

**ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ**  
**за годината, приключваща на 31 декември 2017 г.**

	БЕЛЕ ЖКА	към 31 декември 2017	към 31 декември 2016
<b>АКТИВИ</b>			
<b>Нетекущи активи</b>			
Имоти, машини и съоръжения	5.		-
Инвестиционни имоти	6.	6 935	6 990
Инвестиции в предприятията от групата	7.	428	617
Инвестиции в други предприятия	7.2.	-	2 081
<b>ОБЩО НЕТЕКУЩИ АКТИВИ</b>		<b>7 363</b>	<b>9 688</b>
<b>Текущи активи</b>			
Вземания от предприятия в групата	8.2., 19.	808	389
Финансови активи по справедлива стойност	8.1.	14 131	-
Пари и парични еквиваленти	15.1.	2	206
Текущи данъчни вземания	8.2.	1	-
Други текущи вземания	8.2.	21 477	12 966
<b>ОБЩО ТЕКУЩИ АКТИВИ</b> без държани за продажба		<b>36 419</b>	<b>13 561</b>
<b>ОБЩО ТЕКУЩИ АКТИВИ</b>		<b>36 419</b>	<b>13 561</b>
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>		<b>43 782</b>	<b>23 249</b>

Съставил:  \_\_\_\_\_

Ръководител:  \_\_\_\_\_

Дата на съставяне: 14.06.2018г.

Заверил съгласно одиторски доклад:  \_\_\_\_\_

Финансов отчет,  
 върху който сме издали  
 одиторски доклад  
 с дата 21.06.2018



**ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ**  
**за годината, приключваща на 31 декември 2017 г.**

	БЕЛЕЖКА	към 31 декември 2017	към 31 декември 2016
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>			
<b>Капитал и резерви, принадлежащи на собственици на групата</b>			
Обикновени акции (основен капитал)	14.1.	55	55
Резерви от преценка		-	-
Законови резерви	14.3.	6	6
Други резерви	14.3.	81	81
Печалба/(загуба) от минали периоди	14.2.	1 873	581
Печалба/(загуба) от текущия период		1 332	1 292
<b>ОБЩО</b>		<b>3 347</b>	<b>2 015</b>
Неконтролиращо участие		-	-
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>		<b>3 347</b>	<b>2 015</b>
<b>ПАСИВИ</b>			
<b>Нетекущи пасиви</b>			
Заеми	8.3.1.	3 362	4 106
Облигационен заем	8.3.1.	19 558	-
Пасиви по отсрочени данъци	13.1.	317	198
<b>ОБЩО НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ</b>		<b>23 237</b>	<b>4 304</b>
<b>Текущи пасиви</b>			
Търговски задължения	8.3.	1 112	1
Заеми	8.3.1.	15 969	16 808
Задължения за данъци върху дохода	8.3.	3	1
Персонал	12.1.	4	3
Други текущи пасиви	8.3.	110	117
<b>ОБЩО ТЕКУЩИ ПАСИВИ</b> без по групи, държани за продажба		<b>17 198</b>	<b>16 930</b>
<b>ОБЩО ТЕКУЩИ ПАСИВИ</b>		<b>17 198</b>	<b>16 930</b>
<b>ОБЩО ПАСИВИ</b>		<b>40 435</b>	<b>21 234</b>
<b>ОБЩО ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>		<b>43 782</b>	<b>23 249</b>

Съставил:  \_\_\_\_\_

Ръководител:  \_\_\_\_\_

Дата на съставяне: 14.06.2018 г.

Заверил съгласно одиторски доклад:  \_\_\_\_\_



Финансов отчет,  
върху който сме издали  
Одиторски доклад  
с дата 11.06.2018

**ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД**  
**според същността на разходите**  
**за 2017 година**  
**(при един отчет)**

	БЕЛЕЖКА	годината, приключваща на 31 декември 2017	годината, приключваща на 31 декември 2016
Финансови приходи	9.	2 443	673
Финансови разходи	9.	(1 968)	(766)
<b>Резултат от финансова дейност</b>		<b>475</b>	<b>(93)</b>
Приходи от продажби на нетекущи активи	10.	-	107
Балансова стойност на продадени стоки и материали		-	(231)
<b>Резултат от продажба на нетекущи активи</b>	<b>10.</b>	<b>-</b>	<b>(124)</b>
Разходи/приходи от преоценки на активи и пасиви	11.1.	1 362	1 805
Други приходи	10.	-	1
<b>Общо приходи по икономически елементи</b>		<b>1 362</b>	<b>1 806</b>
Разходи за външни услуги	11.2.1	(179)	(33)
Разходи за амортизации		-	(2)
Разходи за заплати и осигуровки	12.1.	(74)	(33)
Други разходи	11.2.2.	(40)	(31)
Извънредни приходи/разходи		(92)	-
<b>Общо разходи по икономически елементи</b>		<b>(385)</b>	<b>(99)</b>
<b>Печалба преди данъчно облагане</b>		<b>1 452</b>	<b>1 490</b>
Разходи за данък върху дохода, в т.ч.:	13.2.		
Разход за текущ данък		(2)	-
Разход за отсрочен данък		(118)	(198)
<b>ПЕЧАЛБА/(ЗАГУБА) ЗА ГОДИНАТА</b>		<b>1 332</b>	<b>1 292</b>
<b>ДРУГ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД</b>			
Друг всеобхватен доход за годината, нетно от данъци		1 332	1 292
<b>ОБЩ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД ЗА ГОДИНАТА</b>		<b>1 332</b>	<b>1 292</b>
<b>Печалба, принадлежаща на:</b>			
Собственици на предприятието-майка		744	1 043
Неконтролирано участие		588	249

Съставил: 

Ръководител: 

Дата на съставяне: 14.06.2018г.

Заверил съгласно одиторски доклад:



Финансов отчет,  
върху който сме издали  
одиторски доклад  
с дата 14.06.2018г.

**ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНЕТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ  
 през 2017 г.**

	основен капитал	неразпределена печалба	резерви					финансов резултат от текуция	ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	в т.ч. неконтролирано участие
			превекване на чуждестранна дейност	инвестиции в инструментите на собствения капитал	Законови	резерв от преценка	други			
Салдо на 1 януари 2016	55	154	-	-	6	199	81	228	723	140
Печалба/(загуба) за 2016 г.	-	-	-	-	-	-	-	1292	1 292	249
Други промени	-	199	-	-	-	(199)	-	-	-	-
Трансфер към , разпределена печалба	-	228	-	-	-	-	-	(228)	-	-
Салдо към 31 декември 2016 г.	55	581	-	-	6	-	81	1292	2 015	389
Печалба/(загуба) за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	1 332	1 332	257
Трансфер към неразпределена печалба	-	1 292	-	-	-	-	-	(1 292)	-	-
Салдо към 31 декември 2017 г.	55	1 873	-	-	6	-	81	1 332	3 347	646

Съставил:  \_\_\_\_\_

Ръководител: \_\_\_\_\_

Дата на съставяне: 14.06.2018г.

Заверил съгласно одиторски доклад: \_\_\_\_\_





Финансов отчет,  
 върху който сме издали  
 одиторски доклад  
 с дата 14.06.2018г.



**ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ**  
 (по прекия метод)  
 за 2017 година

	БЕЛ ЕЖ КА	годината, приключваща на 31 декември 2017	годината, приключваща на 31 декември 2016
<b>Парични потоци от оперативни дейности</b>			
Постъпления от клиенти		54	23
Плащания към доставчици	15.2	(45)	(680)
Парични потоци свързани с възнаграждения		(56)	(31)
Плащания или възстановявания на данъци върху дохода		(19)	(35)
Други постъпления/плащания от оперативна дейност		-	261
<i>Нетен поток, генериран от оперативни дейности</i>		<i>(71)</i>	<i>(462)</i>
<b>Парични потоци от инвестиционни дейности</b>			
Плащания за придобиване на имоти, машини и съоръжения и нематериални активи		-	(4 924)
Постъпления от продажби на имоти, машини и съоръжения и нематериални активи		-	-
Плащания за придобиване на финансови активи		(38 242)	(220)
Постъпления от продажба на финансови активи		33 122	-
Заеми, предоставени на други предприятия		(6 507)	-
Погашения по заеми, предоставени на други предприятия		5 585	-
Получени лихви		317	130
Други парични потоци от инвестиционна дейност		(3 000)	-
<i>Нетен поток, използван в инвестиционни дейности</i>		<i>(8 725)</i>	<i>(5 014)</i>
<b>Парични потоци от финансови дейности</b>			
Постъпления от заеми		21 123	6 549
Изплащане на заеми		(15 140)	(711)
Плащания на лихви		(1 777)	(475)
Други парични потоци от финансови дейности		4 386	(26)
<i>Нетен поток, използван във финансови дейности</i>		<i>8 592</i>	<i>5 337</i>
<b>Нетно (намаляване)/нарастване на пари, парични еквиваленти и банков овърдрафт</b>			
Пари, парични еквиваленти и банков овърдрафт в началото на годината		206	345
Пари, парични средства и банков овърдрафт в края на годината		2	

Съставил:  \_\_\_\_\_

Ръководител: \_\_\_\_\_

Дата на съставяне: 14.06.2018г.

Заверил съгласно одиторски доклад: \_\_\_\_\_



Финансов отчет,  
 върху който сме издали  
 одиторски доклад  
 с дата: 21.06.2018

## ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

### 1. Обща информация

“Загора Фининвест” АД (наричано по-нататък още “дружеството”) е акционерно дружество, регистрирано по Търговския закон в Агенция по вписванията под № 123017547 . Седалището и адресът на управление на дружеството са: гр. Стара Загора, бул. Руски № 26.

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

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

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

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

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

Дружеството се представлява от Изпълнителния директор Светослав Иванов Дечев.

Дружеството има регистриран капитал в размер на 54 834 лева, разпределен в 9 139 обикновени поименни акции с номинал 6,00 лева всяка.

Дружеството е предприятие от група, като предприятието-майка е “Астра Форс” ЕООД, със седалище гр. София, жк. Бъкстон, бл.27, вх.В, ет.5, ап.42. „Астра Форс” ЕООД, чрез дъщерното си дружество „Алфа Асетс“ ЕООД, притежава 7375 броя акции на „Загора Фининвест” АД, което е 80,70% от общия брой акции. Дружеството - майка изготвя консолидиран финансов отчети. По чл.32 от Закона за счетоводството, предприятието- майка на малка група изготвя консолидиран отчет, ако в групата има поне едно предприятие от обществен интерес. „Загора Фининвест” АД към 31.12.2017 г. притежава 55,82 % от капитала на СИИ Имоти АДСИЦ.

### 2. Обобщено представяне на значимите счетоводни политики

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

#### 2.1. Основа за изготвяне

Финансовите отчети на “Загора Фининвест” АД са изготвени в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети (МСФО). Те са изготвени на принципа на историческата цена, модифициран чрез преоценка за земи и сгради, финансови активи на разположение за продажба и финансови активи и финансови пасиви по справедлива стойност чрез печалба или загуба.

Ръководството носи отговорност за оценяване способността на дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Когато това е приложимо, ще бъдат оповестени въпроси,

свързани с предположението за действащо предприятие и факта на използването на счетоводна база на основата на предположението за действащо предприятие.

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

Изготвянето на финансовите отчети в съответствие с МСФО изисква използването на определени сериозни счетоводни оценки. То още изисква от ръководството да прави определени преценки в процеса на прилагането на счетоводните политики на дружеството. Областите, в които се е налагала по-висока степен на преценка или усложненост, или областите, в които допусканията и приблизителните оценки са значими за финансовите отчети, са оповестени в бележка 4.

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

*Регламент 2016/1905 от 22 септември 2016 година*

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

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

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

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

#### **МСФО 12 “Оповестяване на дялови участия в други предприятия“**

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

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

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

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

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

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

#### **МСФО 9 Финансови инструменти**

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

#### **(i) Класификация – финансови активи**

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

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

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

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

#### **(ii) Обезценка - Финансови активи и активи по договор**

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

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

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

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

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

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

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

Други финансови активи, държани от Групата, включват:

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

-инструменти на собствения капитал, оценявани досега по справедлива стойност в печалбата или загубата, които ще продължат да бъдат оценявани по този начин и съгласно МСФО 9; Групата не очаква новите изисквания да имат ефект върху класифицирането и отчитането на тези финансови активи. Печалби или загуби, реализирани при продажбата на финансови активи по справедлива стойност в другия всеобхватен доход няма да бъдат отчитани в печалбата или загубата, а прехвърлени от резерви в неразмесената печалба. През 2017 г. печалба в размер на 58 хил. лв. е била призната в печалбата или загубата във връзка с продажба на финансови активи на разположение за продажба.

Обезценка на базата на очакваната загуба следва да бъде призната относно търговските вземанията.



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

- инструментите на собствения капитал няма да могат да бъдат оценявани по себестойност намалена със загуби от обезценка. Вместо това всички тези инвестиции ще бъдат оценявани по справедлива стойност. Промените в справедливата стойност ще бъдат представени в текущата печалба или загуба, освен ако Групата не ги представя без право на отмяна в другия всеобхватен доход. Това ще има несъществен ефект върху инвестицията на дружеството в размер на 187 хил. лв., които се представят в консолидирания финансов отчет за 2017 по цена на придобиване.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**МСС 40 “Инвестиционни имоти” (изменен) – Трансфер на инвестиционни имоти в сила от 1 януари 2018 г., все още не е приет от ЕС**

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

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

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

## 2.2. Превеждане на чуждестранна валута

### *Функционална валута и валута на представяне*

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

### *Превеждане и салда*

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

## 2.3. Имоти, машини и съоръжения

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

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

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

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

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

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

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

Балансовата стойност на актив се намалява незабавно до възстановимата му стойност, ако балансовата стойност на актива е по-висока от оценената възстановима стойност (виж бележка 2.6).

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

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

#### **2.4. Инвестиционни имоти**

Групата отчита като инвестиционни имоти сгради и земи, които се държат за получаване на приходи от наем и/или за увеличаване на капитала по модела на справедливата стойност.

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по себестойност, включваща покупната цена и всякакви разходи, които са пряко свързани с инвестиционния имот.

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

Всяка печалба или загуба от промяна в справедливата стойност или от продажба на даден инвестиционен имот се признава незабавно в печалбата или загубата.

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

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

#### **2.5. Нематериални активи**

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

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

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

#### **2.6. Обезценка на нефинансови активи**

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

За целите на определяне на обезценката, активите на Дружеството са групирани на най-малката разграничима група активи, за които може да бъдат разграничени парични потоци – единица генерираща

парични потоци. В резултат на това някои от активите са преразглеждани за наличие на обезценка на индивидуална база, а други на база единица генерираща парични потоци.

Индивидуалните активи или единиците генериращи парични потоци се преразглеждат за наличие на обезценка на стойността им веднъж годишно към датата на изготвяне на баланса, както и тогава когато събития или промяна в обстоятелствата показват, че преносната стойност на активите може да не бъде възстановена.

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

## **2.7. Нетекущи активи (или групи за освобождаване) държани за продажба**

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

## **2.8. Финансови активи**

### **2.8.1. Класификация**

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

*Финансови активи, измервани по амортизирана стойност*

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

*Финансови активи, измервани по справедлива стойност чрез печалба или загуба*

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

*Финансови активи, измервани по справедлива стойност чрез друг всеобхватен доход*

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

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

### **2.8.2. Признаване и оценяване**

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

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

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

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

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

Дружеството оценява към всяка дата на баланса дали има обективно доказателство, че финансов актив или група финансови активи е обезценена. При ценни книжа-инструменти на собствения капитал, класифицирани като финансови активи, измервани по справедлива стойност чрез друг всеобхватен доход, значително или продължително намаление в справедливата стойност под себестойността им се счита за индикатор, че ценните книжа са обезценени. Ако съществува някакво подобно доказателство за финансови активи, измервани по справедлива стойност чрез друг всеобхватен доход, натрупаната загуба – изчислена като разлика между цената на придобиване и настоящата справедлива стойност минус всякава загуба от обезценка на този финансов актив, която преди това е призната в печалбата или загубата – се изважда от собствения капитал и се признава в Отчета за печалбата и загубата и другия всеобхватен доход. Загубите от обезценка, признати в Отчета за печалбата и загубата и другия всеобхватен доход за инструменти на собствения капитал, не се възстановяват през Отчета за печалбата и загубата и другия всеобхватен доход. Тестването за обезценка за търговските вземания е описано в бележка 2.10.

## **2.9. Материални запаси**

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

## **2.10. Търговски и други вземания**

Търговските вземания първоначално се признават по справедлива стойност и последващо се оценяват по амортизирана стойност, като се използва метода на ефективната лихва, минус провизиите за обезценка. Провизия за обезценка на търговски вземания се установява, когато има обективно доказателство, че дружеството няма да може да събере всички дължими му суми по оригиналните условия за вземанията. Значителни финансови трудности на дебитор, вероятност, че дебитор или ще фалира или ще предприеме финансова реорганизация, или значително забавяне на плащането (с повече от 30 дни след падеж) се считат за индикатори, че търговско вземане е обезценено. Сумата на провизията е разликата между балансовата стойност на актива и настоящата стойност на очакваните бъдещи парични потоци, дисконтирани с оригиналния ефективен лихвен процент. Балансовата стойност на актива е намалена чрез използване на корективна сметка и сумата на загубата се признава в Отчета за печалбата и загубата и другия всеобхватен доход като “разходи/приходи от преоценки на активи и пасиви”. Когато търговско вземане е несъбираемо, то се отписва срещу корективната сметка. Последващи възстановявания на суми, които преди това са били отписани, се кредитират срещу “разходи/приходи от преценки на активи и пасиви” в Отчета за печалбата и загубата и другия всеобхватен доход.

## **2.11. Пари и парични еквиваленти**

Дружеството представя като парични наличности пари в брой или в безсрочни депозити. Паричните еквиваленти са краткосрочни, високоликвидни вложения, които са лесно обратими в парични наличности..

## **2.12. Собствен капитал**

Акционерния капитал на дружеството отразява номиналната стойност на акциите. Неразпределената печалба в размер на 1 873 хил лева от минали години е формирана само от натрупване на финансов резултат от предходните години. Преоценъчният резерв се състои от печалби и загуби ,свързани с преоценка на определени категории финансови активи и дълготрайни материални активи.

### **2.13. Търговски задължения**

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

### **2.14. Заеми**

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

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

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

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

Заеми се класифицират като текущи пасиви, освен ако дружеството няма безусловно право да отсрочи уреждането на пасива за след 12 месеца след датата на баланса.

### **2.15. Текущи и отсрочени данъци върху дохода**

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

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

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

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

### **2.16. Доходи на наети лица**

Дружеството не е разработвало програми за доходи след напускане на персонала.

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

### **2.17. Провизии**

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

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

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

## **2.18. Признаване на приходи**

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

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

### *Приходи от лихви*

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

## **3. Управление на финансовия риск**

### **3.1. Фактори за финансов риск**

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

#### *Пазарен риск*

Пазарният риск включва валутен и ценови

#### *Валутен риск*

Валутния риск за дружеството е минимизиран, защото всички негови сделки са деноминирани в български лев.

#### *Ценови риск*

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

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

#### *Риск на паричния поток и на справедливата стойност на лихвения процент*

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

#### *Кредитен риск*

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

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

Вземанията на дружеството са краткосрочни. Стойността на всички вземания към 31.12.2017 г са в размер на 36 417 хил лева.

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

#### *Ликвиден риск*

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

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

<b>към 31 декември 2017</b>	<b>до 1 г.</b>	<b>от 1 до 2 г.</b>	<b>от 2 до 5 г.</b>	<b>над 5 г.</b>
заеми (без задължения по банкови заеми)	15 218	4 401	11 245	3 912
задължения по банкови заеми	751	744	2 618	-
търговски и други задължения	1 229	-	-	-

<b>към 31 декември 2016</b>	<b>до 1 г.</b>	<b>от 1 до 2 г.</b>	<b>от 2 до 5 г.</b>	<b>над 5 г.</b>
заеми (без задължения по банкови заеми)	16 808	-	-	-
задължения по банкови заеми	-	744	2 976	386
търговски и други задължения	122	-	-	-

### **3.2. Управление на капиталовия риск**

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 акционерите като определя цената на продуктите и услугите си в съответствие с нивото на риска.

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

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



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

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

	2017	2016
Собствен капитал	3 347	2 015
Дълг	40 435	21 234
Минус пари и парични еквиваленти	(2)	(206)
<b>Нетен дълг</b>	<b>43 780</b>	<b>23 043</b>
<b>Капитал към нетен дълг</b>	<b>1:13,08</b>	<b>1:11,44</b>

Увеличението на съотношението капитал към нетен дълг през 2017 г. спрямо 2016 г. е в резултат на получените финансираня под формата на банкови и търговски заеми и облигационни заеми, във връзка с инвестиционната дейност на Дружеството.

### 3.3. Оценки по справедлива стойност

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

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

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

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

## 4. Съществени счетоводни оценки и преценки

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

### 4.1. Съществени счетоводни оценки и предположения

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

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

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.

Дружеството не признало приходи от продажби на нетекущи активи, спрямо 107 хил.лева през 2016 годин. Има увеличение на финансовите приходи от почти 363 % за 2017 год -2 443 хил.лева , спрямо 2016 г- 673 хил лева.

#### *Доходи при пенсиониране*

Дружеството не е разработило програми за доходи след напускане. Към 31.12.2017 г дружеството има назначени три лица на договор за управление и едно лице на трудов договор.

#### **4.2. Съществени преценки при прилагане на счетоводните политики на дружеството**

##### *Признаване на приходи*

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

##### *Обезценка на финансови активи на разположение за продажба*

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

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

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

	Земи и сгради	Транспортни средства и машини	ОБЩО
<b>Към 1 януари 2016:</b>			
Стойност или преценена стойност	280	3	283
Натрупана амортизация	(48)	(2)	(50)
Нетна балансова стойност	232	1	233
<b>За годината, завършваща на 31 декември 2016:</b>			
Начална нетна балансова стойност	232	1	233
Придобивания			
Освобождавания	(278)	(3)	(281)
Разходи за амортизация	(2)	-	(2)
Отписана амортизация	48	2	50
Крайна нетна балансова стойност	0	0	0
<b>Към 31 декември 2016:</b>			
Стойност или преценена стойност	2	-	2
Натрупана амортизация	(2)	-	(2)
Нетна балансова стойност	0	-	0
<b>За годината, завършваща на 31 декември 2017:</b>			
Крайна нетна балансова стойност			
<b>Към 31 декември 2017:</b>			
Стойност или преценена стойност	2	-	2
Натрупана амортизация	(2)	-	(2)
Нетна балансова стойност	-	-	-

Дружеството няма дълготрайни материални активи, за които има ограничения върху правото на собственост. В Дружеството няма поети ангажименти за придобиване на ДМА. През 2016 г Дружеството е взело решение за преобразуване на сградата, находяща се в гр.Стара Загора, в центъра за обществено и делово обслужване, като са отделени седем самостоятелно обособени части. През 2015г пет, от обособените седем части, са продадени, а през 2016 г са продадени и другите две части, както и земята.

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

	2017	2016
Стойност	2	2
Натрупана амортизация	(2)	(2)
<b>Нетна балансова стойност</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Отчетната стойност на напълно амортизирани имоти, машини и съоръжения, използвани в дейността на дружеството е:

	31 декември 2017	31 декември 2016
<b>Отчетна стойност</b>	<b>2</b>	<b>2</b>

## 6. Инвестиционни имоти

	Земи	Сгради	ОБЩО
<b>За годината, завършваща на 31 декември 2016:</b>			
Начална нетна балансова стойност	-	-	-
Придобивания	474	4 711	5 185
<b>Крайна нетна балансова стойност</b>	<b>474</b>	<b>4 711</b>	<b>5 185</b>
<b>Към 31 декември 2016:</b>			
Преоценка на активи	1 805	-	1 805
<b>Нетна балансова стойност</b>	<b>2 279</b>	<b>4 711</b>	<b>6 990</b>
<b>За годината, завършваща на 31 декември 2017:</b>			
Начална нетна балансова стойност	2 279	4 711	6 990
Придобивания	-	-	-
<b>Крайна нетна балансова стойност</b>	<b>2 279</b>	<b>4 711</b>	<b>6 990</b>
<b>Към 31 декември 2017:</b>			
Преоценка на активи	514	-	514
Обезценка на активи	(324)	(245)	(569)
<b>Нетна балансова стойност</b>	<b>2 469</b>	<b>4 466</b>	<b>6 935</b>

Дружеството е придобило инвестиционен имот, находящ се в с.Рогош, общ.Марица, обл.Пловдив. Към 31.12.2017 г., дружеството е преценило имота с 55 хил.лв. и към 31.12.2016 г съответно с 1 805 хил.лева по получени оценки от Апис Трейд ЕООД за всяка от двете години. Дружеството отчита инвестиционните си имоти по справедлива стойност.

	годината, приключваща на 31 декември 2017	годината, приключваща на 31 декември 2016
Разходи от обезценка на инвестиционни имоти	(245)	-
Приходи от преоценки инвестиционни имоти	190	1 805

## 7. Инвестиции в дъщерни, асоциирани и съвместни предприятия

### 7.1. Инвестиции в дъщерни предприятия

Вид инвестиция	Описание (име)	година на придобиване	% участие в капитала	Причина за липса/наличие на контрол	Стойност (хил.лв.)
----------------	----------------	-----------------------	----------------------	-------------------------------------	--------------------

Загора Фининвест АД  
Годишни финансови отчети за 2017 година  
всички суми са изразени в хил.лв., освен ако изрично не е указано друго

Дъщерно предприятие	СИИ Имоти АДСИЦ	2016	55,82%		428
	-	-	-	-	-
<b>ОБЩО</b>	-	-	-	-	428

През 2016г дружеството е придобило 100 % от капитала на СИИ Имоти АДСИЦ, като към 31.12.2016 г притежава 80.40 % от неговия капитал. През 2017 г. Дружеството е продало 64 000 бр. акции от капитала на дъщерното си дружество СИИ Имоти АДСИЦ. В резултат на тази продажба инвестицията от 617 хил.лв.(или 80,40%) за 2016 г. е намалена до 428 хил.лв.(или 55,82%) за 2017 г.

## 7.2. Инвестиции в други предприятия

2016 г.								
Дългосрочни финансови активи	Отчетна стойност				Последваща оценка		Преоценена стойност	Балансова стойност
	В началото на периода	Постъпили през периода	Излезли през периода	В края на периода	Увеличение	Намаление		
Акции в други предприятия	-	1 902	-	1 902	179		2 081	<b>2 081</b>
<b>ОБЩО ДФА</b>								

Дружеството е закупило и акции в други предприятия на обща стойност 1 902 хил.лева, които към 31.12.2016г е преценило по стойността на индекса на БФБ – София. Размерът на преоценката е 179 хил.лева.

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

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

## 8. Финансови инструменти

### 8.1. Краткосрочни финансови активи

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

### 8.2. Кредити и вземания

	2017	2016
<i>Други вземания</i>	<b>13 356</b>	-
- По договори за цесия	12 416	-
- Аванси	885	-
- От продажба на финансови активи	55	-
<i>Лихви по репо сделки и предоставени заеми</i>	<b>272</b>	<b>7</b>
<i>Предоставени заеми</i>	<b>3 367</b>	-
<i>По репо сделки</i>	<b>4 473</b>	<b>6 582</b>
<i>Предплатени разходи</i>	-	<b>232</b>
<i>ДДС за възстановяване</i>	<b>1</b>	-
<i>Други</i>	<b>9</b>	<b>6 145</b>
<b>Вземания от свързани лица (бележка 19)</b>	<b>808</b>	<b>389</b>
<b>Общо</b>	<b>22 286</b>	<b>13 355</b>

Вземанията са представени по стойността им при възникване. Всички вземания са краткосрочни. Не е отчитана обезценка, тъй като Дружеството счита, че ще реализира в размера, посочен в баланса.

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

	2017	2016
Търговски задължения без тези към свързани лица	1 112	1
Задължения по получени заеми (8.3.1.)	38 889	20 914
Задължения към персонал (бележка 12.1)	4	3
Задължения по данъци върху дохода	3	1
Други задължения	110	117
<b>Общо финансови пасиви</b>	<b>40 118</b>	<b>21 036</b>

#### 8.3.1. Получени заеми (без тези от свързани лица)

	2017	2016
<b>Нетекущи</b>	<b>22 920</b>	<b>4 106</b>
Банков заем и от нефинансови предприятия	3 362	4 106
Облигационен заем	19 558	-
<b>Текущи</b>	<b>15 969</b>	<b>16 808</b>
Банков заем и от нефинансови предприятия	15 969	16 808
<b>ОБЩО ЗАЕМИ</b>	<b>38 889</b>	<b>20 914</b>

--	--	--

### 8.3.1.1. Банкови заеми

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

Падежите по банкови заеми са следните:

	2017	2016
до 12 месеца	751	744
над 1 години	3 362	4 106
<b>Общо</b>	<b>4 113</b>	<b>4 850</b>

### 8.3.1.2. Облигационен заем

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

Падежите по облигационния заем - главници са следните:

	2017	2016
до 12 месеца	-	-
над 1 години	19 558	-
<b>Общо</b>	<b>19 558</b>	-

### 8.3.1.3. Търговски заеми

Търговските заеми са с падежи до 2017 г. и имат средна лихва 6% годишно (2016 г. – 6% годишно) и са с фиксиран лихвен процент.

Падежите по търговски заеми са следните:

	2017	2016
до 12 месеца		
- Задължения по Репо сделки	14 796	14 401
- Получени заеми	15	1 206
- Лихви по Репо сделки и получени заеми	407	457
над 1 години	-	-
<b>Общо</b>	<b>15 218</b>	<b>16 064</b>

## 9. Финансови приходи и разходи

	2017	2016
Разходи за лихви	(1 841)	(733)
Разходи от операции с финансови инструменти	(110)	(7)
Други финансови разходи	(17)	(26)
<b>Общо финансови разходи</b>	<b>(1 968)</b>	<b>(766)</b>
Приходи от лихви:	996	483
Приходи от операции с финансови инструменти	1 326	190
Други финансови приходи	121	
<b>Общо финансови приходи</b>	<b>2 443</b>	<b>673</b>
<b>Финансови приходи/(разходи) - нетно</b>	<b>475</b>	<b>(93)</b>

## 10. Приходи от продажби на нетекущи активи и други

Приходи от:	2017	2016
продажби на активи	-	107
Други приходи	-	1
<b>ОБЩО</b>	<b>-</b>	<b>108</b>

<b>Продажби на нетекущи активи, в т.ч.:</b>	2017	2016
Приходи от продажби	-	107
Балансова стойност на продадени активи	-	(231)

## 11. Разходи по икономическа същност

### 11.1. Приходи/разходи от преоценки на активи и пасиви

	2017	2016
Приходи от преоценка на недвижими имоти	514	1 805
Разходи от обезценки на недвижими имоти	(569)	-
Преоценка на краткосрочни финансови активи	1 417	-
<b>ОБЩО</b>	<b>1 362</b>	<b>1 805</b>

### 11.2. Разходи за дейността

	2017	2016
Разходи за външни услуги	(179)	(33)
Разходи за амортизации	-	(2)
Разходи за заплати и осигуровки	(74)	(33)
Други разходи	(41)	(31)
<b>ОБЩО разходи по икономически елементи</b>	<b>(294)</b>	<b>(99)</b>

#### 11.2.1. Разходи за външни услуги

	2017	2016
Разходи за комисионни и правни услуги	-	(3)
Такса ЦД	(5)	-
Разходи за охрана	-	(10)
Разходи за граждански договори	-	-
Счетоводно обслужване	(11)	-
Разходи за независим финансов одит	(4)	(2)
Възнаграждение банка довереник	(20)	-
Застраховки	(134)	-
Други разходи за външни услуги	(5)	(18)
<b>ОБЩО</b>	<b>(179)</b>	<b>(33)</b>

#### 11.2.2. Други разходи

	2017	2016
Местни данъци и такси	(35)	(5)
Други извънредни разходи	-	(14)
Други разходи	(5)	(12)
<b>ОБЩО</b>	<b>(40)</b>	<b>(31)</b>

### 11.3. Информация съгл. Чл. 30, ал. 1 от Закона за счетоводството

Дружеството е начислило суми за ползваните услуги от регистрираните одитори както следва:

	2017	2016
Независим финансов одит	4	2

<b>ОБЩО</b>	<b>4</b>	<b>2</b>
-------------	----------	----------

## 12. Доходи на персонала

Към 31 декември 2017 г. има назначен един служител на трудов договор. Към 31 декември 2016 година Дружеството няма назначен персонал

### 12.1. Разходи за наети лица

	2017	2016
Разходи за заплати и други възнаграждения	(63)	(30)
Разходи за осигуровки, в т.ч.	(11)	(3)
Провизии за разходи за неизползван отпуск	-	(2)
<b>ОБЩО</b>	<b>(74)</b>	<b>(33)</b>

### 12.2. Задължения към наети лица

Задължения в Отчета за финансовото състояние за:	31 декември 2017	31 декември 2016
Неизплатени заплати	3	1
Неизплатени осигурителни вноски	1	2
<b>ОБЩО</b>	<b>4</b>	<b>3</b>

## 13. Данъци върху дохода

### 13.1. Отсрочени данъчни активи и пасиви

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

Признатите отсрочени данъчни активи и пасиви са следните:

	31 декември 2016			31 декември 2017		
	активи	пасиви	нетно	активи	пасиви	нетно
Преоценка на финансови активи	-	198	198	-	341	341
Обратно проявление на преоценка на финансови активи				-	(18)	(18)
Преоценка на инвестиционни имоти	-	-	-	(57)	51	(6)
<b>Нетни данъчни активи/пасиви</b>	<b>-</b>	<b>198</b>	<b>198</b>	<b>(57)</b>	<b>374</b>	<b>317</b>

### 13.2. Разход за данък върху дохода

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

	2017	2016
Печалба/(загуба) за периода преди данъци	1 451	1 490
Данъчна ставка	10%	10%
<b>Очакван разход за данъци върху дохода</b>	<b>145</b>	<b>149</b>
Увеличения на финансовия резултат за данъчни цели	947	145
Намаления на финансовия резултат за данъчни цели	2383	2 027
<b>Разход/(приход) за данъци върху дохода, в т.ч.:</b>	<b>(120)</b>	<b>(198)</b>
Разход за текущ данък	<b>(2)</b>	<b>-</b>
Разход за отсрочен данък	<b>(118)</b>	<b>(198)</b>



#### 14. Собствен капитал

##### 14.1. Основен капитал

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

	2017 (бр.)	2016 (бр.)
Брой акции, напълно платени в началото на годината	9 139	9 139
Брой акции, напълно платени в края на годината	9 139	9 139

##### 14.2. Неразпределена печалба

Към 1 януари 2016	382
Други трансфери	199
	<b>581</b>
Печалба/(загуба) за годината	1 292
<b>Към 31 декември 2016</b>	<b>1 873</b>
Към 1 януари 2017	1 873
Печалба/(загуба) за годината	1 332
<b>Към 31 декември 2017</b>	<b>3 205</b>

##### 14.3. Други резерви

Резервите на Дружеството включват:

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

#### 15. Пари и парични потоци

##### 15.1. Пари и парични еквиваленти

	2017	2016
Пари в брой	-	40
Пари в банки	2	166
<b>общо</b>	<b>2</b>	<b>206</b>

##### 15.2. Парични потоци от оперативната дейност

	2017	2016
Постъпления от продажби и плащане за получаване на стоки и услуги	(52)	(427)
Плащания или възстановявания на данъци върху дохода	(19)	(35)
<b>Нетни парични потоци от оперативни дейности</b>	<b>(71)</b>	<b>(462)</b>

#### 16. Рискове и йерархия на справедлива стойност

##### 16.1. Валутен риск

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

### 16.2. Ликвиден риск

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

	2017	2016
до 6 месеца	250	121
от 6 до 12 месеца	16 948	16 808
от 1 до 5 години	22 920	4 106
<b>общо</b>	<b>40 118</b>	<b>21 035</b>

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

### 16.3. Кредитен риск

За разбиране на кредитния риск виж бележки 3.1 и 8.2.

### 16.4. Ценови риск

Дружеството не е изложено на ценови риск за негативни промени в цените на предлаганите услуги

### 17. Йерархия на справедлива стойност

	За периодични и неперидични оценки в края на отчетния период – справедлива стойност	Причини за еднократни оценки	Ниво в йерархията
Финансови активи – акции	14 559	-	1
Нефинансови активи – имоти	6 935	-	2
Финансови пасиви	-	Липса на информация, оценка на база сходни пасиви	3

### 18. Условни активи и условни пасиви

Дружеството притежава следните условни активи и пасиви

	2017	2016
<b>Условни Активи</b>		
Номинал по цедирани вземания	3 784	-
Предоставени Финансови активи за обратно изкупуване по договори за репо	8 969	-
<b>Условни пасиви</b>		
Получени финансови активи, подлежащи на обратно изкупуване по договори за репо	4 361	-

### 19. Сделки със свързани лица

Извършени са следните сделки със свързани лица:

	2017	2016
Получени парични средства по търговски вземания	(54)	-

хил.лв.

Загора Фининвест АД  
Годишни финансови отчети за 2017 година  
всички суми са изразени в хил.лв., освен ако изрично не е указано друго

Възникнали вземания по договор за цесия	564	-
Дадени заеми	6	178
Възстановени заеми	(97)	126
Получени услуги	-	2
Предоставени услуги	-	77
Управленски договор	38	15
Изплатени задължения по договор за управление	(38)	(9)
	<b>419</b>	<b>389</b>
Задбалансово вземане по договор за цесия	565	-

Към 31 декември 2017г Дружеството има задължение към свързани лица, както следва:

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Вземания от свързани предприятия	808	389

#### 20. Събития след отчетния период

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

#### 21. Дата на одобрение на годишния финансов отчет.

Годишният финансов отчет за 2017 г. на дружеството е официално одобрен за публикуване на 18.06.2018 г. от Съвета на директорите.