

„Пълдин лайън груп“ АД СИЦ
Междинен финансов отчет
31 декември 2018 г.

„ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП“ АД СИЦ

МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 декември 2018 г.



Отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснение	31 декември 2018 ‘000 лв.	31 декември 2017 ‘000 лв.
Нетекущи активи			
Имоти, машини и съоръжения	7	1582	1821
Нетекущи активи		<u>1582</u>	<u>1821</u>
Текущи активи			
Други вземания	18		1
Пари и парични еквиваленти	19	20	44
Текущи активи		<u>20</u>	<u>45</u>
Общо активи		<u>1602</u>	<u>1866</u>

Съставил:


/Аракс инвест ООД
Мариам Гарабедян/

Изпълнителен директор:


/Надя Събева/


Дата: 21.01.2019

Отчет за финансовото състояние (продължение)

Собствен капитал и пасиви	Пояснение	31 декември 2018 ‘000 лв.	31 декември 2017 ‘000 лв.
Собствен капитал			
Акционерен капитал	21.1	1300	1300
Премии от емисии		1890	1890
Неразпределена печалба / Натрупана загуба		(1633)	(1637)
Текуща печалба		37	4
Общо собствен капитал		1594	1557
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Други	25		33
Нетекущи пасиви			33
Текущи пасиви			
Търговски и други задължения	25	2	238
Задължения към персонала и осигурителни институции	4.21	6	33
Данъчни задължения			5
Текущи пасиви		8	276
Общо пасиви		8	309
Общо собствен капитал и пасиви		1602	1866

Съставил:



Аракс инвест ООД
 Мариана Гарабедян

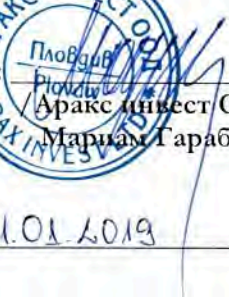
Изпълнителен директор:

/Надя Събева/

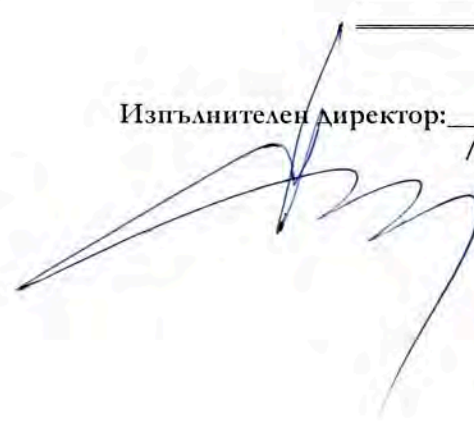
Дата: 21.01.2019

Отчет за печалбата или загубата за годината, приключваща на 31 декември

Пояснение	2018 ‘000 лв.	2017 ‘000 лв.
Приходи от продажби	26	67
Други приходи	27	9
Разходи за външни услуги	30	(16)
Разходи за персонала	23.1	(44)
Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи	6, 7, 11	(4)
Себестойност на продадените стоки и други активи	(235)	
Други разходи		(12)
Печалба от оперативна дейност	38	4
Финансови разходи	31	1
Печалба преди данъци	37	4
Печалба за годината от продължаващи дейности	37	4
Печалба за годината	37	4

Съставил: 
Пловдив
Аракс инвест ООД
Мариям Гарабедян/

Дата: 21.01.2019

Изпълнителен директор: 
/Надя Събева/



„Пълдин лайтн груп“ АД СИЦ
Междинен финансов отчет
31 декември 2018 г.

Отчет за промените в собствения капитал за годината, приключваща на 31 декември

Всички суми са представени в '000 лв.

	Акционерен капитал	Премиен резерв	Други резерви	Неразпределена печалба/ (Нагрунана загуба)	Общо собствен капитал
Сaldo към 1 януари 2018 г.	1300	1890		(1633)	1557
Печалба за годината				37	37
Друг всеобхватен доход					
Общо всеобхватен доход за годината	1300	1890		(1596)	1594
Сaldo към 31 декември 2018 г.	1300	1890		(1596)	1594

Съставил:



Дата:

21.01.2019

Изпълнителен директор:

/Надя Събева/

ПЪЛДИН ЛАЙТН ГРУП
АДСИЦ

„Пъдлин лайън груп“ АД СИЦ
Междинен финансов отчет
31 декември 2018 г.

Отчет за промените в собствения капитал за годината, приключваща на 31 декември (продължение)

Всички суми са представени в '000 лв.

	Акционерен капитал	Премиян резерв	Други резерви	Неразпределена печалба/ (Натрупана загуба)	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2017 г.	1300	1890		(1637)	1553
Салдо към 1 януари 2017 г.	1300	1890		(1637)	1553
Печалба за годината				4	4
Друг всеобхватен доход					
Общо всеобхватен доход за годината	1300	1890		(1633)	1557
Салдо към 31 декември 2017 г.	1300	1890		(1633)	1557

Съставил:

/Аракс инвест ООЗ
Мариам Гарабедян

Дата: 21.01.2019

Изпълнителен директор:

/Надя Събева/

„Пълдин лайън груп“ АДСИЦ
Междинен финансов отчет
31 декември 2018 г.

Отчет за паричните потоци за годината, приключваща на 31 декември

Пояснение	2018 ‘000 лв.	2017 ‘000 лв.
Оперативна дейност		
Постъпления от клиенти	60	67
Плащания към доставчици	(38)	(14)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(46)	(50)
Други плащания за оперативна дейност		(8)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	(24)	xxx
Инвестиционна дейност		
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	-	-
Финансова дейност		
Нетен паричен поток от финансова дейност	-	-
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	(24)	(5)
Пари и парични еквиваленти в началото на годината	44	49
Пари и парични еквиваленти в края на годината	20	44

Съставил: 
Араке Инвест ООД
Мариям Гарабедян/

Дата: 21.01.2019

Изпълнителен директор: 
/Надя Събева/

Пояснения към финансовия отчет

1. Предмет на дейност

Основната дейност на „Пълни лайън груп“ АДСНЦ се състои в Инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа в покупка на недвижими имоти и ограничени вещни права върху недвижими имоти; развитие на собствени недвижими имоти чрез извършване на строежи и подобрения; продажба на недвижими имоти; отдаване под наем, лизинг, аренда или за управление на собствени недвижими имоти и всяка друга дейност, пряко свързана със секюритизацията на недвижими имоти и позволена от закона. Дружеството е регистрирано в Търговския регистър с ЕИК 175165209 през м. Октомври 2006 г.

Седмичното и адресът на управление на Дружеството е гр. Пловдив, ул. „Никола Караджов“ № 13, ет. 1, ап. Б.

Акциите на Дружеството са регистрирани на „Българска фондова борса – София“ АД

Системата на управление на Дружеството е едностепенна. Съветът на директорите е в състав, както следва:

- Марин Иванов Маринов – Председател на Съвета на директорите;
- Надя Стефанова Събева – Заместник-председател на Съвета на директорите и Изпълнителен директор;
- Борислав Георгиев Георгиев – независим член на Съвета на директорите.

Броят на персонала към 31 декември 2018 г. е 2 човека.

Обслужващо дружество, съгласно изискванията на ЗДСНЦ, за извършване на счетоводни дейности е „Аракс инвест“ ООД.

2. 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 (МСФО, приети от ЕС). По смисъла на параграф 1, точка 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството, приложим в България, терминът „МСФО, приети от ЕС“ представляват Международните счетоводни стандарти (МСС), приети в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета.

Финансовият отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди лева ('000 лв.) (включително сравнителната информация за 2015 г.), освен ако не е посочено друго.

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

3. Промени в счетоводната политика

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

Дружеството прилага следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които имат ефект върху финансовия отчет на Дружеството и са задължителни за прилагане от голявия период, започващ на 1 януари 2018 г.:

МСФО 9 „Финансови инструменти“ в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС

МСФО 9 „Финансови инструменти“ заменя МСС 39 „Финансови инструменти: признаване и оценяване“. Новият стандарт въвежда значителни промени в класификацията и оценяването на финансови активи, както и нов модел на очакваните кредитни загуби за обезценка на финансови активи.

При прилагането на МСФО 9 Дружеството е използвало преходното облекчение и е избрало да не преизчислява преходни периоди. Разлики, възникващи от прилагането на МСФО 9, във връзка с класификация, оценяване и обезценка се признават в неразпределената печалба.

Прилагането на МСФО 9 е засетнало следните области:

- Класификация и оценяване на финансовите активи на Дружеството

Ръководството държи повечето финансови активи, за да събира свързаните с тях договорни парични потоци. Голяма част от инвестициите, класифицирани по-рано като инвестиции, държани до падеж, продължават да се оценяват по амортизирана стойност. Част от инвестициите, класифицирани по-рано като инвестиции на разположение за продажба, както и някои други финансови активи, сега се оценяват по справедлива стойност през печалбата или загубата, тъй като паричните потоци не представляват единствено плащаня по главницата и лихва.

- Обезценка на финансови активи по модела на очакваните кредитни загуби

Моделът на очакваните кредитни загуби има ефект върху търговските вземания на Дружеството, както и върху дълговите инструменти, които преди са били класифицирани в категориите държани до падеж или на разположение за продажба. За активи по договор, произтичащи от МСФО 15 и за търговски вземания Дружеството прилага опростен подход за признаване на очакваните кредитни загуби, тъй като те не съдържат съществен компонент на финансиране.

- Признаване на печалби и загуби, произтичащи от собствения кредитен риск на Дружеството

Ако Дружеството прилага опцията за отчитане по справедлива стойност на определени финансови пасиви, то промените в справедливата стойност, произтичащи от промените в собствения кредитен риск на Дружеството, се представят в другия всеобхватен доход вместо в печалбата или загубата.

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

МСФО 15 “Приходи от договори с клиенти” и свързаните разяснения към МСФО 15 „Приходи от договори с клиенти“ (наричан по-нататък МСФО 15) заместват МСС 18 „Приходи“, МСС 11 „Договори за строителство“, както и няколко разяснения свързани с

приходите. Новият стандарт е приложен ретроспективно без преразчисление, като кумулативният ефект от първоначалното прилагане е признат като корекция на началното saldo на перазпределената печалба към 1 януари 2018 г. В съответствие с преходните разпоредби, МСФО 15 е приложен само към договори, които не са приключени към 1 януари 2018 г.

Прилагането на МСФО 15 засяга главно следните области:

- предоставени от Дружеството услуги, свързани с дългосрочни договори с клиенти
- МСС 40 “Инвестиционни имоти” (изменен) – Трансфер на инвестиционни имоти в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС

Изменението пояснява, че трансфер от и към инвестиционни имоти може да се извърши, само ако има промяна в използването на имотите, която се дължи на обстоятелството дали тези имоти започват или спират да отговарят на дефиницията за инвестиционен имот.

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

Дружеството е приложило следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които са задължителни за прилагане от годишния период, започващ на 1 януари 2018 г., но нямат съществен ефект от прилагането им върху финансовия резултат и финансовото състояние на Дружеството:

- МСФО 9 „Финансови инструменти” в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС
- МСФО 15 „Приходи от договори с клиенти” в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС
- МСС 40 “Инвестиционни имоти” (изменен) – Трансфер на инвестиционни имоти в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС

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

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.

МСФО 9 „Финансови инструменти“ (изменен) – Премахваният с отрицателно компенсиране, в сила от 1 януари 2019 г., приет от ЕС

Измененията дават възможност на дружествата да оценяват определени финансови активи, които могат да бъдат признати предсрочно с отрицателно компенсиране, по справедлива стойност в другия всеобхватен доход вместо в печалбата или загубата.

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

МСФО 14 позволява на дружества, прилагани за първи път МСФО, да продължат признаването на суми, свързани с регулирани цени в съответствие с изискванията на тяхната предимна счетоводна база, когато прилагат МСФО. С цел подобряване на съпоставимостта с отчети на дружества, които вече прилагат МСФО и не признават такива суми, стандартът изисква да бъде представен отделно ефекта от регулираните цени.

МСФО 16 „Лизинг“ в сила от 1 януари 2019 г., приет от ЕС

Този стандарт заменя указанията на МСС 17 „Лизинг“ и въвежда значителни промени в отчитането на лизинг особено от страна на лизингополучателите.

Съгласно МСС 17 от лизингополучателите се изискване да направят разграничение между финансов лизинг (признав в баланса) и оперативен лизинг (признав извънбалансово). МСФО 16 изисква лизингополучателите да признават лизингово задължение, отразявано бъдещите лизингови плащания, и „право за ползване на актив“ за почти всички лизингови договори. МСС е включил право на избор за някои краткосрочни лизинг и лизинг на маловалностни активи; това изключение може да бъде приложено само от лизингополучателите.

Счетоводното отчитане от страна на лизингодателите остава почти без промяна.

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.

Ръководството е в процес на оценяване на ефекта от прилагането на стандарта, но все още не може да представи количествена информация. Следните действия са предприети, за да се определи ефектът:

- извършва се пълен преглед на всички договори, за да се прецени дали допълнителни договори няма да се считат за лизингови договори съгласно новата дефиниция на МСФО 16;
- решава се кои условия за прилагане да се избера; или пълно ретроспективно прилагане или частично ретроспективно прилагане (което означава, че сравнителната информация няма да бъде променена). Частичното прилагане позволява да не се преценяват текущите договори дали съдържат лизинг и други облекчения. Решението кой подход да се избере е важно, тъй като не може да се промени впоследствие;
- преценяват се настоящите оповестявания относно договори за финансов лизинг и договори за оперативен лизинг, тъй като е вероятно те да са базата за определяне

на сумата за капитализиране и да станат активи с право на ползване. Към отчетната дата Дружеството има неотменяеми задължения по договори за оперативен лизинг в размер на XXX лв. Дружеството оценява, че приблизително X% от тях представляват и планира по краткосрочни договори и договори на ниска стойност, които ще бъдат признати като разход в печалбата или загубата на линейна база.

- определя се кое счетоводно опростяване е приложимо към договорите за лизинг и дали ще се използва правото на освобождаване;
- разглеждат се изискванията към съществуващата ИТ система и дали нова система за отчитане на лизинг е необходима. Това се осъществява заедно с преглед на изискванията за прилагане на МСФО 15 и МСФО 9, за да се извършат всички промени в системата на Дружеството наведнъж;
- преценяват се допълнителните оповестявания, които се изискват.

Очакваните ефекти от прилагането на стандарта все още се анализират от ръководството на Дружеството.

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

МСС 19 „Доходи на паети лица“ (изменен) – Промяна в плана, съкращаване или уреждане - в сила от 1 януари 2019 г., все още не е приет от ЕС

Тези изменения изискват Дружеството да:

- да използва актуални допускания, за да определи разходите за текущ стаж и нетния лихвен процент за остатъка от периода след изменението, съкращаването или уреждането на плана; и
- признава в печалбата или загубата като част от разходите за минал трудов стаж или печалба или загуба от сегашен всяко намаление на излишъка, дори ако този излишък не е бил признат преди поради въздействието на тавана на актива.

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

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

Разяснението дава насоки как да се прилагат изискванията на МСС 12 относно признаване и оценяване, когато има несигурност относно отчитането на данък върху дохода.

Годишни подобрения на МСФО 2015-2017 г., в сила от 1 януари 2019 г., все още не са приети от ЕС

Тези изменения включват незначителни промени в:

- МСФО 3 “Бизнес комбинации” - дружеството преоценява предишния си дял в съвместно контролирана дейност, когато придобие контрол върху дейността.

- МСФО 11 "Съвместни предприятия" - дружеството не преценява предимния си дял в съвместно контролирана дейност, когато придобие съвместен контрол върху дейността.
- МСС 12 "Данъци върху дохода" - дружеството отчита всички данъчни последици от планиранията на дивиденсти по същия начин както самите тях.
- МСС 23 "Разходи по заеми" - дружеството третира като част от общите заеми всеки заем първоначално взет за разработване на актив, когато активът е готов за планираната употреба или продажба.

4. Счетоводна политика

4.1. Общи положения

Най-значимите счетоводни политики, прилагани при изготвянето на този финансов отчет, са представени по-долу.

Финансовият отчет е изготвен при спазване на принципите за оценяване на всички видове активи, пасиви, приходи и разходи съгласно МСФО. Базите за оценка са оповестени подробно по-нататък в счетоводната политика към финансовия отчет.

Следва да се отбележи, че при изготвянето на представения финансов отчет са използвани счетоводни оценки и допускания. Въпреки че те са базирани на информация, предоставена на ръководството към датата на изготвяне на финансовия отчет, реалните резултати могат да се различават от направените оценки и допускания.

4.2. Представяне на финансовия отчет

Финансовият отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети“ (ревизиран 2007 г.).

Дружеството е приело да представя два сравнителни периода във всички случаи с цел осигуряване на последователност в представянето за всяка година.

4.3. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дъщерни предприятия са всички предприятия, които се намират под контрола на Дружеството. Налице е контрол, когато Дружеството е изложено на, или има права върху, променливата възвръщаемост от неговото участие в предприятието, в което е инвестирано, и има възможност да окаже въздействие върху тази възвръщаемост посредством своите правомощия върху предприятието, в което е инвестирано. В индивидуалния финансов отчет на Дружеството инвестициите в дъщерни предприятия се отчитат по себестойност.

Дружеството признава дивидент от дъщерно предприятие в печалбата или загубата в своите индивидуални финансови отчети, когато бъде установено правото му да получи дивидента.

4.4. Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия

Съвместно предприятие е договорно споразумение, по силата на което Дружеството и други независими страни се заемат със стопанска дейност, която подлежи на съвместен контрол и страните притежаващи съвместен контрол върху предприятието имат право на нетните активи на предприятието. Инвестициите в съвместни предприятия се отчитат по себестойностния метод.

Асоциираните са тези предприятия, върху които Дружеството е в състояние да оказва значително влияние, но които не са нито дъщерни предприятия, нито съвместно контролирани предприятия. Инвестициите в асоциирани предприятия се отчитат по собствостойностния метод.

Дружеството признава дивидент от съвместно контролирано предприятие или асоциирано предприятие в печалбата или загубата в своите индивидуални финансови отчети, когато бъде установено правото му да получи дивидента.

4.5. Инвестиции в съвместна дейност

Съвместната дейност представлява договорно споразумение, в което страните, които притежават съвместен контрол върху предприятието имат право върху активите и задължения по отношение на пасивите на предприятието.

Дружеството отчита своето дялово участие в съвместна дейност по метода на собствостойността и във връзка с него признава:

- своите активи, включително своя дял във всички активи, които се държат съвместно;
- своите пасиви, включително своя дял във всички пасиви, които се държат съвместно;
- своите приходи от продажбата на дела си в подучената от съвместно контролирана дейност продукция;
- своя дял от приходите от продажбата на продукция на съвместно контролираната дейност;
- своите разходи, включително дела си от всички съвместно направени разходи.

4.6. Сделки в чуждестранна валута

Сделките в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута на Дружеството по официалния обменен курс към датата на сделката (обявения фиксинг на Българска народна банка). Печалбите и загубите от курсови разлики, които възникват при уреждането на тези сделки и преоценяването на наричните позиции в чуждестранна валута към края на отчетния период, се признават в печалбата или загубата.

Ненаричните позиции, оценявани по историческа цена в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата на сделката (не са преоценени). Ненаричните позиции, оценявани по справедлива стойност в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата, на която е определена справедливата стойност.

4.7. Отчитане по сегменти

Ръководството определя оперативните сегменти на базата на основните продукти и услуги, които предлага Дружеството.

Дружеството представя само един оперативен сегмент „Отдаване под наем на земеделска земя“. Данните при отчитането му съвпадат с данните по цялостната дейност на Дружеството.

При отчитането по сегменти според МСФО 8 „Оперативни сегменти“ Дружеството прилага политика на оценяване, съответстваща на политиката на оценяване.

Освен това, активите на Дружеството, които не се отнасят директно към дейността на някой от сегментите, не се разпределят по сегменти.

Информацията относно резултатите на отделните сегменти, която се представя регулярно от лицата, отговорни за вземане на оперативни решения, не включва ефектите от единични не повторяеми събития, напр. разходи за реструктуриране, правни разходи и разходи за обезценка, когато обезценката се дължи на изолирано не повторяемо събитие. Финансовите приходи и разходи не се включват в резултатите на оперативните сегменти, които редовно се представят от лицата, отговорни за вземане на оперативни решения.

Не са настъпили промени в методите за оценка, използвани за определяне на печалбата или загубата на сегментите в предходни отчетни периоди.

4.8. Приходи

Приходите включват приходи от предоставяне на услуги. Приходите от основните услуги са представени в пояснение 26.

Приходите се оценяват по справедлива стойност на полученото или подлежащото на получаване възнаграждение, като не се включват данък добавена стойност, всички търговски отстъпки и количествени работи, направени от Дружеството.

Приходът се признава, когато са изпълнени следните условия:

- Сумата на прихода може да бъде надеждно оценена;
- Вероятно е икономическите ползи от сделката да бъдат получени;
- Направените разходи или тези, които предстои да бъдат направени, могат надеждно да бъдат оценени;
- Критериите за признаване, които са специфични за всяка отделна дейност на Дружеството, са изпълнени. Те са определени в зависимост от продуктите или услугите, предоставени на клиента, и на договорните условия, както са изложени по-долу.

4.8.1. Предоставяне на услуги

Услугите, предоставяни от Дружеството, включват отдаване под наем на инвестиционни имоти.

Сумата на продажната цена съгласно договора за предоставяне на услуги се разсрочва и се признава като приход за периода, в който се извършва услугата. Гози отсрочен приход се включва в отчета за финансовото състояние на ред „Търговски и други задължения“.

Приходът от наемни от предоставяне на инвестиционните имоти на Дружеството по договори за оперативен лизинг се признава на база на линейния метод за периода на лизинга.

4.8.2. Приходи от лихви и дивиденди

Приходите от лихви се отчитат текущо по метода на ефективния лихвен процент. Приходите от дивиденди се признават в момента на възникване на правото за получаване на плащането.

4.8.3. Приходи от финансиране

Първоначално финансиранията се отчитат като приходи за бъдещи периоди (финансиране) когато има значителна сигурност, че Дружеството ще получи финансирането и ще изпълни условията, при които то е отпуснато. Финансиране, целящо да обезпечи Дружеството за текущо възникнали разходи се признава като приход в същия период, в който са възникнали разходите. Финансиране, целящо да компенсира Дружеството за направени разходи по придобиване на активи, се признава като приход от

финансиране пропорционално на нашите усевни за периода амортизация на активите, придобити с полученото финансиране.

4.9. Оперативни разходи

Оперативните разходи се признават в печалбата или загубата при ползването на услугите или на датата на възникването им. Разходите за гаранции се признават и се приспадат от свързаните с тях провизии при признаването на съответния приход.

4.10. Разходи за лихви и разходи по заеми

Разходите за лихви се отчитат текущо по метода на ефективния лихвен процент.

Разходите по заеми основно представляват лихви по заемите на Дружеството. Всички разходи по заеми, които директно могат да бъдат отнесени към закупуването, строителството или производството на един отговарящ на условията актив, се капитализират през периода, в който се очаква активът да бъде завършен и приведен в готовност за използване или продажба. Останалите разходи по заеми следва да се признават като разход за периода, в който са възникнали, в отчета за отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Финансови разходи“.

Когато са получени заеми без конкретно целево предназначение и те са използвани за придобиването на един отговарящ на условията актив, размерът на разходите по заеми, които могат да се капитализират, се определя чрез прилагане на процент на капитализация към разходите по този актив. Процентът на капитализация е средно претеглената величина на разходите по заеми, отнесени към заемите на Дружеството, които са непогасени през периода, като се изключат заемите, получени специално за неите на придобиване на един отговарящ на условията актив.

4.11. Нематериални активи

Нематериалните активи се отчитат по цена на придобиване, включваща всички платени мита, невъзстановими данъци и направените преходи разходи във връзка с подготовка на актива за експлоатация, при което капитализираните разходи се амортизират въз основа на линейния метод през оценения срок на полезен живот на активите, тъй като се счита, че той е ограничен.

Последващото оценяване се извършва по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за съответния период.

Последващите разходи, които възникват във връзка с нематериалните активи след първоначалното им признаване, се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за периода на тяхното възникване, освен ако благодарение на тях активът може да генерира повече от първоначално предвидените бъдещи икономически ползи и когато тези разходи могат надеждно да бъдат оценени и отнесени към актива. Ако тези условия са изпълнени, разходите се добавят към себестойността на актива.

Остагъчната стойност и полезният живот на нематериалните активи се пререценяват от ръководството към всяка отчетна дата.

Амортизацията се изчислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен срок на годност на отделните активи, както следва:

- Софтуер 2 години

- Други б тодини и шест месеца

Разходи за научно-изследователска дейност (или в научно-изследователска фаза по вътрешен проект) се признават като разходи в момента на възникването им.

Разходите, които могат да бъдат отнесени директно към фазата на разработване на нематериален актив се капитализират, ако отговарят на следните критерии:

- Завършването на нематериалния актив е технически извъннимо, така че той да бъде на разположение за ползване или продажба;
- Дружеството възнамерява да завърши нематериалния актив и да го използва или продаде;
- Дружеството има възможност да използва или да продаде нематериалния актив;
- Нематериалният актив ще генерира вероятни бъдещи икономически ползи. Освен това съществува пазар за продукцията на нематериалния актив или за самия нематериален актив, или ако той бъде използван в дейността на Дружеството, ще генерира икономически ползи;
- Налични са адекватни технически, финансови и други ресурси за приключване на развойната дейност и за ползването или продажбата на нематериалния актив;
- Разходите, описани се до нематериалния актив по време на неговото разработване, могат да бъдат надеждно оценени.

Разходите по разработването на нематериални активи, които не отговарят на тези критерии за капитализиране, се признават в момента на възникването им.

Печалбата или загубата от продажбата на нематериални активи се определя като разлика между постигнатията от продажбата и балансовата стойност на активите и се отразява в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Печалба/(Загуба) от продажба на нетекучи активи”.

Избраният праг на същественост за нематериалните активи на Дружеството е в размер на 700,00 лв.

4.12. Имоти, машини и съоръжения

Имотите, машините и съоръженията се оценяват първоначално по себестойност, включваща цената на придобиване, както и всички директни разходи за привеждането на актива в работно състояние.

Последващото оценяване на „Недвижими имоти“ се извършва по преоценена стойност, която е равна на справедливата стойност към датата на преоценката, намалена с патрунаните в последствие амортизации и загуби от обезценка. Направените преоценки се представят в отчета за всеобхватния доход и се отчитат за сметка на собствения капитал, ако не се предхождат от начислени преди това разходи. При продажба или отписване на преоценения актив останалият преоценъчен резерв се отразява за сметка на неразмделената печалба.

Последващите разходи, свързани с определен актив от имоти, машини и съоръжения, се прибавят към балансовата сума на актива, когато е вероятно Дружеството да има икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената ефективност на съществуващия актив. Всички други последващи разходи се признават за разход за периода, в който са направени.

Остатъчната стойност и полезният живот на имоти, машини и съоръжения се преценяват от ръководството към всяка отчетна дата.

Имоти, машини и съоръжения, придобити при условията на финансов лизинг, се амортизират на база на очаквания полезен срок на годност, определен посредством сравнение с подобни собствени активи на Дружеството, или на база на лизинговия договор, ако неговият срок е по-кратък.

Амортизацията на имоти, машини и съоръжения се изчислява, като се използва линейният метод върху оцененния полезен живот на отделните групи активи

• Страни	25,00 години
• Машини	3,30 години
• Автомобили	4,00 години
• Стопански инвентар	6,67 години
• Копиратори	2,00 години
• Други	6,67 години

Печалбата или загубата от продажбата на имоти, машини и съоръжения се определя като разлика между постъпленията от продажбата и балансовата стойност на актива и се признава в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Печалба/ (Загуба) от продажба на нетекучи активи“.

Избраният праг на същественост за имотите, машините и съоръженията на Дружеството е в размер на 700,00 лв.

4.13. Отчитане на лизинговите договори

Активите, отдадени по оперативни лизингови договори, се отразяват в отчета за финансовото състояние на Дружеството и се амортизират в съответствие с амортизационната политика, взирната по отношение на подобни активи на Дружеството, и изискванията на МСС 16 „Имоти, машини и съоръжения“ или МСС 38 „Нематериални активи“. Доходът от оперативни лизингови договори се признава директно като приход в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за съответния отчетен период.

Активите, отдадени при условията на финансови лизингови договори, се отразяват в отчета за финансовото състояние на Дружеството като вземане, равно на нетната инвестиция в лизинговия договор. Доходът от продажба на активите се включва в отчета за печалбата или загубата/отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за съответния период. Признаването на финансовия приход се основава на модел, отразяващ постоянен периодичен процент на възвращаемост върху остатъчната нетна инвестиция.

4.14. Тестове за обезценка на нематериални активи и имоти, машини и съоръжения

При изчисляване размера на обезценката Дружеството дефинира най-малката разграничима група активи, за която могат да бъдат определени самостоятелни парични потоци (едници, генериращи парични потоци). В резултат на това някои от активите подлежат на тест за обезценка на индивидуална база, а други – на база на единица, генерираща парични потоци.

Всички активи и единици, генериращи парични потоци, се тестват за обезценка поне веднъж годишно. Всички други отделни активи или единици, генериращи парични потоци, се тестват за обезценка, когато събития или промяна в обстоятелствата индиректно, че тяхната балансова стойност не може да бъде възстановена.

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерирана парични потоци, превиннава възстановимата им стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и нетовата стойност в употреба. За да определи стойността в употреба, ръководството на Дружеството изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерирана парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел kalkulиране на настоящата стойност на тези парични потоци. Данните, използвани при тестването за обезценка, се базират на последния одобрен бюджет на Дружеството, коригиран при необходимост с цел елиминиране на ефекта от бъдещи реорганизации и значителни подобрения на активи. Дисконтовите фактори се определят за всяка отделна единица, генерирана парични потоци, и отразяват съответния им рисков профил, оценен от ръководството на Дружеството.

Загубите от обезценка на единица, генерирана парични потоци, се посочват в намаление на балансовата сума на активите от тази единица. За всички активи на Дружеството ръководството пренесва последващо дали съществуват индикации за това, че загубата от обезценка, призната в преходни години, може вече да не съществува или да е намалена. Обезценка, призната в преходен период, се възстановява, ако възстановимата стойност на единицата, генерирана парични потоци, надвишава нейната балансова стойност.

4.15. Инвестиционни имоти

Дружеството отчита като инвестиционни имоти земя и/или сгради, които се държат за получаване на приходи от наем и /или за увеличение на капитална модела на справедливата стойност.

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по себестойност, включвана покупната цена и всякакви разходи, които са пряко свързани с инвестиционния имот, например хонорари за правни услуги, данъци по прехвърляне на имота и други разходи по сделката.

Инвестиционните имоти се преоценяват на годишна база и се включват в отчета за финансовото състояние по пазарните им стойности. Те се определят от независими оценители с професионална квалификация и значителен професионален опит в зависимост от характера и местонахождението на инвестиционните имоти, базирайки се на доказателства за пазарните условия.

Всяка печалба или загуба от промяна в справедливата стойност или от продажба на даден инвестиционен имот се признава незабавно в печалбата или загубата на ред „Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти“.

Последващите разходи, свързани с инвестиционни имоти, които вече са признати във финансовия отчет на Дружеството, се прибавят към балансовата стойност на имотите, когато е вероятно Дружеството да получи бъдещи икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената стойност на съществуващите инвестиционни имоти. Всички други последващи разходи се признават за разход в периода, в който са възникнали.

През 2017 година, както и през 2018 г. Дружеството няма закупени инвестиционни имоти.

Дружеството отписва инвестиционните си имоти при продажбата им или при трайното им изваждане от употреба, в случай че не се очакват никакви икономически изгоди от тяхното освобождаване. Печалбите или загубите, възникващи от изваждането им от употреба или тяхната продажба, се признават в отчета за всеобхватен доход и се определят като разлика между петните постъпления от освобождаването на актива и балансовата му стойност.

Приходите от наем и операционните разходи, свързани с инвестиционни активи, се представят в отчетта за всеобхватен доход съответно на ред „Приходи“ и ред „Други разходи“.

4.16. Финансови инструменти

Финансовите активи и пасиви се признават, когато Дружеството стане страна по договорни споразумения, включващи финансови инструменти.

Финансов актив се отписва, когато се загуби контрол върху договорните права, които съставляват финансовия актив, т.е. когато са изтекли правата за получаване на парични потоци или е прехвърлена значимата част от рисковете и изгодите от собствеността.

Финансов пасив се отписва при неговото погасяване, изплащане, при анулиране на сделката или при изтичане на давностния срок.

При първоначално признаване на финансов актив и финансов пасив Дружеството ги оценява по справедлива стойност минус разходите по транзакцията с изключение на финансовите активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, които се признават първоначално по справедлива стойност.

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

4.16.1. Финансови активи

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

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

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

Всички приходи и разходи, свързани с притежаването на финансови инструменти, се отразяват в печалбата или загубата при получаването им, независимо от това как се оценява балансовата стойност на финансовия актив, за който се отнасят, и се представят в отчетта за всеобхватен доход на редове „Финансови разходи“, „Финансови приходи“ или „Други финансови позиции“, с изключение на загубата от обезценка на търговски вземания, която се представя на ред „Други разходи“.

Кредити и вземания

Кредити и вземания, възникнали първоначално в Дружеството, са недеривативни финансови инструменти с фиксирани плащания, които не се търгуват на активен пазар. Кредитите и вземанията последвано се оценяват по амортизирана стойност, като се използва методът на ефективната лихва, намалена с размера на обезценката. Всяка промяна в стойността им се отразява в печалбата или загубата за текущия период. Парите и паричните еквиваленти, търговските и по-голямата част от други вземания на Дружеството спадат към тази категория финансови инструменти. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е незначителен.

Значими вземания се тестват за обезценка по отделно, когато са просрочени към датата на финансовия отчет или когато съществуват обективни доказателства, че контрагентът няма да изпълни задълженията си. Всички други вземания се тестват за обезценка по групи, които се определят в зависимост от индустрията и региона на контрагента, както и от други кредитни рискове, ако съществуват такива. В този случай процентът на обезценката се определя на базата на исторически данни относно непогасени задължения на контрагенти за всяка идентифицирана група. Загубата от обезценка на търговските вземания се представя в отчета за всеобхватен доходна ред „Други разходи“.

Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата

Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, са активи, които са държани за търгуване или са определени при първоначалното им признаване като финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата. Всички деривативни финансови активи, освен ако не са специално определени като хеджирани инструменти, попадат в тази категория. Активите от тази категория се оценяват по справедлива стойност, чийто изменения се признават в печалбата или загубата. Всяка печалба или загуба, произтичаща от деривативни финансови инструменти, е базирана на промени в справедливата стойност, която се определя от трансакции на активен пазар или посредством оценъчни методи при липсата на активен пазар.

Инвестиции, държани до падеж

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

Финансови активи на разположение за продажба

Финансови активи на разположение за продажба са недеривативни финансови активи, които са определени като финансови активи на разположение за продажба или не спадат към нито една от останалите категории финансови активи. Финансовите активи от тази

категория последващо се оценяват по справедлива стойност е изключение на тези, за които няма котировки на пазарната цена на активен пазар и чиято справедлива стойност не може да бъде надежно определена. Последните се оценяват по амортизирана стойност по метода на ефективния лихвен процент или по събестойност, в случай че няма фиксиран надеж. Промените в справедливата им стойност се отразяват в другия всеобхватен доход и се представят в съответния резерв в отчета за собствения капитал, нетно от данъци, с изключение на загубите от обезценка и валутни курсови разлики на парични активи, които се признават в печалбата или загубата. Когато финансов актив на разположение за продажба бъде продаден или обезценен, патрунаните печалби и загуби, признати в другия всеобхватен доход, се рекласифицират от собствения капитал в печалбата или загубата за отчетния период и се представят като рекласифицирана корекция в другия всеобхватен доход. Лихви, изчислени по метода на ефективната лихва, и дивиденди се признават в печалбата или загубата като „финансови приходи“. Възстановяване на загуби от обезценка се признава в другия всеобхватен доход с изключение на дълговите финансови инструменти, при които възстановяването се признава в печалбата или загубата, само ако възстановяването може обективно да бъде свързано със събитие, настъпило след момента на признаване на обезценката.

4.16.2. Финансови пасиви

Финансовите пасиви на Дружеството включват търговски и други задължения.

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

Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, като се използва методът на ефективната лихва, с изключение на финансови инструменти, държани за търгуване или определени за оценяване по справедлива стойност в печалбата или загубата, които се оценяват по справедлива стойност с отчитане на промените в печалбата или загубата.

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

Дивидентите, платими на акционерите, се признават, когато дивидентите са одобрени на общото събрание на акционерите.

4.16.3. Деривативи

При хеджиране на парични потоци се изисква специфично счетоводно третиране на деривативите, определени за хеджиращи инструменти. При отчитане на хеджирането следва да се спазват строгите изисквания по отношение на документацията, вероятността на възникване на сделката с хеджиращи инструменти и ефективността на хеджирането. Всички други деривативни финансови инструменти се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата.

Всички деривативни финансови инструменти, използвани за хеджиране, се признават първоначално по справедлива стойност и последващо се отчитат по справедлива стойност в отчета за финансовото състояние.

Хеджиране на справедлива стойност

Промените в справедливата стойност на деривативите, определени като хеджиращи инструменти, се отчитат в печалбата или загубата в текущия период заедно с промените в справедливата стойност на хеджираната позиция.

Хеджирането се прекратява, когато хеджиращият инструмент е с изтекъл срок или е продаден, прекратен или упражнен, когато хеджирането повече не отговаря на критериите за отчитане на хеджирането или Дружеството отменя определеното хеджиране.

Хеджиране на парични потоци

В степеня, до която хеджирането е ефективно, промените в справедливата стойност на деривативите, определени като хеджиращи инструменти при хеджиране на парични потоци, се отчитат в другия всеобхватен доход и се включват в резервите за хеджиране на парични потоци в собствения капитал. Всяка неефективност при хеджиращите взаимоотношения се признава незабавно в печалбата или загубата.

Когато хеджирана позиция се отрази в печалбата или загубата за текущия период, всяка печалба, призната в предходни периоди в другия всеобхватен доход, се рекласифицира от собствения капитал в печалбата или загубата и се представя като рекласифицирана корекция в другия всеобхватен доход. Ако нефинансов актив или пасив е признат в резултат от хеджирана транзакция, печалбите и загубите, признати в предходни периоди в другия всеобхватен доход, се включват в първоначална оценка на хеджираната позиция.

Ако не се очаква да бъде извършена дадена прогнозирана транзакция или хеджиращият инструмент е станал неефективен, всяка свързана с него печалба или загуба, призната първоначално в другия всеобхватен доход, се отчита незабавно в печалбата или загубата.

Хеджиране на нетна инвестиция

Хеджирането на нетна инвестиция в чуждестранна дейност се отчита подобно на хеджирането на паричен поток. Частта от печалбата или загубата от хеджиращия инструмент, която се определя като ефективно хеджиране, се признава в друг всеобхватен доход и се нагрупува в резерва от пренаселение на чуждестранна дейност, а неефективната част се признава в печалбата или загубата.

Печалбата или загубата от хеджиращия инструмент, свързана с ефективната част на хеджирането, която е била призната в друг всеобхватен доход, се прекласифицира от собствения капитал в печалба или загуба като корекция от прекласификация при освобождаване или частично освобождаване от чуждестранна дейност.

4.16.4. Договори за продажба и обратно изкупуване на ценни книжа

Ценни книжа могат да бъдат давани под наем или продавани с ангажимент за обратното им изкупуване (репо-сделка). Тези ценни книжа продължават да се признават в отчета за финансово състояние, когато всички съществени рискове и изгоди от притежаването им остават за сметка на Дружеството. В този случай се признава задължение към другата страна по договора в отчета за финансовото състояние, когато Дружеството получи паричното възнаграждение.

Аналогично, когато Дружеството взема под наем или купува ценни книжа с ангажимент за обратната им продажба (обратна репо-сделка), но не придобива рисковете и изгодите от собствеността върху тях, сделките се третираат като предоставени обезпечени заеми, когато

паричното възнаграждение е дадено. Нетните книжа не се признават в отчета за финансовото състояние.

Разликата между продажната цена и цената при обратното изкупуване се признава разсрочено за периода на договора, като се използва метода на ефективната лихва. Нетните книжа, отпадени под наем, продължават да се признават в отчета за финансовото състояние. Нетни книжа, взети под наем, не се признават в отчета за финансовото състояние, освен ако не са промадени на трети страна, при което задължението за обратно изкупуване се признава като търговско задължение по справедлива стойност и последващата печалба или загуба се включва в нетния оперативен резултат.

4.17. Материални запаси

Материалните запаси включват материали, незавършено производство и стоки. В себестойността на материалните запаси се включват директните разходи по закупуването или производството им, преработката и други пряки разходи, свързани с доставката им, както и част от общите производствени разходи, определена на базата на нормален производствен капацитет. Финансовите разходи не се включват в стойността на материалните запаси. Към края на всеки отчетен период материалните запаси се оценяват по по-ниската от себестойността им и тяхната нетна реализуема стойност. Сумата на всяка обезценка на материалните запаси до нетната им реализуема стойност се признава като разход за периода на обезценката.

Нетната реализуема стойност представлява очакваната продажна цена на материалните запаси, намалена с очакваните разходи по продажбата. В случай че материалните запаси са били вече обезценени до нетната им реализуема стойност и в последващ отчетен период се окаже, че условията довели до обезценката не са вече налице, то се възприема новата им нетна реализуема стойност. Сумата на възстановяването може да бъде само до размера на балансовата стойност на материалните запаси преди обезценката. Сумата на обратно възстановяване на стойността на материалните запаси се отчита като намаление на разходите за материали за периода, в който възниква възстановяването.

При продажба на материалните запаси тяхната балансова стойност се признава като разход в периода, в който е признат съответният приход.

4.18. Данъци върху дохода

Финансовият резултат на Дружеството не подлежи на облагане с корпоративен данък, съгласно чл.175 от Закона за корпоративното подоходно облагане.

4.19. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти се състоят от наличните пари в брой, парични средства по банкови сметки, които са лесно обранияеми в конкретни парични суми и съдържат незначителен риск от промяна в стойността си.

4.20. Собствен капитал, резерви и плащания на дивиденти

Акционерният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните акции.

Премийният резерв включва премии, получени при първоначалното емитиране на собствен капитал. Всички разходи по сделки, свързани с емитиране на акции, са приспаднати от внесенния капитал, нетно от данъчни облекчения.

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

Задълженията за плащане на дивиденди на акционерите са включени на ред „Задължения към свързани лица“ в отчета за финансовото състояние, когато дивидендите са одобрени за разпределение от общото събрание на акционерите преди края на отчетния период.

Всяки трансакции със собствениците на Дружеството са представени отделно в отчета за промените в собствения капитал.

Дружеството е задължено по силата на чл.10 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел да разпредели като дивиденд не по-малко от 20 на сто от печалбата за финансовата година, определена по посочения по-долу начин и при спазване на изискванията на чл.247а от Търговския закон. Печалбата за разпределение е финансовият резултат (счетоводна печалба/загуба), коригиран както следва:

1. увеличен/намалян с разходите/приходите от последващи оценки на недвижими имоти;
2. увеличен/намалян със загубите/печалбите от сделки по прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти;
3. увеличен/намалян в годината на прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти с положителната/отрицателната разлика между:
 - 3.1. продажната цена на недвижिमия имот и
 - 3.2. сумата от историческата цена на недвижिमия имот и последващите разходи довели до увеличение на балансовата му сума;

Дружеството може да издава само безименни акции, регистрирани по сметки в ЦД. Акции на дружеството могат да се записват само срещу парични вноски и след признаването на пълната им емисионна стойност, освен в случаите на превръщането в акции на облигации, издадени като конвертируеми. Обикновените акции се класифицират като собствен капитал.

Допълнителните разходи, присъщи на емисирането на нови акции или облиги, са показани в собствения капитал като намаляване на постъпленията, нето от данъци. Допълнителните разходи, пряко свързани с емисирането на нови акции се включват в цената на придобиването като част от възнаграждението при покупката.

Дружеството не може да издава акции, които дават право на повече от един глас или допълнителен ликвидационен дял.

Дружеството може да издава различни класове акции. Акциите от един клас предоставят равни права на акционерите.

Дружеството може да издава следните класове акции:

Клас А – обикновени поименни акции с право на глас и

Клас Б – привилегирвани акции с право на гарантиран или допълнителен дивидент и без право на глас.

Разликата между номиналната стойност на емисираните акции и емисионната стойност се отнася в допълнителни резерви и представлява елемент от собствения капитал на дружеството.

4.21. Пенсионни и краткосрочни възнаграждения на служителите

Дружеството отчита краткосрочни задължения по компенсирани отпуски, възникнали поради неизползван платен годишен отпуск в случаите, в които се очаква той да бъде използван в рамките на 12 месеца след датата на отчетния период, през който наетите лица са положили труда, свързан с тези отпуски. Краткосрочните задължения към персонала включват надници, заплати и социални осигуровки.

Дружеството не е разработвало и не прилага планове за възнаправления на служителите след напускане.

Краткосрочните доходи на служителите, включително и полагаемите се отпуски, са включени в текущите пасиви на рел. „Пенсионни и други задължения към персонала“ по несеконтирана стойност, която Дружеството очаква да изплати.

Провизиите се признават, когато има вероятност сегашни задължения в резултат от минало събитие да доведат до изходящ поток на ресурси от Дружеството и може да бъде направена надеждна оценка на сумата на задължението. Възможно е срочността или сумата на изходящия паричен поток да е несигурна. Сегашно задължение се поражда от наличието на правно или конструктивно задължение вследствие на минали събития, например гаранции, правни спорове или обременяващи договори. Провизиите за реструктуриране се признават само ако е разработен и приложен подробен формален план за реструктуриране или ръководството е обявило основните моменти на плана за реструктуриране пред тези, които биха били засегнати. Провизии за бъдещи загуби от дейността не се признават.

Сумата, която се признава като провизия, се изчислява на база най-надеждната оценка на разходите, необходими за уреждане на сегашно задължение към края на отчетния период, като се вземат в предвид рисковете и несигурността, свързани със сегашното задължение. Когато съществуват реални подобни задължения, вероятната необходимост от изходящ поток за погасяване на задължението се определя, като се отчете групата на задълженията като цяло. Провизиите се дисконтират, когато ефектът от времевите разлики в стойността на парите е значителен.

Обезщетения от трети лица във връзка с дадено задължение, за които Дружеството е сигурно, че ще получи, се признават като отделен актив. Този актив може и да не надвишава стойността на съответната провизия.

Провизиите се преразглеждат към края на всеки отчетен период и стойността им се коригира, за да се отрази най-добрата приблизителна оценка.

В случаите, в които се счита, че е малко вероятно да възникне изходящ поток на икономически ресурси в резултат на текущо задължение, пасив не се признава. Условните пасиви следва да се оценяват последващо по по-високата стойност между описаната по-горе сравнима провизия и първоначално признатата сума, намалена с натрупаната амортизация.

Вероятни входящи потоци на икономически ползи, които все още не отговарят на критериите за признаване на актив, се смятат за условни активи.

4.22. Провизии, условни пасиви и условни активи

Провизиите се признават, когато има вероятност сегашни задължения в резултат от минало събитие да доведат до изходящ поток на ресурси от Дружеството и може да бъде направена надеждна оценка на сумата на задължението. Възможно е срочността или сумата на изходящия паричен поток да е несигурна. Сегашно задължение се поражда от наличието на правно или конструктивно задължение вследствие на минали събития, например гаранции, правни спорове или обременяващи договори. Провизиите за реструктуриране се признават само ако е разработен и приложен подробен формален план за реструктуриране или ръководството е обявило основните моменти на плана за реструктуриране пред тези, които биха били засегнати. Провизии за бъдещи загуби от дейността не се признават.

Сумата, която се признава като провизия, се изчислява на база най-належащата оценка на разходите, необходими за уреждане на сепаратно задължение към края на отчетния период, като се вземат в предвид рисковете и несигурността, свързани със сепаратното задължение. Когато съществуват редица подобни задължения, вероятната необходимост от изходни поток за погасяване на задължението се определя, като се отчете групата на задълженията като цяло. Провизиите се дисконтират, когато ефектът от времевите разлики в стойността на парите е значителен.

Обезщетения от трети лица във връзка с дадено задължение, за които Дружеството е сигурно, че ще получи, се признават като отделен актив. Този актив може и да не надвишава стойността на съответната провизия.

Провизиите се преразглеждат към края на всеки отчетен период и стойността им се коригира, за да се отрази най-добрата приблизителна оценка.

В случаите, в които се счита, че е малко вероятно да възникне изходни поток на икономически ресурси в резултат на текущо задължение, пасив не се признава. Условните пасиви следва да се оценяват последвано по по-високата стойност между описаната по-горе сравнимия провизия и първоначално признатата сума, намалена с натрупаната амортизация.

Вероятни входящи потоци на икономически ползи, които все още не отговарят на критериите за признаване на актив, се смятат за условни активи.

4.23. Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика

Значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството, които оказват най-съществено влияние върху финансовите отчети, са описани по-долу. Основните източници на несигурност при използването на приблизителните счетоводни оценки са описани в пояснение 4.24.

4.23.1. Приходи от договори за строителство

Етапът на завършеност на всеки договор за строителство се оценява от ръководството като се взема предвид цялата налична информация към края на отчетния период. В този процес ръководството упражнява значима преценка по отношение на ключови събития, фактически извършена работа и приблизителна оценка на разходите за завършване на проекта.

4.24. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки

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

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

Информация относно съществените предположения, оценки и допускания, които оказват най-значително влияние върху признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи е представена по-долу.

4.24.1. Обезпечка на нефинансови активи

За ҳаққи от обезпечка се признаи ҳуқуқ, с коҷо баҳаҳоюата стоўноста на даден актив нап е минута, генерирани парични потоки, провиндиив везақнонмита им стоўноста, коҷо е по ншоқата от сираведлиивата стоўноста, на маҳсул е разкоўта по проҳақба на даден актив, и неговата стоўноста в употреба. За да определи стоўноста в употреба, рўководството на Дружеството пзичеслява оҷақваните бўдени парични потоки за всяка единица, генерирани парични потоки, и определя поҳоўюани лискоўтов фактор е неў каўку мранте на пастоянната стоўноста за тези парични потоки. При пзичесляване на оҷақваните бўдени парични потоки рўководството прави премоўюения относто бўдениите брутти печалди. Тези премоўюения са сьвзани с бўдени сьбития и обстоўюелствя. Действителните резултати моҗат да се различиват и да наложат значителни корекции в активите на Дружеството през следивани отчета тоўна.

В пшовето случаи при определянето на приложимия лискоўтов фактор се прави оцена на поҳоўюаниите корекции вь врьзка с цазарнии рпек и рпекоўите фактори, коҷо са сьнецифични за оиделните активи.

4.24.2. Полезна живот на амортизируеми активи

Рўководството прерази лежа полезния живот на амортизируемиите активи в края на весь отчета период.

Кьм 31 декеври 2018 г. рўководството определя полезния живот на активите, коҷо прехстивива оҷақваният срок на поҳивате на активите от Дружеството. Преносните стоўноста на активите са анализирани в пшоенение 7. Действителният полезен живот моҗе да се различива от напращената оцена поради техническо и морално пзхоўювание, прехививо на софтуернии продукти и коўноотгьрно оборудивате.

4.24.3. Обезпечка на кредити и вземания

Рўководството пренесива адекватности на обезпечката на трудносьбиратели и несьсьбиратели вземания от клиентти на база на вьзрастов анализ на вземанията, исторически оцил за нивоето на отпшивате на несьсьбиратели вземания, както и анализ на пзатекоснособности на сьответниия клиент, промени в коўворешните условия на плавиве и др. Ако финансовото сьстояние и резултатите от дейности на клиентите се влопат на оҷақваното, стоўноста на вземанията, коҷо трьбува да бьлат отпшисани през следивани отчетни периоды, моҗе да бьле по-тоўяма от оҷақваната кьм отчетната дата.

4.24.4. Оценяване по сираведлива стоўноста

Рўководството пзипользв техники за оценяване на сираведлиивата стоўноста на финансови инструменти (при лисса на котирани нени на активен пазар) и нефинансови активи. При прилагане на техники за оценяване рўководството пзипользв в максимална степен пазарни лани и премоўюения, коҷо пазарните учаетници бива вьзиртели при оценяването на даден инструмент. Коҗато лиссват приложими пазарни лани, рўководството пзипользв своята пай-добра оцена на премоўюенията, коҷо бива направили пазарните учаетници. Тези оцены моҗат да се различиват от действителните нени, коҷо бива били определени при сираведлива пазарна сьделка между информирани и желавни срани в края на отчетни период (вж. пшоенение 40).

4.24.5. Провизии

Дружеството пямя начислени провизии.



5. Отчитане по сегменти

Ръководството определя към настоящия момент като оперативни сегменти, както е описано в пояснение 4.7. Тези оперативни сегменти се наблюдават от ръководството, което взема стратегически решения на базата на коригираните оперативни резултати на сегментите.

Приходите на Дружеството от външни клиенти, както и нетекущите активи са разпределени по следните географски области:

	2018 ‘000 лв.		2017 ‘000 лв.	
	Приходи	Нетекущи активи	Приходи	Нетекущи активи
Село Свети Никола	56	1582	67	1582
Варвара, Парчево	237	0	0	239
Общо	293	1582	67	1821

6. Нематериални активи

Дружеството няма съществени договорни задължения за придобиване на нематериални активи към 31 декември 2018 г. или 2017 г.

Дружеството не е заложило нематериални активи като обезпечения по свои задължения.

7. Имоти, машини и съоръжения

Имотите, машините и съоръженията на Дружеството включват недвижими имоти. Балансовата стойност може да бъде анализирана, както следва:

	Земни ‘000 лв.	Общо ‘000 лв.
Брутна балансова стойност		
Сaldo към 1 януари 2018 г.	1821	1821
Отписани активи	(235)	(235)
Сaldo към 31 декември 2018 г.	1586	1586
Амортизация и обезценка		
Сaldo към 1 януари 2018 г.	-	-
Загуби от обезценка	(4)	(4)
Амортизация	-	-
Сaldo към 31 декември 2018 г.	(4)	(4)
Балансова стойност към 31 декември 2018 г.	1582	1582

	Земни ‘000 лв.	Общо ‘000 лв.
Брутна балансова стойност		
Сaldo към 1 януари 2017 г.	1812	1812
Преценка	9	9
Сaldo към 31 декември 2017 г.	1821	1821
Амортизация и обезценка		
Сaldo към 1 януари 2017 г.	-	-
Амортизация	-	-
Сaldo към 31 декември 2017 г.	-	-
Балансова стойност към	1821	1821

31 декември 2017 г.

Всяки разход за амортизация и обезценка (или възстановяване на обезценка, ако има такава) са включени в отчета за печалбата или загубата/отчета за печалбата или загубата и други всеобхватен доход на ред „Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи“.

Дружеството няма договорно задължение за закупуване на активи. Към 31 декември 2018 г. или 2017 г. не е имало съществени договорни задължения във връзка със закупуване на имоти, машини и съоръжения.

Дружеството не е заложило имоти, машини, съоръжения като обезпечение по свои задължения.

8. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дружеството няма има инвестиции в дъщерни предприятия.

9. Инвестиции в асоциирани предприятия

Дружеството не притежава права на глас и собствения капитал в други дружества.

Дружеството няма условни задължения или други постри ангажменти, свързани с инвестиции в асоциирани предприятия (вж. пояснение 37).

10. Лизинг

10.1. Финансов лизинг като лизингополучател

Дружеството не е придобило активи по договори за финансов лизинг.

10.2. Оперативен лизинг като лизингополучател

Дружеството не е придобило активи по договори за оперативен лизинг.

10.3. Оперативен лизинг като лизингодател

Дружеството отдава инвестиционни имоти по договори за оперативен лизинг. Подробна информация за тях е представена в пояснение 11.

11. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти на Дружеството включват земеделска земя, която се намира в с. Свети Никола, която се държат с цел получаване на приходи от наем или за увеличаване стойността на капитала.

Модел на справедливата стойност

За информация относно определянето на справедливата стойност на инвестиционните имоти вижте пояснение 40.1.

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

	'000 лв.
Балансова стойност към 1 януари 2017 г.	1812
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	9
Балансова стойност към 31 декември 2017 г.	1821
Продажба на инвестиционни имоти	(235)

Цена (загуба) от промяна на справедливата стойност	(4)
Балансова стойност към 31 декември 2018 г.	1582

Инвестиционните имоти не са заложени като обезпечение по заеми.

Инвестиционните имоти са отдавани под наем по договори за оперативен лизинг. Приходите от наем за 2018 г., възлизащи на 56 хиляд. (2017 г.: 67 хиляд.), са включени в отчета за печалбата или загубата/отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Приходи“. Не са признавани условни наемни. За 2018 г. и 2017 г. не са отразени преки оперативни разходи.

12. Дългосрочни финансови активи

Дружеството не разполага с дългосрочни финансови активи.

13. Отсрочени данъчни активи и пасиви

Тъй като на основание чл. 175 от ЗКПО, Дружеството не подлежи на облагане с корпоративен данък, не се начисляват отсрочени данъчни активи и пасиви.

14. Материални запаси

Дружеството не притежава материални запаси. Към 31 декември 2018 г. не са предоставяни материални запаси като обезпечение на задължения.

15. Договори за строителство

Дружеството няма приходи по договори за строителство.

16. Краткосрочни финансови активи

Краткосрочните финансови активи са оценени по справедлива стойност, определена на базата на борсовите котировки към датата на финансовия отчет.

Печалбите и загубите са признати в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Финансови разходи“ и ред „Финансови приходи“.

17. Деривативи

Дружеството не отчита Деривативи.

18. Търговски и други вземания

	2018 ‘000 лв.	2017 ‘000 лв.
Търговски вземания, брутно	-	1
Други вземания	-	1
Нефинансови активи	-	1
Търговски и други вземания	-	1

Всички вземания са краткосрочни. Нетната балансова стойност на търговските и други вземания се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

Всички търговски и други вземания на Дружеството са прегледани относно индикации за обезценка.

19. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	2018 ‘000 лв.	2017 ‘000 лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	20	44
Пари и парични еквиваленти	20	44

20. Активи и групи за освобождаване, класифицирани като държани за продажба

Дружеството няма активи и групи за освобождаване, класифицирани като държани за продажба.

21. Собствен капитал

21.1. Акционерен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството се състои от 1 300 000 на брой пагълно платени обикновени акции с номинална стойност в размер на 1,00 лв. за акция. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от общото събрание на акционерите на Дружеството.

	2018	2017
Брой издадени и пагълно платени акции:		
В началото на годината	1 300 000	1 300 000
Брой издадени и пагълно платени акции	1 300 000	1 300 000
Общ брой акции, оторизирани на 31 декември	1 300 000	1 300 000

Списъкът на основните акционери на Дружеството е представен, както следва:

	31 декември 2018	31 декември 2018	31 декември 2017	31 декември 2017
	Брой акции	%	Брой акции	%
Марин	1 274 000	98,00	1 274 000	98,00
Маринов				

21.2. Други резерви

Дружеството не е формирало други резерви.

22. Провизии

Дружеството не е начислило провизии.

23. Възнаграждения на персонала

23.1. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	2018 ‘000 лв.	2017 ‘000 лв.
Разходи за заплати	(15)	(38)
Разходи за социални осигуровки	(3)	(6)
Разходи за персонала	<u>(18)</u>	<u>(44)</u>

24. Заеми

Дружеството не е сключвало договори за заеми.

25. Търговски и други задължения

	2018 ‘000 лв.	2017 ‘000 лв.
Нетекущи:		
Други задължения	-	33
Нетекущи търговски и други задължения	<u>-</u>	<u>33</u>
Текущи:		
Търговски задължения	2	238
Финансови пасиви	2	238
Текущи търговски и други задължения	<u>2</u>	<u>238</u>

Търговските задължения, отразени в отчета за финансовото състояние, включват:

	2018 ‘000 лв.	2017 ‘000 лв.
Нетекущи:		
Гаранционни депозити от клиентите по сключени договори	-	33
	<u>-</u>	<u>33</u>
Текущи:		
Агро ЕРГ ЕООД	-	235
Други	2	3
	<u>2</u>	<u>238</u>

Нетната балансова стойност на текущите търговски и други задължения се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

26. Приходи от продажби

Приходите от продажби на Дружеството могат да бъдат анализирани, както следва:

	2018 ‘000 лв.	2017 ‘000 лв.
Приходи от предоставяне на услуги	56	67
Продажба на ДА	237	-
	<u>293</u>	<u>67</u>

27. Други приходи

Другите приходи на Дружеството включват:

	2018 ‘000 лв.	2017 ‘000 лв.
Отписани задължения	33	-
Други	-	9
	<u>33</u>	<u>9</u>

28. Печалба от продажба на нетекучи активи

	2018 ‘000 лв.	2017 ‘000 лв.
Приходи от продажба	237	-
Балансова стойност на продадените нетекучи активи	(235)	-
Печалба от продажба на нетекучи активи	<u>2</u>	<u>-</u>

29. Разходи за материали

Дружеството няма отчетени разходи за материали.

30. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	2018 ‘000 лв.
Такси към КФН	(6)
Правни разходи	(13)
Финансово счетоводни услуги	(3)
Такса смет и ДНН	(5)
Други	(4)
	<u>(31)</u>

През годината не са предоставяни данъчни консултации или други услуги, несвързани с одита. Настоящото оповестяване е в изпълнение на изискванията на чл. 30 от Закона за счетоводството.

31. Финансови приходи и разходи

Финансовите разходи за представените отчетни периоди могат да бъдат анализирани, както следва:

	2018 ‘000 лв.	2017 ‘000 лв.
Такси по разплащателни сметки	(1)	-
Финансови разходи	<u>(1)</u>	<u>-</u>

32. Други финансови позиции

Дружеството не отчита други финансови позиции.

33. Разходи за данъци върху дохода

Финансовият резултат на Дружеството не подлежи на облагане с корпоративен данък, съгласно чл.175 от Закона за корпоративното подоходно облагане.

34. Сделки със свързани лица

Ако не е изрично упоменато, транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия и не са предоставяни или получавани никакви гаранции.

34.1. Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на Дружеството включва членовете на Съвета на директорите. Възнагражденията на ключовия управленски персонал включват следните разходи:

	2018 ‘000 лв.	2017 ‘000 лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Залари, включително бонуси	14	36
Разходи за социални осигуровки	2	5
Общо краткосрочни възнаграждения	16	41
Общо възнаграждения	16	41

35. Разчети със свързани лица в края на годината

	2018 ‘000 лв.	2017 ‘000 лв.
Нетекущи		
Вземания от:		
Общо нетекущи вземания от свързани лица	-	-
Текущи		
Вземания от:		
Общо текущи вземания от свързани лица	-	-
Общо вземания от свързани лица	-	-
Нетекущи		
Задължения към:		
Общо нетекущи задължения към свързани лица	-	-
Текущи		
Задължения към:		
- ключов управленски персонал	5	32
Общо текущи задължения към свързани лица	5	32
Общо задължения към свързани лица	5	32

36. Безпалични сделки

През представените отчетни периоди Дружеството не е осъществило инвестиционни и финансови сделки, при които не са използвани пари или парични еквиваленти и които не са образени в отчета за паричните потоци.

37. Условни активи и условни пасиви

През годината няма проявени различни гаранционни и правни искове към Дружеството.

Не са възникнали условни пасиви.

38. Рискове, свързани с финансовите инструменти

39. Рискове, свързани с финансовите инструменти

Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

Дружеството е изложено на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. Най-значимите финансови рискове, на които е изложено Дружеството са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

Управлението на риска на Дружеството се осъществява от централната администрация на Дружеството в сътрудничество със Съвета на директорите. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средно-срочни парични потоци, като намали излагането си на риск. Дългосрочните финансови инвестиции се управляват, така че да имат дългосрочна възвращаемост.

Дружеството не се занимава активно с търгуването на финансови активи за спекулативни цели, нито пък издава опции.

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

39.1. Анализ на пазарния риск

Вследствие на използването на финансови инструменти Дружеството е изложено на пазарен риск и по-конкретно на риск от промени във валутния курс, лихвен риск, както и риск от промяната на конкретни цени, което се дължи на оперативната и инвестиционната дейност на Дружеството.

39.1.1. Валутен риск

По-голямата част от сделките на Дружеството се осъществяват в български лева. За да намали валутния риск, Дружеството следи паричните потоци, които не са в български лева. В лева са деноминирани разходите, свързани със строителството, изграждането и експлоатацията на недвижими имоти. Себестойността (покупната цена) на недвижимите имоти най-често се договаря в евро. От друга страна всички приходи на Дружеството се договарят в лева. В условията на валутен борд и фиксиран обменен курс на лева спрямо еврото, валутен риск за дружеството практически няма.

Дружеството е изложено на валутен риск и при извършване на сделки с финансови инструменти, деноминирани в чуждестранна валута.

При извършване на сделки в чуждестранна валута възникват приходи и разходи от валутни операции, които се отчитат в отчети за доходите. През представените отчетни дружеството не е било изложено на валутен риск, докато за него не са възниквали позиции, позиционирани във валути, различни от лева и евро.

Политиката по управление на валутния риск, осъществявана от дружеството е да не се извършват значители операции и да не се поддържат отворени позиции в чуждестранна валута, различни от евро.

39.1.2. Лихвен риск

Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Към 31 декември 2018 г. Дружеството не е изложено на риск от промяна на пазарните лихвени проценти по банковите си заеми, които са с променлив лихвен процент.

39.1.3. Други ценови рискове

Рискът от увеличение на инфлацията е свързан с намаляването на реалната покупателна сила на икономическите субекти и евентуалната обезценка на активите, денонмирани в местна валута. Системата на валутен борд контролира паричното предлагане, но външни фактори могат да окажат натиск в посока на увеличение на ценовите нива. След присъединяването на страната ни към ЕС се наблюдава натиск към доближаване на ценовите равнища към тези от останалите страни от ЕС, т.е. инфлацията в страната е по-висока от средния темп на инфлация в страните-членски на ЕС. Въпреки че темпът на инфлация в страната чувствително се забави в резултат на настъпналата световна икономическа и финансова криза, той продължава да бъде по-висок от средния темп на инфлация в страните от ЕС. Към настоящия момент и като цяло механизмът на валутен борд осигурява гаранции, че инфлацията в страната ще остане под контрол и няма да има неблагоприятно влияние върху икономиката на страната и в частност върху дейността на Дружеството.

Дружеството може да бъде изложено на рискове от покачване на цените на някои отделни стоки, материали и услуги свързани с дейността и на риск от понижаване цените на притежаваните имоти.

- Риск от покачване цената на парцели и земи. Парцелите, поземлените имоти представляват една от основните „суровини“ използвани в дейността на Дружеството за изграждане на недвижими имоти. Съществено покачване на цените на парцелите би могло да намали печалбите на дружеството и възможностите за извършване на дейност. Възможността от загуби е елиминирана от политиката на Дружеството, според която недвижими имоти се продават (авансово) само след като поземленият имот или правото на строеж върху него бъдат закупени или договорени (в случаите на предоставяне на обезщетение).

- Риск от понижаване на цените на недвижимите имоти. Изменението на пазарните цени на недвижимите имоти и конкретно на притежаваните от Дружеството активи променя нетната им стойност, както и нетната стойност на активите на една акция. Намаляването на пазарните цени на недвижимите имоти и на доходите от тях би довело до намаляване на приходите, съответно до намаляване на реализирания от Дружеството финансов резултат, от който 90% се разпределят под формата на дивидент. Финансовата криза в България доведе до силно намаляване на икономеската активност, намаляване на чуждестранните инвестиции, нарастване на безработицата и ограничено кредитиране. Това са отразили в голяма степен негативно на сектора на недвижими имоти,

като доведе до силно повишение на търсенето, цените на пива и активността в сектора. Много от инвеститорите и строителите в страната бяха посветени предизвикателството да не прекратят дейността си и/или да не изпаднат в пендагесноспособност, което даде своето позитивно отражение и върху заетостта в строителния сектор.

Въпреки, че през секторите недвижими имоти и строителство съществуват множество пречки за бързо възстановяване, към момента се наблюдава известно стабилизиране на пазара успоредно с повишение на активността на банките при отпускането на ипотечни кредити.

Дружеството е изложено на риск от понижаване цените на недвижимите имоти от момента, в който извърши разходи за тяхното построяване до момента на тяхната продажба. Дружеството се стреми да намали този риск като извършва разходи за построяване (включително придобиване на парцели) само при наличието на доказан пазарен интерес за конкретните имоти, които ще бъдат построени и предложени за продажба.

- Риск от промяна на други цени, свързани със строителството. Повечето цени на материали и услуги, свързани със строителството се променят в една и съща посока с промяната на цените на „крайните продукти“ — недвижимите имоти. Това е така, защото върху тях най-голямо влияние оказва търсенето от страна на строителни предприемачия на местния пазар. Едно съществено изключение от това правило е цената на стоманата. Тя се влияе много повече от световните цени отколкото от местни фактори. Поради тази причина може да се стигне до ситуация, в която цените на стоманата се покачват докато цените на крайните продукти не се променят или спадат. Българската икономика през последните години показва все по-силна корелация с икономиките в ЕС. В частност световната финансова и икономическа криза се отразява еднакво и почтиедновременно (с разлика от няколко месеца) на световните пазари на имоти и на пазара в България. Ние очакваме цените на строителните материали и услуги да се движат успоредно в процентно изражение с движението цените на имотите.

- Рискове, свързани с повишената конкуренция. Вследствие на значителния ръст на българския пазар на недвижими имоти през последните години предпоставянето на глобалната финансова криза, в сектора влязоха много нови играчи, в т. ч. и много чуждестранни инвеститори. В резултат на това бяхмесвидетели на засищаната се конкуренция между строителни фирми, агенции за недвижими имоти, дружества със специална инвестиционна цел, търговски банки, физически лица и др. Това се отразява на инвестиционните разходи на Дружеството и може да доведе до намаляване на привлекателността от инвестиции в ценни книжа.

В резултат на глобалната финансова криза, която започна през 2008 г., развитието на пазара на недвижими имоти отбеляза значителна промяна.

Глобалното забавяне в сектора на недвижимите имоти пренесе своя негативен ефект и върху България. Една от тенденциите беше оттеглянето на по-рисковите чужди инвеститори от българския пазар и навлизането на по-консервативните немски и австрийски компании и фондове.

В настоящите условия на слабо бавноизлизане от икономическата криза и повишената конкуренция, дружеството се стреми да търси все оценоченени сектори и пазари, в които да реализира по-висока рентабилност от средната за сектора.

39.2. Анализ на кредитния риск

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Дружеството.

Дружеството редовно следи за неизпълнението на задълженията на свои клиенти и други контрагенти, установени индивидуално или на групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск. Когато разходите не са прекалено високи, се набавят и използват данни за кредитен рейтинг от външни източници и/или финансови отчети на клиентите и другите контрагенти. Политика на Дружеството е да извършва трансакции само с контрагенти с добър кредитен рейтинг. Дружеството не предоставяло финансовите си активи като обезпечение.

По отношение на търговските и други вземания Дружеството не е изложено на значителен кредитен риск към нито един отделен контрагент или към група от контрагенти, които имат сходни характеристики. Търговските вземания се състоят от малък брой клиенти в една индустрия и географски области. На базата на исторически показатели, ръководството счита, че кредитната оценка на търговски вземания, които не са с изтекъл падеж, е добра.

Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти, средства на паричния пазар, необезпечени облигации и деривативни финансови инструменти се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.

39.3. Анализ на ликвидния риск

Ликвидният риск представлява рискът Дружеството да не може да погаси своите задължения. Дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи планиранията по погасителните планове на дългосрочните финансови задължения, както и входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди - ежеседмично, както и на базата на 30-дневни прогнози. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план - за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно.

Дружеството държи пари в брой, за да посреща ликвидните си нужди за периоди до 30 дни.

40. Оценяване по справедлива стойност

40.1. Оценяване по справедлива стойност на нефинансови активи

Справедливата стойност на недвижимите имоти на Дружеството е определена на базата на доклади на независими лицензирани оценители.

Земля

Оценката по справедлива стойност се базира на наблюдавани цени на скоростни пазарни сделки за подобни имоти, коригирани за специфични фактори като площ, местоположение и постоянно използване. През 2018 г. корекцията за тези фактори е в размер на 0,23 %. Землята е преоценена на 28.12.2018 г.

Съществени ненаблюдавани данни са свързани с корекцията за специфичните за земята на Дружеството фактори. Степента и посоката на тази корекция зависи от броя и характеристиките на наблюдаваните пазарни сделки с подобни имоти, които са използвани за целите на оценката. Въпреки че тези данни са субективна преценка,

ръководството счита, че крайната оценка не би се променила значително от други възможни предположения.

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

	Инвестиционни имоти Земя ‘000 лв.
Saldo към 1 януари 2018 г.	1821
Печалби или загуби, признати в печалбата или загубата:	
- промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	(4)
Продажби	(235)
Saldo към 31 декември 2018 г.	1582

	Инвестиционни имоти Офис сграда ‘000 лв.
Saldo към 1 януари 2017 г.	1812
- промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	9
Saldo към 31 декември 2017 г.	1821

41. Политика и процедури за управление на капитала

Целите на Дружеството във връзка с управление на капитала са:

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

Дружеството наблюдава капитала на базата на съотношението на коригирания капитал към обичайната сума на активите.

Дружеството определя коригирания капитал на основата на балансовата стойност на собствения капитал, представени в отчета за финансовото състояние.

Дружеството управлява структурата на капитала и прави необходимите корекции в съответствие с промените в икономическата обстановка и рисковите характеристики на съответните активи. За да поддържа или коригира капиталовата структура, Дружеството може да промени сумата на дивидентите, изплатени на собствениците, да върне капитал

не са инвестирани, като отира нови акции или да продаде акциите си и да си върне задълженията си.

Дружеството не е променяло нито политиките и процесите за управление на капитал, нито и начина на определяне на капитала през представените отчетни периоди.

Дружеството е спазвало вярно наложените изисквания за капитал, на които поумски изисквания със същите условия са изисквания към 31 декември 2018 г. и 2017 г.

42. Събития след края на отчетния период

Не са възниквали коригирани събития или значителни некоригирани събития между датата на финансовия отчет и датата на одобрението му за публикуване.

43. Одобрение на финансовия отчет

Финансовият отчет към 31 декември 2018 г. (включително сравнителната информация) е одобрен и приет от Съвета на директорите на 21.01 2019 г.



The image shows a handwritten signature in blue ink over a blue circular stamp. The stamp contains the text "ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП" around the top edge and "АДСИЦ" at the bottom. There are two small dots on either side of the bottom text.