи са обезценени и това носи загуби, когато има обективно доказателство за тяхното влошаване, в резултат на едно или повече събития (събития, пораждащи загуба), които са възникнали след първоначалното признаване на актива и това събитие има влияние върху очакваните бъдещи парични потоци от финансовия актив или от групата финансови активи, което може приблизително да бъде оценено.

При анализа на факторите за обезценка се вземат предвид статистическите данни и историческия опит на Дружеството за тенденциите в поведението на различните видове кредитни продукти и портфейли по години и кредитна история на типовете клиенти.

Натрупаната обезценка се представя в отчета за финансовото състояние като се приспада от отчетната стойност на съответния финансов актив.

*д) Обезценка на кредити и вземания*

Към края на всеки отчетен период ръководството на Дружеството прави преценка дали има налице обективни доказателства за събития и обстоятелства, които показват, че определени индивидуални кредити и вземания или група кредити и вземания със сходни характеристики, са обезценени. Даден кредит или група кредити се приема, че е/са обезценен(и), когато има обективни доказателства, че е възникнала загуба в резултат на едно или няколко събития (събития, пораждащи загуба), които са се случили след първоначалното признаване на актива (активите) и които събития са оказали влияние върху бъдещите парични потоци от актива (активите) и това влияние може надеждно приблизително да се оцени.

Индикаторите, които Дружеството използва, за да установи дали има налице обективни доказателства за загуби от обезценка са:

- нарушения в договорените плащания на главницата и лихвата;
- трудности с паричните потоци, изпитвани от длъжника;
- влошаване на финансовото, пазарното и конкурентното положение на длъжника;
- спад в пазарната цена на обезпеченията;
- стартиране на процедури по ликвидация и/или несъстоятелност;
- смърт и др. подобни.

Обезценката на кредитните вземания се признава в отчета за финансовото състояние, когато съществуват ясни и обективни доказателства, че Дружеството няма да бъде в

---

състояние да събере дължимите от кредитополучателите (длъжниците) суми, съгласно първоначално договорените условия.

Кредити, включени в групи със сходни характеристики и индикатори, се оценяват за загуби от обезценка колективно, на портфейлна база. Даден кредит се класифицира в съответна рискова група и се оценява в зависимост от посочените по-горе критерии, като основният критерий е продължителността на забавата на договорените плащания на главницата му или на лихвата.

Сумата на обезценките по кредитите се изчислява като разлика между възстановимата и балансовата стойност на кредитите към края на отчетния период. Възстановимата стойност представлява настоящата стойност на очакваните парични потоци, включително сумите, възстановими от продажбата на заложените вещи, дисконтирани на база първоначалния ефективен лихвен процент. Паричните потоци, свързани с краткосрочни вземания, не се дисконтират, ако ефектът от дисконтирането е незначителен.

Изчисленията на сумите за обезценките се извършват от Дружеството на база вътрешно разработена методика, съобразена със специфичните характеристики на вземанията, включени в портфейла и основана на МСС 39 *Финансови инструменти: Признание и оценяване*.

В Дружеството е прието ежегодно да се извършва преглед и анализ на всички кредити и вземания, на които е направена обезценка и/или има индикатори за такава. Всяка следваща промяна в начина и сроковете за получаване на плащане по кредитите, водят до промяна в размера на обезценката като сумата на изменението се представя в увеличение или намаление на позицията „Загуба от обезценка и несъбираемост на кредити” в отчета за всеобхватния доход. Корективът за обезценки и несъбираемост се намалява само при тенденция за подобряване качеството на съответния кредит или вземане (или групата кредити или вземания), при което съществува достатъчна вероятност за своевременно събиране на главницата и лихвата, в съответствие с първоначалните условия, предвидени в договора за кредит. Последващите възстановявания или намаления на обезценки, които се дължат на събития, възникнали след тях, се отразяват като реинтегриране (намаление) на загубите от обезценка и несъбираемост в отчета за всеобхватния доход и респективно на коректива за обезценка.

Когато един кредит е несъбираем, той се отписва срещу натрупаните за него суми за обезценки по корективната сметка.

*е) Обезценка на финансови активи на разположение за продажба*

Когато Дружеството е признало спад в справедливата стойност на финансов актив на разположение за продажба в друг всеобхватен доход и има обективни доказателства, че активът е обезценен, натрупаната загуба, която е призната в друг всеобхватен доход, се изважда от капитала и се признава в печалбата или загубата дори ако финансовият актив не е отписан. Загуби от обезценка, признати в печалбата или загубата, не се възстановяват в печалбата или загубата.

Ако има обективни доказателства, че е възникнала загуба от обезценка на некотиран инструмент на собствения капитал, който не се отчита по справедлива стойност, защото справедливата му стойност не може да се оцени надеждно, Дружеството оценява сумата на загубата от обезценка като разлика между балансовата стойност на финансовия актив и настоящата стойност на очакваните бъдещи парични потоци.

---

### **2.6.2. Финансови пасиви и инструменти на собствен капитал**

Дружеството класифицира своите задължения, дълговите инструменти и инструменти на собствен капитал или като финансови пасиви или като собствен капитал в зависимост от същността и договорните условия по съответния инструмент. То определя класификацията на финансовите си пасиви в момента на тяхното възникване.

Финансовите пасиви включват задължения по емитиран облигационен заем и други задължения. Първоначално те се признават в отчета за финансовото състояние по справедлива стойност, нетно от преките разходи по транзакцията, а последващо – по амортизируема стойност по метода на ефективната лихва. Разходите за лихви по финансовите пасиви се отчитат текущо в отчета за всеобхватния доход.

Финансовите пасиви се отписват, когато задължението по тях се уреди, отмени или насрещната страна загуби правото на упражняване.

### **2.7. Лизинг**

В съответствие с изискванията на МСС 17 Лизинг правата за разпореждане с актива се прехвърлят от лизингодателя върху лизингополучателя в случаите, в които лизингополучателят понася съществените рискове и възнаграждения от собствеността на наетия актив.

Активът се завежда в баланса на лизингополучателя по по-ниската от двете стойности – справедливата стойност на наетия актив и настоящата стойност на минималните лизингови плащания. В баланса се отразява и съответното задължение по финансов лизинг, независимо от това дали част от лизинговите плащания се дължат авансово при сключване на договора за финансов лизинг. Впоследствие лизинговите плащания се разпределят между финансов разход и намаление на неплатеното задължение по финансов лизинг.

Активите, придобити при условията на финансов лизинг, се амортизират в съответствие с изискванията на МСС 16 Имоти, машини и съоръжения или МСС 38 Нематериални активи. Всички останали лизингови договори се считат за оперативни лизингови договори. Оперативните лизингови плащания се признават като разходи по линейния метод. Разходи, свързани с поддръжка и застраховки, се отразяват като разходи в отчета за всеобхватния доход към момента на възникването им.

Плащанията от страна на Дружеството като лизингополучател във връзка с оперативен лизинг се признават като текущи разходи в отчета за всеобхватния доход на база линеен метод за периода на лизинга и са представени като „Общи административни и други оперативни разходи”.

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

Паричните средства и паричните еквиваленти включват пари в брой, парични средства в разплащателни и депозитни сметки в търговски банки.

Паричните средства и паричните еквиваленти за целите на отчета за паричните потоци се състоят от парични средства в брой и по сметки в банки – на виждане и/или с оригинален срок до три месеца, които средства са свободни от всякакви ограничения (не са блокирани).

Във връзка със спецификата на дейността на Дружеството, отчета за паричните потоци е изготвен по прекия метод, като паричните потоци от активите, основно заети в типичните

---

операции от оперативна дейност (предоставяне на краткосрочни кредити), са представени нетно, съгласно изискванията на §22 от МСС 7 *Отчети за паричните потоци*.

## 2.9. Участия в дъщерни предприятия

Инвестициите в дъщерни предприятия включват капиталови участия в предприятия, върху които Дружеството упражнява контрол. Съгласно изискванията на МСФО 10 „Консолидирани финансови отчети“, Дружеството упражнява контрол, когато изпълнява едновременно следните критерии:

- Притежава правомощия в предприятието, в което е инвестирано;
- Изложено е или има права върху променливите приходи от своето участие в предприятието, в което е инвестирано;
- Има възможността да използва своите правомощия в предприятието, в което е инвестирано, за да въздейства върху възвръщаемостта.

На базата на описаните по-горе критерии през 2017 година Дружеството определя, че упражнява контрол върху предприятия, в които притежава пряко или косвено повече от 50% от правата за гласуване.

В индивидуалния си финансов отчети Дружеството е приело политика на представяне на инвестициите в дъщерни предприятия по цена на придобиване.

## 2.10. Имоти и оборудване

### *а) Първоначално оценяване*

При първоначалното си придобиване имотите и оборудването (дълготрайните материални активи) се оценяват по цена на придобиване (себестойност), която включва покупната цена, вкл. митнически такси и всички преки разходи, необходими за привеждане на актива в работно състояние. Преките разходи са: разходи за подготовка на обекта, разходи за първоначална доставка и обработка, разходите за монтаж, разходи за хонорари на лица, свързани с проекта, невъзстановими данъци и др. Дружеството е определило стойностен праг от 700 лв., под който придобитите активи независимо, че притежават характеристиката на дълготраен актив, се третират като текущ разход в момента на придобиването им.

### *б) Последващо оценяване*

Избраният от Дружеството подход за последваща оценка на дълготрайните материални активи е модела на себестойността по МСС 16 *Имоти, машини и съоръжения* - цената на придобиване (себестойността), намалена с начислените амортизации и натрупаните загуби от обезценка.

### *в) Методи на амортизация*

Дружеството използва линеен метод на амортизация на дълготрайните материални активи.

Полезният живот по групи активи е определен в съответствие с физическото износване, спецификата на оборудването, бъдещите намерения за употреба и с предполагаемото морално остаряване.

Полезният живот на дълготрайните материални активи се преглежда в края на всяка година и при установяване на значителни отклонения спрямо бъдещите очаквания за срока на използването на активите, същият се коригира проспективно.

---

*г) Последващи разходи*

Разходите за ремонти и поддръжка се признават за текущи в периода, през който са направени. Извършени последващи разходи, свързани с дълготрайни материални активи, които имат характер на подмяна на определени възлови части или на преустройство и реконструкция, се капитализират към балансовата стойност на съответния актив и се преразглежда остатъчния му полезен живот към датата на капитализация. Същевременно, неамортизираната част на заменените компоненти се изписва от балансовата стойност на активите и се признава в текущите разходи за периода на преустройството.

*д) Обезценка на активи*

Балансовите стойности на дълготрайните материални активи подлежат на преглед за обезценка, когато са налице събития или промени в обстоятелствата, които показват, че те биха могли да се отличават трайно от възстановимата им стойност. Ако са налице такива индикатори се прави тест за обезценка и ако възстановимата стойност е по-ниска от тяхната балансова стойност, то последната се намалява до възстановимата стойност на активите. Възстановимата стойност на дълготрайните материални активи е по-високата от двете: справедлива стойност, намалена с разходи за продажба или стойност при употреба. За определянето на стойността при употреба на активите бъдещите парични потоци се дисконтират до тяхната настояща стойност като се прилага дисконтова норма преди данъци, която отразява текущите пазарни условия и оценки на времевата стойност на парите и рисковете, специфични за съответния актив. Загубите от обезценка се отчитат в отчета за всеобхватния доход.

*е) Печалби и загуби от продажба*

Дълготрайните материални активи 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 се определят чрез сравняването на приходите от продажбата и балансовата стойност на актива към датата на продажбата. Те се посочват нетно, в „Други приходи от дейността” към отчета за всеобхватния доход.

## **2.11. Данъци върху печалбата**

*а) Текущи данъци върху печалбата*

Текущите данъци върху печалбата на Дружеството, се определят в съответствие с изискванията на българското данъчно законодателство - Закона за корпоративното подоходно облагане. Номиналната данъчна ставка за 2017 е 10% (2016: 10%).

*б) Отсрочени данъци върху печалбата*

Отсрочените данъци се определят чрез прилагане на балансовия метод, за всички временни разлики към датата на финансовия отчет, които съществуват между балансовите стойности и данъчните основи на отделните активи и пасиви. Отсрочените данъчни пасиви се признават за всички облагаеми временни разлики.

Отсрочените данъчни активи се признават за всички намаляеми временни разлики и за неизползваните данъчни загуби, до степента, до която е вероятно те да се проявят обратно и да бъде генерирана в бъдеще достатъчна облагаема печалба или да се проявят облагаеми временни разлики, от които да могат да се приспаднат тези намаляеми разлики, с

изключение на разлики, породени от първоначално признаване на актив или пасив, който не е засегнал счетоводната или данъчната печалба (загуба) към датата на операцията.

Балансовата стойност на всички отсрочени данъчни активи се преглежда на всяка дата на финансовия отчет и се намалява до степента, до която е вероятно те да се проявят обратно и да се генерира достатъчно облагаема печалба или да се появяват през същия период облагаеми временни разлики, от които те могат да бъдат приспаднати.

Отсрочените данъци, свързани с обекти, които са отчетени директно в собствения капитал или друга балансова позиция или към друг компонент на всеобхватния доход, също се отчитат директно към съответния капиталов компонент или балансова позиция или друг компонент на всеобхватния доход.

Отсрочените данъчни активи и пасиви се оценяват на база данъчните ставки, които се очаква да се прилагат за периода, през който активите ще се реализират, а пасивите ще се уредят (погасят), на база данъчните закони, които са в сила или в голяма степен на сигурност се очаква да са в сила.

Към 31 декември 2017 г. отсрочените данъчни активи и пасиви на Дружеството са оценени при ставка 10% (31 декември 2016 г.: 10%).

## **2.12. Задължения към персонала и за социално осигуряване**

Задълженията към персонала и за социално осигуряване включват основно трудови възнаграждения, плащания по планове с дефинирани вноски, платен годишен отпуск и плащания по планове с дефинирани доходи.

### *а) Планове с дефинирани вноски*

План с дефинирани вноски е план за доходи след напускане, според който Дружеството плаща вноски на друго лице и няма никакви правни или конструктивни задължения да плаща допълнителни суми след това. Правителството на България носи отговорността за осигуряването на пенсии по планове за дефинирани вноски. Разходите по ангажимента на Дружеството да превежда вноски по плановете за дефинирани вноски се признават в отчета за всеобхватния доход при тяхното възникване.

### *б) Платен годишен отпуск*

Дружеството признава като задължение недисконтираната сума на оценените разходи по платен годишен отпуск, очаквани да бъдат заплатени на служителите в замяна на труда им за изминалия отчетен период.

### *в) План с дефинирани доходи - обезщетения при пенсиониране*

План с дефинирани доходи е план за доходи след напускане, различен от план с дефинирани вноски. Дружеството има задължение за изплащане на доход при напускане на тези свои служители, които се пенсионираат в съответствие с изискванията на чл. 222, ал. 3 от Кодекса на Труда (КТ). Задължението към персонала при пенсиониране се определя от лицензиран актюер към датата на отчета за финансовото състояние на базата на кредитния метод на прогнозните единици.

---

### 2.13. Акционерен капитал и резерви

Акционерният капитал представлява неподлежащия на разпределение капитал на Дружеството и е представен по номиналната стойност на издадените акции. Когато Дружеството осъществи обратно изкупуване на обикновени акции, тази операция се отчита като намаляване на акционерния капитал с номинала им и намаляване на премиите от емисии с разликата до емисионната им стойност.

Съгласно изискванията на Търговския закон и устава, Дружеството е длъжно да формира и „фонд Резервен”, като източници на фонда могат да бъдат:

- най-малко една десета от печалбата, която се отделя докато средствата във фонда достигнат една десета част от акционерния капитал или по-голяма част, определена по решение на Общото събрание на акционерите;
- средствата, получени над номиналната стойност на акциите при издаването им (премиен резерв);
- други източници, предвидени по решение на Общото събрание на акционерите.

Средствата от фонда могат да се използват само за покриване на годишната загуба и на загуби от предходни години. Когато средствата във фонда достигнат определения в устава минимален размер, средствата над тази сума могат да бъдат използвани за увеличаване на акционерния капитал.

Премийният резерв е формиран от разликата между номиналната и емисионната цена на акция при увеличение на акционерния капитал.

#### *Дивиденди*

Задълженията за изплащане на дивидент се признават в отчета за промените в собствения капитал и отчета за финансовото състояние в момента на възникване на правото на акционерите на Дружеството да получат плащане, на база решения на Общото събрание на акционерите.

### 2.14. Преценки от определящо значение при прилагане на счетоводната политика.

#### **Ключови приблизителни оценки и предположения с висока несигурност**

Изготвянето на финансовия отчет в съответствие с МСФО изисква от Ръководството да приложи някои счетоводни предположения и приблизителни счетоводни оценки, които се отразяват на отчетените стойности на активите, пасивите и оповестяванията на условните активи и задължения към датата на отчета за финансовото състояние и върху отчетените стойности на приходите и разходите през отчетния период.

Тези преценки се основават на наличната информация към датата на изготвяне на индивидуалния финансов отчет, като действителните резултати биха могли да се различават от тези преценки. Основните преценки и предположения, приложени в настоящия индивидуален финансов отчет, са както следва:

#### *а) Загуби от обезценка на кредити и вземания*

При определяне дали и в какъв размер загуба от обезценка трябва да бъде призната в отчета за всеобхватния доход, се преценява дали има достатъчно видими и обективни данни, индикиращи наличието на измеримо намаление в прогнозираните реални бъдещи парични потоци (включително от реализиране на обезпечението) от портфейл (група) с кредити със

---

сходни характеристики, преди дори такова намаление да бъде точно идентифицирано и измеримо на ниво конкретен кредит от портфейла.

Дружеството е възприело модел на изчисляване на загубите от обезценка на кредити, който включва следните стъпки:

- Разпределяне на портфейла по групи дни просрочие на вземанията;
- Изчисляване на възстановимите стойности на вземанията в групата с просрочие над 90 дни;
- Изчисляване на размера на натрупаната загуба от обезценка на кредитния портфейл към края на отчетния период като разлика между балансовата и възстановимата му стойности. Изменението в размера ѝ спрямо датата на предходния отчет за финансовото състояние се признава като увеличение/намаление на загубата от обезценка за текущата година.

*б) Признаване на отсрочени данъчни активи*

При признаването на отсрочените данъчни активи е оценена реалната вероятност отделните намаляеми временни разлики да имат обратно проявление в бъдеще в контекста на възможностите на Дружеството да генерира в перспектива достатъчно данъчни печалби за тяхното компенсиране.

*в) Актюерски изчисления*

В отчета за финансовото състояние към 31 декември 2017 и 2016 г. Дружеството е признало дългосрочни задължения към персонала при пенсиониране. При определяне на настоящата стойност на дългосрочните задължения към персонала при пенсиониране са използвани изчисления на лицензиран актюер, базирани на предположения за смъртност, темп на текучество на персонала, преждевременно пенсиониране, бъдещо ниво на работни заплати и дисконтов фактор (Приложение № 17).

## **2.15. Промени в счетоводната политика**

### **2.15.1. Приложени нови стандарти и разяснения**

През настоящата година, Дружеството е приложило следните изменения в МСФО, издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС), които са задължителни за прилагане от 1 януари 2017.

- **МСС 7 Отчет за паричните потоци** - Инициатива за оповестяване – прието от ЕС на 6 ноември 2017 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2017)
- **МСС 12 Данъци върху дохода** - Признаване на активи по отсрочени данъци за нереализирани загуби – прието от ЕС на 6 ноември 2017 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2017)

### **2.15.2. Стандарти, изменения и разяснения, които все още не са влезли в сила и не се прилагат от по-ранна дата от Дружеството**

Към датата на одобрение на този индивидуален финансов отчет са публикувани нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти, но не са влезли за финансовата година, започваща на 1 януари 2017 г., и не са били приложени от по-ранна дата от Дружеството. Информация за тези стандарти и изменения, които имат ефект върху индивидуалния финансов отчет на Дружеството, е представена по-долу.

---

- **МСФО 9 Финансови инструменти** - приет от ЕС на 22 ноември 2016 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018)
- **МСФО 15 Приходи от договори с клиенти** и изменения на МСФО 15 “Дата на влизане в сила на МСФО 15” - приет от ЕС на 22 септември 2016 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018)
- **МСФО 16 Лизинг** – приет от ЕС на 31 октомври 2017 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019)
- **Изменение на МСФО 4 Застрахователни договори** – Приложение на МСФО 9 Финансови инструменти с МСФО 4 Застрахователни договори – прието от ЕС на 3 ноември 2017 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018 или при първоначално приложение на МСФО 9 Финансови инструменти)
- **Изменение на МСФО 15 Приходи от договори с клиенти** – Изясняване на МСФО 15 Приходи от договори с клиенти – прието от ЕС на 31 октомври 2017 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018)

Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Дружеството през първия период, започващ след датата на влизането им в сила. Нови стандарти, изменения и разяснения, които не са приети нямат съществен ефект върху индивидуалния финансов отчет на Дружеството.

### 2.15.3. Стандарти, изменения и разяснения, издадени от ССМС, които все още не са приети от ЕС

Понастоящем, МСФО, приети от ЕС не се различават съществено от тези, приети от СМСС, с изключение на следните нови стандарти, изменения на съществуващи стандарти и нови разяснения, които все още не са одобрени от ЕС към датата на одобряване на настоящия индивидуален финансов отчет (датите на влизане в сила, посочени по-долу са за пълните МСФО):

- **МСФО 14 Разчети за регулаторни отсрочени сметки** (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2016) – ЕС е взел решение да не започва процеса по приемане на този междинен стандарт и да изчака окончателния стандарт
- **МСФО 17 “Застрахователни договори”** (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2021)
- **Изменение на МСФО 2 Плащане на базата на акции** – Класифициране и измерване на сделки на базата на акции (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018)
- **Изменение на МСФО 9 “Финансови инструменти”** – Характеристики за предплащане с отрицателно обезщетение (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019)
- **Изменение на МСФО 10 Консолидирани финансови отчети и МСС 28 Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия** - Продажба или вноска на активи между инвеститор и негово асоциирано или съвместно предприятие и последващи изменения (датата на влизане в сила е отложена за неопределен период до приключване на проекта за оценка на метода на собствения капитал)
- **Изменения на МСС 28 “Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия”** - Дългосрочни участия в асоциирани и съвместни предприятия (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019)

- **Изменение на МСС 40 Инвестиционни имоти** – Прехвърляне на инвестиционни имоти (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018)
- **Изменения на различни стандарти „Подобрения на МСФО (цикъл 2014-2016)“**, произтичащи от годишния проект за подобрения на МСФО (МСФО 1, МСФО 12 и МСС 28) основно с цел отстраняване на противоречия и изясняване на формулировки (измененията на МСФО 12 са приложими за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2017, а измененията на МСФО 1 и МСС 28 са приложими за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018)
- **Изменения на различни стандарти „Подобрения на МСФО (цикъл 2015-2017)“**, произтичащи от годишния проект за подобрения на МСФО (МСФО 3, МСФО 11, МСС 12 и МСС 23) основно с цел отстраняване на противоречия и изясняване на формулировки (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019)
- **КРМСФО 22 Сделки в чуждестранна валута и авансови плащания** (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018)
- **КРМСФО 23 “Несигурност при третирането на данъка върху доходите”** (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019)

Ръководството очаква приемането на тези нови стандарти, изменения на съществуващи стандарти и нови разяснения да не окаже съществен ефект върху индивидуалния финансов отчет на Дружеството в периода на първоначалното им прилагане.

### **3. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИТЕ РИСКОВЕ**

В хода на обичайната си дейност Дружеството е изложено на различни финансови рискове, а именно кредитен риск, ликвиден риск и пазарен риск (включващ валутен риск, риск от промяна на справедливата стойност и ценови риск). По своята същност, дейността на Дружеството е свързана с използването приоритетно на финансови инструменти. Дружеството се финансира със средства на фиксирани лихвени нива, като тези средства се инвестират в портфейли от кредити с по-висока средна доходност.

Политиките на Дружеството за управление на риска са предназначени да откриват и анализират риска своевременно, да прилагат подходящи лимити и контроли на риска, да следят нивата на риска и да подновяват лимитите на риска, като се основават на надеждна информационна система. Дружеството регулярно преглежда своите политики и системи за управление на риска, за да отрази промените в пазара и икономическата среда, видовете продукти и нововъзникналите най-добри практики.

#### **А. Кредитен риск**

Дружеството е изложено на кредитен риск, който представлява рискът, че клиентите-кредитополучатели ще причинят финансова загуба на Дружеството като не успеят да изплатят задължението си.

Кредитната политика на Дружеството и нейното изпълнение се анализират текущо и се променят при необходимост по предложение на ръководството. То отговаря за оперативния подход за управление на риска и определя приоритетите на работа, съгласно стратегията и принципите за управление на риска, приема контроли за кредитния риск и преглежда процедурите и системата за управлението му.

##### **А.1. Измерване на кредитния риск**

В измерването на кредитния риск Дружеството разглежда четири компонента: (1) вероятността за неизпълнение на задълженията на клиента по договорените параметри; (2) текущата експозиция към клиента и нейното вероятно бъдещо развитие; (3) справедливата стойност на предоставения от клиента залог; и (4) вероятния процент на възстановяване на неизплатените задължения.

##### **А.2. Политика за управление на кредитния риск**

Дружеството управлява кредитния риск като поставя лимити, свързани с един кредитополучател, офис и други категории на портфейлна диверсификация, както и чрез приемане в залог на ценности. Излагането на кредитен риск се управлява чрез регулярен възрастов анализ на вземанията по отпуснати кредити, както и анализ на промените в пазарните цени на движимите ценности, приети като залог на предоставените кредити, променяйки критериите, изискванията и процедурите за одобрение на лимитите при ценообразуването и на самото кредитиране по подходящ за ситуацията начин.

##### **А.3. Максимална експозиция на кредитен риск**

За притежаваните от Дружеството финансови инструменти към 31 декември 2017 и 2016 г., максималната експозицията на кредитен риск е представена най-добре от тяхната балансова стойност, както е отчетена в отчета за финансовото състояние на Дружеството.

---

**А.4. Предоставени кредити на клиенти**

Разпределението на предоставените кредити на клиенти е, както следва:

	<b>31 декември 2017</b>	<b>31 декември 2016</b>
Непросрочени и необезценени	4470	4465
Просрочени до 90 дни и необезценени	2246	1574
Просрочени над 90 дни и обезценени	2209	219
<b>Брутна сума на предоставени кредити на клиенти</b>	<b>8925</b>	<b>6258</b>
Разчети по лихви и такси	332	318
Начислена обезценка	(182)	(58)
<b>Нетна сума на предоставени кредити на клиенти</b>	<b>9075</b>	<b>6518</b>

**А.4.1. Предоставени кредити на клиенти, които са непросрочени и необезценени**

	<b>31 декември 2017</b>	<b>31 декември 2016</b>
Кредити, предоставени на физически лица срещу залог на движимо имущество	3 270	3 265
Необезпечени кредити, предоставени на физически лица и други дружества	1 200	1 200
	<b>4 470</b>	<b>4 465</b>

**А.4.2. Предоставени кредити на клиенти, които са просрочени до 90 дни и не са обезценени**

	<b>31 декември 2017</b>	<b>31 декември 2016</b>
Кредити, предоставени на физически лица срещу залог на движимо имущество	2 246	1 574
	<b>2 246</b>	<b>1 574</b>

**А.4.3. Предоставени кредити на клиенти, които са просрочени над 90 дни и са обезценени**

	<b>31 декември 2017</b>	<b>31 декември 2016</b>
<b>Просрочие</b>		
От 91 до 365 дни	2 163	210
Над 365 дни	46	9
<b>Брутна сума</b>	<b>2 209</b>	<b>219</b>

	<u>31 декември 2017</u>	<u>31 декември 2016</u>
Кредити, предоставени на физически лица срещу залог на движимо имущество	2 209	219
Начислена обезценка	<u>(182)</u>	<u>(58)</u>
<b>Нетна сума на обезценените кредити</b>	<b><u>2 027</u></b>	<b><u>161</u></b>

#### А.4.4. Обезпечения, държани като гаранция

Предоставените от Дружеството Краткосрочни кредити на физически лица са обезпечени чрез залог на движимо имущество: злато, бижута и битова електроника. Стремещът на Дружеството е справедливата цена на залога към датата на отпускане на кредита да не е по-ниска от общото вземане по кредита към падежа му (главница плюс лихви и такси).

### Б. Ликвиден риск

Ликвиден е рискът, при който Дружеството среща трудности да спазва задълженията си по отношение на финансовите пасиви, уреждани с наличности или друг финансов актив. Дружеството е изложено на ликвиден риск, който произлиза от обективното несъответствие между падежите на активите и пасивите.

#### Б.1. Политика за управление на ликвидния риск

Ръководството на Дружеството, одобрява оценката за ликвидността и процедурите за управлението ѝ, определя изискванията на ликвидността и поставя минимални необходими нива на парични средства и ликвидни активи и несъответствие в падежите.

Основната цел на управлението на ликвидния риск на Дружеството е да осигури стабилен растеж на портфейла от кредити, като осигурява заемни средства за нуждите на кредитните му продукти и поддържа достатъчен излишък от парични средства.

#### Б.2. Анализ на падежа на финансовите пасиви

Таблицата по-долу представя дължимите недисконтирани парични потоци на Дружеството от финансови пасиви към края на отчетния период по оставащ период до падеж. Сумите, представени в таблицата са договорените недисконтирани парични потоци, които включват и лихвите, ако има договорени такива.

	До 1 година	1 – 5 години	Над 5 години	Общо
<b>Към 31 декември 2017 г.</b>				
Финансов лизинг	3	10	-	13
Други задължения	471	-	147	618
	<u>474</u>	<u>10</u>	<u>147</u>	<u>631</u>
<b>Към 31 декември 2016 г.</b>				
Задължения по облигационна емисия	-	-	-	-
Финансов лизинг	3	13	-	16
Други задължения	329	-	101	430
	<u>332</u>	<u>13</u>	<u>101</u>	<u>446</u>

Ръководството на Дружеството преценява, че съвпадението и контролираното несъответствие на недисконтираните парични потоци и риска от промяна на лихвения процент са важни за максимизиране на доходността. Нормално е за дружества, действащи в сферата на потребителското кредитиране да имат добро съвпадение на паричните потоци в краткосрочните периоди, поради бързата обращаемост. Въпреки това, ръководството на Дружеството поддържа достатъчно свободни парични наличности с цел осигуряване на постоянна ликвидност.

## **В. Пазарен риск**

Дружеството е изложено на пазарен риск, при който справедливата стойност или бъдещите парични потоци на финансовите инструменти могат да варират заради промени в пазарните цени. Пазарният риск възниква при отворени позиции на лихвения процент, валутата и капиталови ценни книжа, а всички те са изложени на общи и специфични пазарни движения и промени, характеризиращи непостоянството на пазарните нива и цени, като лихвените проценти, кредитните маржове, валутните курсове и цените на капитала.

Дружеството разделя експозицията на пазарния риск на търгувани и нетъргувани портфейли, а самият пазарен риск се разделя на валутен риск, лихвен риск и риск от промяна на пазарните цени.

### **В.1. Политика за управление на пазарния риск**

Управлението на пазарния риск на Дружеството се контролира на оперативното ниво от Финансовия директор, а на второ ниво от Съвета на Директорите.

### **В.2. Анализ на чувствителността**

Анализът на чувствителността на Дружеството спрямо промените на пазарните цени засягат само финансови активи, определени за отчитане по справедлива стойност, при които балансовата стойност зависи от пазарната цена в края на отчетния период.

### **В.3. Валутен риск**

Българският лев (BGN) е обвързан с еврото в съотношение 1.95583 лева за 1 евро от 1 януари 1999, което е в резултат на влезлия в сила през юли 1997 валутен борд. Към 31 декември 2016 и 2017 г. експозицията на Дружеството към чуждестранни валути е само в евро и затова валутният риск на Дружеството е оценен като минимален.

### **В.4. Лихвен риск**

Това е рискът, че справедливите стойности или бъдещите парични потоци на финансовите инструменти ще варират поради промяната в пазарните нива на лихвените проценти.

Към 31 декември 2017 и 2016 г. финансовите активи и пасиви на Дружеството са с фиксирани лихвени проценти.

### **В.5. Риск от промяна на пазарните цени**

Това е рискът, че справедливата стойност или бъдещите парични потоци на даден финансов инструмент ще се колебаят в резултат на промени на пазарните цени. Дружеството е

---

изложено на риск от промяна на пазарните цени единствено на притежаваната от него инвестиция в ценни книжа, търгувани на активен пазар.

### **Г. Справедлива стойност на финансовите инструменти**

Балансовата стойност на определени позиции финансови инструменти от отчета за финансовото състояние е разумно приближение на тяхната справедлива стойност. Тези балансови позиции включват парични средства, предоставени кредити на клиенти и други краткосрочни активи и пасиви. Ръководството на Дружеството счита, че балансовата стойност на тези финансови активи и пасиви е приблизително равна на справедливата им стойност частично и заради техния краткосрочен живот.

#### *Финансови активи на разположение за продажба*

(1) Активи, които имат котирана пазарна цена на активен пазар

Към 31 декември 2017 година Дружеството има две инвестиции в ценни книжа, търгувани на активен пазар. Към края на отчетния период е направена преоценка на тези инвестиции на базата на котираната им пазарна цена към 29 декември 2017 година .

(2) Активи, които нямат котирана пазарна цена на активен пазар

Съгласно изискванията на §29 (б) на МСФО 7 *Финансови инструменти: оповестяване*, Дружеството не оповестява справедлива стойност за притежаваната от него инвестиция в такива активи (акции). Тъй като тази инвестиция няма котирана цена на активен пазар на ценни книжа, а така също няма и обявена цена на активен пазар за идентичен инструмент, тя е оценена по цена на придобиване, намалена със загубите от обезценка, идентифицирани към края на отчетния период. Към 31 декември 2017 година Дружеството има една инвестиция в ценни книжа на стойност 59 хил. лв., която няма котирана пазарна цена на активен пазар.

### **Д. Управление на капитала**

Целите на Дружеството във връзка с управление на капитала е да се поддържа силна капиталова база, която да осигури способността на Дружеството да продължи да съществува като действащо предприятие и да се осигурят условия за развитие. През годината не е имало промени в подхода на управление на капитала.

Дружеството има законово задължение за минимален акционерен и собствен капитал в размер на 50 хил. лв., което към 31 декември 2017 и 2016 г. е спазено.

Собственият капитал на Дружеството се състои от регистриран акционерен капитал, резерви и неразпределени печалби. Обобщени количествени данни за състава на собствения капитал на Дружеството са оповестени в Приложение 23.

**4. НЕТЕН ДОХОД ОТ ЛИХВИ, ТАКСИ И НЕУСТОЙКИ**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Приходи от лихви, такси и неустойки</b>		
Приходи от лихви	1511	1 414
Приходи от такси и неустойки	3882	3 682
	<u>5393</u>	<u>5 096</u>
<b>Разходи за лихви и такси</b>		
Разходи за лихви	(3)	(317)
Разходи за банкови такси	(7)	(7)
	<u>(10)</u>	<u>(324)</u>
<b>Нетен доход от лихви, такси и неустойки</b>	<u>5383</u>	<u>4772</u>

**5. ДРУГИ ПРИХОДИ ОТ ДЕЙНОСТТА**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Приходи от продажба на активи	123	5
Балансова стойност на продадените активи	(57)	(5)
Приходи от остатъци по договори за заем	33	26
Приходи от наеми	6	
Други	5	30
<b>Общо</b>	<u>110</u>	<u>56</u>

**6. ДРУГИ ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Приходи от дивиденди	-	103
Приходи от възстановена обезценка на фин. активи	-	126
Приходи от преоценка на финансови активи	4	-
Приходи от продажба на финансови активи	-	24
<b>Общо</b>	<u>4</u>	<u>253</u>

**7. ОБЩИ АДМИНИСТРАТИВНИ И ДРУГИ ОПЕРАТИВНИ РАЗХОДИ**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Разходи за персонала	(3582)	(2923)
Наеми на офиси	(297)	(271)
Консултантски , юридически и др. услуги	(89)	(148)
Поддръжка и охрана на офиси	(88)	(77)
Отписани активи	(4)	(3)
Комуникационни и куриерски услуги	(44)	(30)
Транспорт и командировки	(40)	(45)
Амортизации	(42)	(44)
Дарения	(8)	(12)
Материали	(79)	(39)
Данъци и такси	(16)	(8)
Обезценка на кредитен портфейл	(124)	-
Одиторски услуги	(12)	(10)
Други	(44)	(39)
<b>Общо</b>	<b><u>(4469)</u></b>	<b><u>(3649)</u></b>

**Разходите за персонала включват:**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Заплати	(3357)	(2707)
Социални осигуровки	(206)	(201)
Разходи за задължения при пенсиониране	(19)	(15)
<b>Общо</b>	<b><u>(3582)</u></b>	<b><u>(2923)</u></b>

**8. РАЗХОД ЗА ДАНЪК ВЪРХУ ПЕЧАЛБАТА**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Отчет за всеобхватния доход</b>		
Текущ разход за данък върху печалбата	(120)	(124)
Отсрочени данъци върху печалбата, свързани с възникване и обратно проявление на временни разлики	13	(12)
<b>Общо разход за данък върху печалбата, отчетен в Отчета за всеобхватния доход</b>	<b><u>(107)</u></b>	<b><u>(136)</u></b>

**Равнение на текущия разход за данък върху печалбата между счетоводния и облагаемия резултат**

Печалба преди данък върху печалбата	1028	1432
Очакван разход за данък върху печалбата (ставка 10%)	(103)	(143)
Данъчен ефект от постоянни данъчни разлики	(4)	7
Данъчен ефект от временни данъчни разлики	(13)	12
<b>Текущ разход за данък върху печалбата</b>	<b><u>(120)</u></b>	<b><u>(124)</u></b>

**9. АКТИОЕРСКА ПЕЧАЛБА (ЗАГУБА), НЕТО ОТ ДАНЪК**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Акционерска печалба (загуба) за периода, в т.ч. от</b>	<b>(21)</b>	<b>5</b>
- промяна в демографските допускания	-	-
- промяна във финансовите допускания	(8)	(6)
- опит	(13)	11

**10. ДОХОД НА АКЦИЯ****10.1. Основен доход на акция**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Печалба за годината	921	1296
Дивидент по привилегировани акции	(121)	(121)
Нетна печалба за разпределение, използвана при изчисляването на основния доход на акция	800	1175
Среднопретеглен брой на държаните обикновени акции, използван при изчисляването на основния доход на акция	2 220 000	2 120 000

**11. ПАРИЧНИ НАЛИЧНОСТИ И ЕКВИВАЛЕНТИ**

	<u>31 декември 2017</u>	<u>31 декември 2016</u>
Парични средства в брой	695	3107
Парични средства по разплащателни сметки	297	211
<b>Общо</b>	<b>992</b>	<b>3318</b>

**12. ПРЕДОСТАВЕНИ КРЕДИТИ НА КЛИЕНТИ**

	<u>31 декември 2017</u>	<u>31 декември 2016</u>
Кредити, предоставени на физически лица срещу залог на движимо имущество, в т.ч.:		
Вземания по главници	7725	5058
Вземания по лихви и такси	316	271
	<u>8041</u>	<u>5329</u>
Необезпечени кредити, предоставени на физически лица и други дружества, в т.ч.:		
Вземания по главници	1 200	1200
Вземания по лихви	16	47
	<u>1216</u>	<u>1247</u>
<b>Общо предоставени кредити на клиенти</b>	<b>9257</b>	<b>6576</b>

## СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ АД

## ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

За годината, приключила на 31 декември 2017 година

(Всички суми са представени в хиляди лева, освен ако не е посочено друго)

Обезценка на кредити	(182)	(58)
<b>Предоставени кредити на клиенти, нетно</b>	<b>9075</b>	<b>6518</b>
Текущи	8675	5716
Нетекущи	400	802

## 13. ДРУГИ ФИНАНСОВИ АКТИВИ

	31 декември 2017	31 декември 2016
Финансови активи на разположение за продажба, в т.ч.		
Акции, отчитани по справедлива стойност	96	
Акции, отчитани по себестойност		
<b>Общо</b>	<b>96</b>	
Обезценка	-	
<b>Други финансови активи, нето</b>	<b>96</b>	<b>-</b>

## 14. АКТИВИ ПО ОТСРОЧЕНИ ДАНЪЦИ

	31 декември 2017		31 декември 2016	
	Намаляеми временни разлики	Активи по отсрочени данъци	Намаляеми временни разлики	Активи по отсрочени данъци
Обезценка и отписване на предоста-вени кредити на клиенти	250	25	142	14
Обезценка на финансови активи на разположение за продажба	(4)	(1)	-	-
Неизплатени доходи на физически лица	19	2	18	2
Доходи на персонала	147	15	101	10
	<b>412</b>	<b>41</b>	<b>261</b>	<b>26</b>

## 15. УЧАСТИЯ В ДЪЩЕРНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

	Прите- жаван дял	31 декември 2017	31 декември 2016
Участия в дъщерни предприятия		59	
МАККОМ ГРУП ДООЕЛ Скопие, Македония	100%	59	
<b>Участия в дъщерни предприятия</b>		<b>59</b>	<b>-</b>

**16. ИМОТИ И ОБОРУДВАНЕ****Балансови стойности на:**

	<b>31</b>	<b>31</b>
	<b>декември</b>	<b>декември</b>
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Земи и сгради	406	495
Транспортни средства	15	17
Офис обзавеждане	20	11
	<b>441</b>	<b>523</b>

	Земи и сгради	Транспортни средства	Офис обзавеждане	Общо
<b>Цена на придобиване</b>				
Салдо на 01.01.2016	814	135	42	991
Постъпили	-	21	7	28
Излезли	-	(34)	-	(34)
Салдо на 31.12.2016	814	122	49	985
Постъпили	-	4	13	17
Излезли	(97)	-	-	(97)
Салдо на 31.12.2017	717	126	62	905

**Натрупана амортизация**

Салдо на 01.01.2016	(286)	(125)	(36)	(447)
Амортизация за периода	(33)	(9)	(2)	(44)
Амортизация на излезлите	-	29	-	29
Салдо на 31.12.2016	(319)	(105)	(38)	(462)
Амортизация за периода	(32)	(6)	(4)	(42)
Амортизация на излезлите	40	-	-	40
Салдо на 31.12.2017	(311)	(111)	(42)	(464)

**Полезен живот**

Сгради	25 години
Автомобили	4 години
Офис обзавеждане	6,67 години

Дружеството е ипотекирало собствени недвижими имоти с обща балансова стойност към 31 декември 2017 г. 155 хил. лева. в полза на търговска банка като гаранция на трето лице.

**17. ДРУГИ АКТИВИ**

	<b>31 декември 2017</b>	<b>31 декември 2016</b>
Вземания по липси и кражби	925	866
Вземания от клиенти и доставчици	137	26
Предплатени услуги	3	7
<b>Общо други активи</b>	<b>1065</b>	<b>899</b>
Обезценка	(866)	(866)
<b>Други активи, нетно</b>	<b>199</b>	<b>33</b>

**18. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ПЕРСОНАЛА И ЗА СОЦИАЛНО ОСИГУРЯВАНЕ**

	<b>31 декември 2016</b>	<b>31 декември 2015</b>
Задължения към персонала, в т.ч.:		
Текущи задължения	332	202
Дългосрочни задължения към персонала при пенсиониране	147	101
	<b>479</b>	<b>303</b>
Задължения за социално осигуряване, в т.ч.:		
Текущи задължения	29	29
	<b>29</b>	<b>29</b>
<b>Общо</b>	<b>508</b>	<b>332</b>

Към 31 декември 2017 и 2016 година всички служители на Дружеството са използвали целият си платен годишен отпуск за текущия и предходните отчетни периоди, поради което не се налага начисляване на задължение за компенсируеми отпускни съгласно изискванията на МСС 19 *Доходи на наети лица*.

**Дългосрочни задължения към персонала при пенсиониране**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<i>Сегашна стойност на задълженията на 1 януари</i>	<i>101</i>	<i>90</i>
Разход за текущ стаж	20	15
Разход за лихви	2	2
Изплатени обезщетения при пенсиониране през периода	-	-
Актюерска (печалба) загуба за периода	24	(6)
<i>Сегашна стойност на задълженията на 31 декември</i>	<i>147</i>	<i>101</i>

## СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ АД

## ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

За годината, приключила на 31 декември 2017 година

(Всички суми са представени в хиляди лева, освен ако не е посочено друго)

Основните предположения, използвани при определяне на задълженията за доходи на персонала при пенсиониране са посочени по-долу:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Норма на дисконтиране	2,00%	2,50%
Бъдещо увеличение на възнагражденията	<u>5,00%</u>	<u>5,00%</u>

Средна продължителност на задължението за доходи на персонала при пенсиониране е 24,01 години.

В таблицата по-долу е представен анализ на чувствителността спрямо значителните предположения към 31.12.2017 г., изчислен на база на метод, който екстраполира ефекта върху задълженията за доходи на персонала при пенсиониране, при разумна промяна в основните предположения към края на отчетния период.

<b>Значителни предположения</b>	<b>Изменение</b>	<b>Абсолютен ефект</b>	<b>Относителен ефект</b>
Норма на дисконтиране	+1,00%	(17)	-11,45%
Норма на дисконтиране	-1,00%	19	13,08%
Текучество на персонал	-1 год.	16	10,80%
Текучество на персонал	1 год.	(16)	-10,96%
Възнаграждение	+1,00%	10	7,04%
Възнаграждение	-1,00%	(11)	-7,34%
Таблица смъртност	-1 год.	(2)	-1,39%
Таблица смъртност	1 год.	1	0,99%

Очакваните плащания към 31.12.2017 г. във връзка със задълженията за доходи на персонала при пенсиониране са, както следва:

<b>Вид задължения (срок)</b>	<b>Сегашна стойност на задълженията</b>	<b>Сума при пенсиониране</b>
Краткосрочни (до 1 година)	8	8
Средносрочни (1 – 3 години)	6	8
Средносрочни (3 – 5 години)	3	5
Дългосрочни (над 5 години)	<u>130</u>	<u>3 139</u>
	<u><b>147</b></u>	<u><b>3 160</b></u>

**19. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ЛИЗИНГОВИ ДОГОВОРИ**

	Минимални лизингови плащания		Настояща стойност на минимални лизингови плащания	
	2017	2016	2017	2016
<b>Задължения по фин. лизинг</b>	<b>14</b>	<b>18</b>	<b>13</b>	<b>16</b>
- До една година	4	4	3	3
- Над една година	10	14	10	13
<b>Минус лихви по лизинг</b>	<b>(1)</b>	<b>(2)</b>		
- До една година	(1)	(1)		
- Над една година		(1)		
<b>Настояща стойност на задължения по финансов лизинг</b>	<b><u>13</u></b>	<b><u>16</u></b>	<b><u>10</u></b>	<b><u>16</u></b>
- До една година	3	3	3	3
- Над една година	10	13	10	13

**20. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ЗА ДАНЪЦИ**

	31 декември 2017	31 декември 2016
Задължения за корпоративен данък	-	20
Задължения за ДДФЛ	42	25
<b>Общо</b>	<b><u>42</u></b>	<b><u>45</u></b>

**21. ДРУГИ ПАСИВИ**

	31 декември 2017	31 декември 2016
Задължения към акционерите	6	4
Задължения към доставчици и клиенти	62	49
<b>Общо</b>	<b><u>68</u></b>	<b><u>53</u></b>

**22. ПРОМЕНИ В ПАСИВИТЕ, ВЪЗНИКВАЩИ ОТ ФИНАНСОВИ ДЕЙНОСТИ**

	Парични потоци		Промени с непаричен характер		31.12.
	01.01.	входящи	изходящи	Придобивания	
<b>2016 година</b>					
Лизингови договори	-	(4)	20	-	16
<b>Общо</b>	<b>-</b>	<b>(4)</b>	<b>20</b>	<b>-</b>	<b>16</b>
<b>2017 година</b>					
Лизингови договори	16	(3)	-	-	13
<b>Общо</b>	<b>16</b>	<b>(3)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>13</b>

**23. СОБСТВЕН КАПИТАЛ**

	31 декември 2017	31 декември 2016
<i>Записан и внесен капитал в т.ч.</i>		
Обикновени акции	2 400	2 400
Привилегировани акции	201	201
	<u>2 601</u>	<u>2 601</u>
Обратно изкупени обикновени акции	(180)	(180)
<b>Акционерен капитал</b>	<b>2 421</b>	<b>2 421</b>
<i>Премияен резерв, в т.ч.</i>		
Премии от емисии, бруто	2512	2512
Обратно изкупени обикновени акции	(960)	(960)
	<u>1552</u>	<u>1552</u>
Резерв от актюерски печалби и загуби, нето от данък	(16)	5
Други резерви	2 623	2 623
<b>Резерви</b>	<b>4159</b>	<b>4180</b>
Неразпределена печалба от предходни периоди	2771	2075
Текуща печалба	921	1296
<b>Неразпределена печалба</b>	<b>3692</b>	<b>3371</b>
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>10272</b>	<b>9972</b>

Към 31 декември 2017 г. акционерният капитал е внесен изцяло и е в размер на 2601 хил. лева, като е разпределен в 2400 хил. броя обикновени безналични, поименни акции с право

на глас, всяка с номинална стойност 1 лев, както и 201 хил. броя привилегирани безналични, поименни акции, всяка с номинална стойност 1 лев, с право на глас и на кумулативен, гарантиран дивидент.

През предходни отчетни периоди, Дружеството е осъществило обратно изкупуване на общо 180 хил. броя обикновени акции. Тези обратни изкупувания са отразени в настоящия отчет, като намаляване на акционерния капитал с номинала на акциите: 180 хил. лв. (и намаляване на премията от емисии с разликата до емисионната им цена: 960 хил. лв.

Промените в собствения капитал през 2016 година са следните:

- Отчетена печалба за периода в размер на 1 296 хил. лв..
- През отчетния период дружеството е емитирало 201 154 бр. привилегирани акции с номинална стойност 1 лв. и емисионна стойност 5 лв. Разликата между двете стойности е отразена, като увеличаване на Премията от емисии с 807 хил. лв..
- На 8 април 2016 г. Общото събрание на акционерите е взело решение за разпределяне на гарантиран дивидент на акционерите, притежаващи привилегирани акции в размер на 300 хил. лв., както и дивидент на акционерите, притежаващи обикновени акции в размер на 1 820 хил. лв.

Промените в собствения капитал през 2017 година са следните:

- Отчетена печалба за периода в размер на 921 хил. лв..
- На 31 май 2017 г. Общото събрание на акционерите е взело решение за разпределяне на гарантиран дивидент на акционерите, притежаващи привилегирани акции в размер на 45 хил. лв., както и дивидент на акционерите, притежаващи обикновени акции в размер на 555 хил. лв.

#### Изменение на натрупаната актюерска печалба (загуба) в капитала

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Натрупана актюерска печалба (загуба) на 1 януари	5	
Актюерска печалба (загуба) върху задължението, призната като друг всеобхватен доход	(21)	5
Натрупана актюерска печалба (загуба) на 31 декември	<u>(16)</u>	<u>5</u>

## 24. ПОЕТИ АНГАЖИМЕНТИ И УСЛОВНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

### Задължения, свързани с оперативен лизинг

Като наемател по договори за оперативен лизинг на офиси, Дружеството заплаща годишно 297 хил. лв. (2016 г.: 271 хил. лв.)

### Условни задължения, свързани със съдебно дело

Налице е граждански иск срещу Дружеството от негов бивш служител за неправомерно уволнение. Искът е на стойност 140 хил. лв. главница ведно със законна лихва за забава считано от 09.01.2012 г. Искът е подаден на 08.03.2012 г. С Решение от 07.08.2017 г. са отхвърлени всички предявени искове на първа съдебна инстанция. В ход е гражданско дело пред втора съдебна инстанция, чийто изход към момента е неясен.

## 25. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

### Състав на свързаните лица

Дружество	Вид свързаност
ЕТ „Карате Перфект”	Управителят му е член на Съвета на директорите на Дружеството
„Холдинг БДЖ” ЕАД	Член на ръководството му е член на Съвета на директорите на Дружеството
„Имоушън” ЕООД	Управителят му е член на Съвета на директорите на Дружеството

### Възнаграждения на ключов управленски персонал

Съставът на ключовия управленски персонал е оповестен в т.1.1.

През 2017 година, възнагражденията на ключовия управленски персонал на Дружеството са били в размер на 525 хил. лв. (2016 година: 597 хил. лв.)

През 2017 година Дружеството е представило гаранции на лице от ключовия управленски персонал пред търговска банка под формата на ипотeka на свои собствени недвижими имоти с обща балансова стойност към 31 декември 2017 г. 155 хил. лева.

## 26. ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕ ЗА ОДИТОРСКИ УСЛУГИ

Възнаграждението на регистрирания одитор през 2017 година е за независим финансов одит. През 2017 година, регистрираният одитор не е предоставял други услуги на Дружеството, извън независим финансов одит на финансовия отчет.

## 27. СЪБИТИЯ СЛЕД КРАЯ НА ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД

На 13.02.2018 г. Съветът на директорите е взел решение за учредяване на еднолично дъщерно дружество с наименование „СОФКОМ ЛИЗИНГ” ЕООД, капитал 500 хил.лв. и предмет на дейност отпускане на заеми със средства, които не са набрани чрез публично привличане на влогове или други възстановими средства и финансов лизинг. На 01.03.2018 г. капиталът на „СОФКОМ ЛИЗИНГ” ЕООД е увеличен на 1 000 хил. лв.