

## Пояснения към индивидуалния финансов отчет

### 1. Информация за дружеството

„Загора Фининвест“ АД (затрично по-нататък още „дружеството“) е акционерно дружество, регистрирано по Търговския закон в Агенция по регистрацията на № 123017547. Седалището и адресът на управлението 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 пивалски 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 14.05.2014г. е променена и икономическата дейност на Дружеството: реконструкция, модернизация, козубно- 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 има регистриран капитал в размер на 54 834 лева, разпределен в 9 130 обикновени поименни акции с номинал 6,00 лева всяка.

Дружеството е с едностепенна система на управление – Съвет на директорите, състоящ се от трима членове, с мандат от 5 години, в следния състав:

- o Иван Кирилов Тилев – Председател на Съвета на директорите
- o Данела Марчев Мирчев – Член на Съвета на директорите
- o Светослав Иванов Дечев – Изпълнителен директор

Дружеството се представява от Изпълнителния директор Светослав Иванов Дечев.

Дружеството е предприятие от група, като предприятието-майка е „Астра Форс“ ЕООД със седалище гр. София, жк. Бъстон, бл. 27, вх.В, ст.5, ап.42. „Астра Форс“ ЕООД, чрез дъщерното си дружество „Алфа Асет“ ЕООД, притежава 7375 броя акции на „Загора Фининвест“ АД, което е 80,70% от общия брой акции. Дружеството - майка изготвя консолидиран финансов отчет. По чл.32 от Закона за счетоводството, предприятието- майка на майка група изготвя консолидиран отчет, ако в групата има поне едно предприятие от обществен интерес. „Загора Фининвест“ АД към 31.12.2018 г. притежава 55,82 % от капитала на СМН Имоти АДСИЦ.

### 2. Описание на приложимата счетоводна политика

#### 2.1. База за изготвяне на годишния финансов отчет

Финансовият отчет на Дружеството е съставен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчетване (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (IASB) и приети от Европейския съюз (ЕСФО, приети от ЕС). По смисъл на параграф 1, точка 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството, приложим в България, терминът „МСФО“

приети от ЕС<sup>6</sup> 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 (хил. лв.) (включително сравнителните данни за 2017 г.), освен ако не е посочено друго.

Ръководството носи отговорност за съставянето и достоверното представяне на информацията в настоящия финансов отчет.

Този финансов отчет е индивидуален. Дружеството съставя и консолидиран финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС), в който инвестициите в дъщерни предприятия са обхванени и отчитани в съответствие с МСФО 10 „Консолидирани финансови отчети“.

### 3. Промени в счетоводната политика

#### 3.1. Нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, които влизат 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 отчетния 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 и нов модел на очакваната кредитна загуба за обезщетяване на финансови активи. МСФО 9 въвежда и ново ръководство за отчитане на задълженията.

Ръководството на Дружеството е идентифицирало следните области, които са с очакван ефект от прилагането на МСФО 9:

\* класификацията и оценяването на финансовите активи на Дружеството следва да бъдат преразглеждани на базата на новите критерии, които взимат предвид договорените парични потоци за активите и бизнес модела, по който те са управлявани. Ръководството държи повечето финансови активи, за да събира съответните парични потоци и оценява видовете парични потоци, за да класифицира правилно финансовите активи.

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

След директен анализ на очакваните парични потоци и плащанията, дружеството е избрало следната база за класификация и оценяване на финансовите активи:

- Дългосрочни финансови активи – за тях се прилага бизнес модела на продажба и следва да бъдат оценявани по справедлива стойност през друг несобствени доход;
- Краткосрочни финансови активи – за тях се прилага модела на продажба и следва да бъдат оценявани по справедлива стойност през печалба и загуба;

- **Обамортизиран** - прилага се модела на държани до падеж и следва да бъдат отчитани по амортизирана стойност;
- **Вземания от свързани лица** - прилага се модела на държани до падеж и следва да бъдат отчитани по амортизирана стойност;
- **Предоставени заеми** - прилага се модела на държани до падеж и следва да бъдат отчитани по амортизирана стойност;
- **Търговски вземания** - прилага се модела на държани до падеж и следва да бъдат отчитани по амортизирана стойност;
- **Пари и парични еквиваленти** - прилага се модела на държани до падеж и следва да бъдат отчитани по амортизирана стойност;

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 превърнати от резерви в неразмразяваната печалба.

- **Обект на обезценка** съгласно МСФО 9 са финансови активи, които се отчитат по амортизирана стойност, които са предоставените заеми, търговски вземания и вземанията от свързани лица. За тези финансови активи Дружеството признава очаквани кредитни загуби за целия срок съобразно кредитния риск съгласно изискванията на МСФО 9.
- **МСФО 7 (променен) Финансови инструменти** Сопоставяния относно обезценката за признателността на сравнителни периоди и свързаните с тях оповестявания при прилагането на МСФО 9 (в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г. нататък от ЕК).
- **МСФО 15 Приходи по договори с клиенти** (в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г. - приет от ЕК). Този стандарт е изцяло нов стандарт. Той въвежда изцяло комплекс от принципи, правила и подходи за признаването, отчитането и оповестяването на информацията относно вида, сумата, периода и несигурността във връзка с приходите и паричните потоци, произхождащи от договори с контрагенти. Стандартът ще замени действащите до този момент стандарти свързани с признаването на приходи съгласно МСС 18 и МСС 11 и свързаните с тях изчисления. Водещият принцип на новият стандарт е въвеждането на модел от стъпки, чрез който определянето на параметрите и промето на прихода са съизмерими спрямо задълженията на всяка от страните по сделката помежду им. Ключовите компоненти са: а) договори с клиенти с търговска същност и оценка на вероятността за събиране на договорените суми от страна на предприемачето съгласно условията на дадения договор; б) идентифициране на отделните задължения за изпълнение по договора за стоки или услуги - отграничаемост от останалите негови ангажименти по договора, от които клиентът би черпил изгоди; в) определяне на цена на сделката - сумата, която предприемачето очаква, че има право да получи срещу предоставянето на съответната стока или услуга във времето - особено внимание се отделя на променливия компонент в цената, финансовия компонент, както и на термините, получаван в натура; г) разпределение на цената на операцията между отделните задължения съобразно по договора - обичайно на база самостоятелната (индивидуалната) продажна цена на всеки компонент; д) моментът или периодът на признаване на прихода - при успешното изпълнение на задължение по договор чрез трансфериране на контрола върху обещаната стока или услуга, било то в даден момент или за определен период във времето. Направени са пояснения за идентифициране на задълженията за изпълнение на базата на конкретни обещания за доставката на стоки или услуги; б) за идентифициране дали Дружеството е принципал или агент при предоставянето на ня стоки или услуги и в) при трансфера на лицензи. Въвеждането на този стандарт може да доведе до по-същностни следните

промени: а) при комплексни договори, с обгързани продажби на стоки и услуги - ще е необходимо ясно разграничаване между стоките и услугите на всеки компонент и условие по договор; б) вероятност за промяна на момента на признаване на продажбата; в) увеличаване на оповестяванията; г) въвеждане на допълнителни правила за признаването на приходи от определен тип договори - лицензинг, консигнации; еднократно събирани предварителни такси; иранции и др. под. Стандартът допуска както пълно ретроспективно приложение, така и модифицирано ретроспективно приложение, от момента на текущия отчетен период, с определени оповестявания за преходните периоди. Ръководството е направило проучване и е определило, че промените в новия стандарт не биха оказали влияние върху стойностите и класификацията на активите и пасивите, операциите и резултатите от дейността му по отношение на левовите приходи от дейността и/или вземанията му, доколкото не се очаква промяна в бизнес модела, нито промяна във времеви хоризонт на прехвърляне на контрола към клиента от оказването от дружеството услуги или отчитането на продажбите на стоки;

- МСФО 10 (променен) Консолидиран финансов отчети и МСС 28 (променен) Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия - относно продажба или вноска на акции между инвеститор и негово асоциирано или съвместно предприятие (не е определена дата за влизане в сила, но ще се счита, че прилагането на тази редакция е в съответствие с МСФО).

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

Към датата на съставяне на този финансов отчет са издадени, но не са още в сила (и/или не са приети от ЕК) за годишни финансови периоди, започващи на 1 януари 2018 г. нови стандарти, променени стандарти и тълкувания, които не са били приети за по-ранно приложение от дружеството. От тях ръководството е преценило, че следните биха имали потенциален ефект в бъдеще за промени в счетоводната политика и финансовите отчети на дружеството за следващия период:

- МСФО 9 (променен) - Финансови инструменти - относно случаи на компенсация при предсрочно погасяване (в сила за годишни периоди от 01.01.2019 г. - не е приет от ЕК).
- МСС 28 (променен) - Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия - относно дългосрочни участия в асоциирани и съвместни предприятия (в сила за годишни периоди от 01.01.2019 г. - не е приет от ЕК).
- МСС 40 (променен) - Инвестиционни имоти - относно трансфери на инвестиционни имоти (в сила за годишни периоди от 01.07.2018 г. - не е приет от ЕК)

Допълнително, за посочените по-горе нови стандарти, променени стандарти и приети тълкувания, които са издадени, но все още не са в сила към 1 януари 2018 г. ръководството е проучило възможния им ефект и е определило, че те не биха имали ефект върху счетоводната политика, респ. активите, пасивите, операциите и резултатите на дружеството поради това, че то не разполага/оперира с такива обекти и/или не реализира подобни сделки в транзакции.

Тези стандарти, променени стандарти и тълкувания включват:

- МСФО 2 (променен) Плащане на бонуса на акции - Класификация и оценяване на транзакциите базирани на плащане с акции (в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г. - не е приет от ЕК).
- МСФО 9 „Финансови инструменти“ (изменен) - Отчитане на хеджирането, в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС

- МСФО 16 Лизинг (в сила за годишни периоди от 01.01.2019 г.- не е приет от ЕК)
- МСФО 14 „Освободени сметки при регулаторни цени“ в сила от 1 януари 2016 г., все още не е приет от ЕС
- МСС 19 „Доход на паети дъщеря“ (изменен) в сила от 1 януари 2019 г., все още не е приет от ЕС
- МСФО 4 (променен) Застрахователни договори (в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г.- приет от ЕК).
- Подобрения в МСФО Цялът 2014-2016 (м. декември 2016 г.) - подобрения в МСФО12 (в сила за годишни периоди от 01.01.2017 г.- не е приет от ЕК), МСФО 1 и МСС 28 (в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г.- не са приети от ЕК).
- Подобрения в МСФО Цялът 2015-2017 (м. декември 2017 г.)- подобрения в МСС23, МСС 12 и МСФО 3 във връзка с МСФО11 (в сила за годишни периоди от 01.01.2019 г.- не са приети от ЕК).
- КРМСФО 22 (променен) -Сделки с чуждестранна валута и авансови плащания (в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г.- не е прието от ЕК).
- КРМСФО 23 (променен)- Несигурности при третирането на данъци върху дохода (в сила за годишни периоди от 01.01.2019 г.- не е прието от ЕК).

### 3.3. Приложима мерна база

Настоящият годишен финансов отчет е изготвен при спазване на принципа на историческата цена, модифициран в определени случаи с предпочитани на някои активи и пасиви до тяхната справедлива стойност към края на отчетния период, доколкото това се изисква от съответните счетоводни стандарти и тази стойност може да бъде достоверно установена. Всички изобилни отклонения от принципа на историческата цена са посочени при оповестяване на счетоводната политика на съответните места по-нататък. Всички данни за 2018 г. и за 2017 г. са представени в ЕЗА. Ав., освен ако на съответното място не е посочено друго.

### 3.4. Консолидиран финансов отчет на дружеството

"Загора Фининвест" АД като компания майка изготвя и представя консолидиран финансов отчет за 2018 г. в съответствие с МССО, в който са консолидирани финансовите отчети на всички дъщерни дружества.

## 4. Счетоводна политика

### 4.1. Общи приложения

Най-значимите счетоводни политики, приложени при изготвянето на този индивидуален 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 МССО. Вие ще се оценява подробно да нататък в счетоводната политика към индивидуалния финансов 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“. Дружеството представя отчет за изхода или загубата и другия всеобхватен доход в единен отчет.

В отчета за финансовото състояние се представят два сравнителни периода, когато Дружеството прилага счетоводна политика ретроспективно, преизчислява ретроспективно позиции във финансовия отчет; имат прекаласифицира позиции във финансовия отчет и това има съществен ефект върху информацията в отчета за финансовото състояние към началото на предходния период.

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

#### 4.3. Счетоводни предположения и приблизителни счетоводни оценки

Приложението на МСС изисква от ръководството на дружеството да направи някои счетоводни предположения и приблизителни счетоводни оценки при изготвяне на индивидуален финансов отчет и при определяне на стойността на някои от активите, пасивите, приходите, разходите в чуждестранни активи и пасиви. Всички те са извършени на основата на най-добрата преценка, която е направена от ръководството към датата на изготвяне на финансовия отчет. Приблизителни оценки не се различават от тези, оповестени в годишния финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2017 г., с изключение на промените в приблизителната оценка на провизиите, във връзка с ефекта от прилагане на МСФО 9.

##### Функционална валута и валута на представяне

Функционалната валута на дружеството е валутата, в която се извършват основно сделките в страната, в която то е регистрирано. Това е българският лев, който съгласно местното законодателство е с фиксиран курс към еврото при съотношение 1 евро = 1.95583 лв. БНБ определя обменните курсове на българския лев към другите чуждестранни валути използвайки курса на еврото към съответната валута на международните пазари. При първоначално признаване, сделка в чуждестранна валута се записва във функционалната валута като към сумата в чуждестранна валута се прилага обменният курс към момента на сделката или събитието. Паричните средства, вземанията и задълженията, деноминирани в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута като се прилага обменния курс, публикуван от БНБ за всеки работен ден. Към 31 декември те се оценяват в български лева, като се използва заключителния обменен курс на БНБ към датата на финансовия отчет. Ефектите от курсовите разлики, свързани с уреждането на сделки в чуждестранна валута, са отчитането на сделки в чуждестранна валута по курсове, които са различни, от тези, по които първоначално са били признати, се включват в отчета за всеобхватен доход в периода на признаването им. Валутата на представяне във финансовите отчети на дружеството също е българският лев.

#### 4.4. Управление на финансовите рискове

В хода на обичайната си дейност Дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове, най-важните, от които са падарен (включващ валутен риск, риск от промяна на справедливата стойност и ценови риск), кредитен риск, ликвиден риск и риск на лихвено-обвързани парични потоци. Финансовите рискове текущо се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, за да се определят адекватни пасиви възнаграждения, цената на привлечените заеми и да се оценят адекватно формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

#### 4.5. Дефиниция и оценка на елементите на отчета за финансовото състояние

##### 4.5.1. Дългосрочни инвестиции

Дългосрочните инвестиции, представляващи дяри в дъщерни, асоциирани и други дружества, са представени във финансовия отчет по цена на придобиване (себестойност), която представлява справедливата стойност на възнаграждението, което е била платено, включително презите разходи по придобиване на инвестицията, намалена с натрупаната обезценка.

Дружеството отчита счетоводно една инвестиция като инвестиция в дъщерно дружество, когато упражнява контрол. Контролът се изразява в правото да се ръководи финансовата и оперативната политика на предприятието, като се извличат изгоди в резултат на дейността му.

Асоциирано предприятие е предприятие, в което инвеститорът упражнява значително влияние, но което не представлява нито дъщерно, нито смесено предприятие на инвеститора. Значителното влияние се изразява в правото на участие при вземането на решения, свързани с финансовата и оперативната дейност на предприятието, в което е инвестирано, но не и контрол върху тази дейност. Обикновено значително влияние се упражнява, когато инвеститорът притежава 20 или повече процента от гласовете в предприятието, в което е инвестирано.

"Загора Фининвест АД отчита инвестициите си в дъщерни предприятия в индивидуалните си отчети по бизнес модела на държани за продажба и събиране финансови активи.

Приходите от дружествата в Групата инвестирани в други дружества подлежат на ежегоден преглед за обезценка. При установяване на условия за обезценка, тя се отразява през друг всеобхватен доход, и резерв от печалбата за справедлива стойност на борсова търговията едновременно се приведе последните борсова цена към 31 декември 2018 г. Резултата от тези оценяване се посочва директно в печалбата или загубата на дружествата от групата в отчет за всеобхватния доход.

При покупка и продажба на инвестиции в дъщерни и асоциирани дружества се прилага "датата на сключване" на сделката.

Инвестициите се описват, когато се прехвърлят правата, които произтичат от тях на други лица при настъпването на правните основания за това и по този начин се загубва контрола върху стопанските изгоди от съответния конкретен тип инвестиции. Печалбата/(загубата) от продажбата им се представя съответно към "Печалба от финансова дейност" в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината).

Приходите от дивиденди, свързани с дългосрочните инвестиции се признават като текущи приходи и се представят в отчета за всеобхватния доход към статията "Печалба от финансова дейност".

Като дългосрочна инвестиция в дъщерни дружества, "Загора Фининвест" АД класифицира участието си в капитала на следните дружества:

Наименование на дъщерното дружество	2018 г.		2017 г.	
	% на участието	Брой акции	% на участието	Брой акции
СИИ Имоти А.С.ИЦ	55,82	362 800	55,82	362 800

#### 4.5.2. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по себестойност, включваща 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 сделките.

##### Модел на справедливата стойност

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

Инвестиционните имоти се процениват 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, базирани са 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 „Печалба / (Загуба) от промяна в стойността на инвестиционните имоти“.

#### 4.5.3. Основен капитал

Основният капитал се представя по неговата номинална стойност и съответства на актуалната му следваща регистрация.

#### 4.5.4. Резерви

Резервите на дружеството се образуват от разпределяне на финансовите му резултати за съответния период, след облагането им с данък върху печалбата, от емисиране на акции или реализиране на бизнескомбинации, в които дружеството е страна. Резервите на дружеството могат да се използват само с решение на Общото събрание на акционерите, съгласно Търговския закон и Устава на дружеството.

#### 4.5.5. Задължения към наети лица

##### Платен годишен отпуск

Съгласно Кодекса на труда правото на ползване на определения платен годишен отпуск се запазва и в случаите, когато не е използван в годината, за която се отнася. В съответствие с МСС 19 "Дълголи на наети лица" разходът за отпуски се contabiliza като разход и се признава като задължение към служителите в годината, за която се отнася.



#### *Дефинирани дългове при пенсионирани*

В съответствие с изисванията на Кодекса на труда, при прекратяване на трудовия договор на служител, придобива право на пенсия за осигурителен стаж и възраст, когато му излезе обезщетение в двукратен размер на брутно трудово възнаграждение, ако напуснатият трудов стаж в дружеството е по-малък от десет години, или в шесткратен размер на брутно трудово възнаграждение, при напуснат трудов стаж в дружеството над десет последователни години.

Преди това, не няма достатъчно данни за надеждно определяне на размери на дължимите обезщетения, както и поради очакваните промени в промени в нормативната уредба, в този финансов отчет не е начислено задължение за изплащане на обезщетения на напуснати лица при пенсионирани.

#### 4.5.6. Приходи

Основните приходи, които Дружеството генерира са свързани с дивиденди по предоставени заеми, преоценка на финансови активи отчитани по справедлива стойност в печалбата и загубата, покупко – продажба на вземания, покупко – продажба на дялове и други

За да определи дали и как да признае приход, Дружеството използва следните 5 стъпки:

1. Идентифициране на договора с клиент
2. Идентифициране на задълженията за изпълнение
3. Определяне на цената на сделката
4. Разпределяне на цената на сделката към задълженията за изпълнение
5. Признаване на приходите, когато са удовлетворени задълженията за изпълнение.

Приходите се признават или в даден момент или с течение на времето, когато или докато Дружеството удовлетвори задълженията за изпълнение, прехвърляйки обещаните стоки или услуги на своите клиенти.

Дружеството признава като задължения по договор възнаграждения, получени по отношение на неудовлетворени задължения за изпълнение и ги представя като други задължения в отчета за финансовото състояние. По същия начин, ако Дружеството удовлетвори задължения за изпълнение, преди да получи възнаграждението, то признава в отчета за финансовото състояние или актив по договора, или вземане, в зависимост от това дали се изисква нещо друго освен определено време за получаване на възнаграждението.

#### 4.5.7. Приходи от дивиденди

Приходите от дивиденди са свързани с предоставени заеми на други Дружества и договори за пенсия. Те се отчитат текущо по метода на ефикасната дивиденда.

Приходите от дивиденди се признават в момента на възникване на правото за получаване на плащането.

#### 4.5.8. Оперативни разходи

Оперативните разходи се признават в печалбата или загубата при получаването на услугите или на датата на възникването им.

Дружеството отчита един вид разход, свързани с изпълнението на договорите за доставка на услуги с клиенти: разходи за сключване/постигане на договора. Когато разходите не отговарят на условията за разсрочване съгласно изискванията на МСФО 15, същите се признават като текущи в момента на възникването им като например те се очаква да бъдат възстановени или периодът на разсрочването им е до една година.

Следните оперативни разходи признават се отразяват като текущ разход в момента на възникването им:

- Общи и административни разходи (освен ако не са за сметка на баланса);
- Разходи за брак на материални запаси;
- Разходи, свързани с изпълнение на задълженията;
- Разходи, за които предприятието не може да определи, дали са свързани с удовлетворено или неудовлетворено задължение за изпълнение.

#### 4.5.9. Разходи за лихви и разходи по заеми

Разходите за лихви се отчитат текущо по метода на ефективната лихва.

Разходите по заеми основно представляват лихви по заемите на Дружеството. Всички разходи по заем, които директно могат да бъдат отнесени към закупуването, строителството или производството на един балансиращ 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 печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Финансови разходи“.

#### 4.6. Данъчно облагане

Съгласно българското данъчно законодателство за 2018 г. Дружествата дължат корпоративен подоходен данък (данък от печалбата) в размер на 10 % върху облагаемата печалба, като за 2017 г. той също е бил 10 %. За 2019 г. данъчната ставка се запазва на 10%.

Дружеството прилага балансовия метод на задълженията за облагане на временните данъчни разлики, при който временните данъчни разлики се установяват чрез сравняване на преносната стойност с данъчната основа на активите и пасивите. Установените отсрочени данъчни активи и пасиви се компенсират и данъчният ефект се изчислява чрез прилагане на данъчната ставка, която се очаква да бъде приложена при тяхното обратно проявление в бъдеще. Отсрочените данъчни задължения се признават при всички случаи на възникване, а отсрочените данъчни активи, само до степента, до която ръководството счита, че е сигурно, че Дружеството ще реализира печалба, за да използва данъчния актив.

Съгласно действащото данъчно законодателство за периода Дружеството отчита загуба.

#### 4.7. Дивиденди

Дивидентите се признават като намаление на нетните активи на Дружеството и текущо задължение към собствениците на акционерния капитал в периода, в който е възникнало правото за получаване.

През текущия период не е взето решение за разпределение на дивидент.

#### 4.8. Свързани лица

За целта на изготвянето на настоящия финансов отчет предприятията се считат за свързани лица, когато едно от тях е в състояние да контролира другото или може да упражнява значително влияние върху другото в процеса на вземане на финансови и оперативни решения.

#### 4.9. Доход на акция

Доходът на една акция се изчислява на основата на нетната печалба за периода и общия брой на обикновените номинирани акции на Дружеството.

#### 4.10. Финансови инструменти съгласно МСФО 9, считано от 01.01.2018 г.

##### 4.10.1. Признаване и отписване

Финансовите активи и финансовите пасиви се признават, когато Дружеството стане страна по договорните условия на финансовия инструмент.

Финансовите активи се отписват, когато договорните права върху паричните потоци от финансовия актив изтичат или когато финансовият актив и по същество всички рискове и изгоди се прехвърлят.

Финансовите пасиви се отписват, когато задължението, посочено в договора, е изпълнено, е отменено или срокът му е изтекъл.

##### 4.10.2. Класификация и първоначално оценяване на финансовите активи

Първоначално финансовите активи се отчитат по справедлива стойност, коригирана с разходите по сделката, с изключение на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата и търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент. Първоначалната оценка на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата не се коригира с разходите по сделката, които се отчитат като текущи разходи. Първоначалната оценка на търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент представлява цената на сделката съгласно МСФО 15.

В зависимост от начина на първоначално отчитане, финансовите активи се класифицират в една от следните категории:

- дългови инструменти по амортизирана стойност;
- финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата;
- финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход с или без ремасификация в печалбата или загубата в зависимост дали са дългови или капиталови инструменти.

Класификацията на финансовите активи се определя на базата на следните две условия:

- бизнес моделът на Дружеството за управление на финансовите активи;
- характеристиките на договорните парични потоци на финансовия актив.

Всички приходи и разходи, свързани с финансовите активи, които са признати в печалбата и загубата, се включват във финансови разходи, финансови приходи с изключение на обезщетенията за търговските вземания, които се представя на ред „Печалба от финансова дейност“ в отчета за за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

##### 4.10.3. Последващо оценяване на финансовите активи

###### Дългови инструменти по амортизирана стойност

Финансовите активи се оценяват по амортизирана стойност, ако активите изпълняват следните критерии и не са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата и загубата:

- дружеството управлява активите в рамките на бизнес модел, чиято цел е да държи финансовите активи и да събира техните договорни парични потоци;
- съгласно договорните условия на финансовия актив на конкретни дати възникват парични потоци, които са единствено плащания по главницата и дълга върху непогасената сума на главницата.

Тази категория включва недеривативни финансови активи като заема и вземания с фиксирани или определени плащания, които не се котира на активен пазар. След първоначалното признаване те се

оценяват по амортизирана стойност с използване на метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е незначителен. Дружеството класифицира в тази категория парите и паричните еквиваленти / паричните средства, търговските и други вземания, както и регистрирани на борсата облигации, които преди са били класифицирани като финансови активи, дължими до падеж в съответствие с МСС 39.

#### Търговски вземания

Търговските вземания са суми, дължими от клиентите за продадени стоки или услуги, извършени в обичайния ход на стопанската дейност. Обикновено те се дължат за уреждане в кратък срок и следователно са класифицирани като текущи. Търговските вземания се признават първоначално в размер на безусловното възнаграждение, освен ако съдържат значителен компонент на финансиране. Дружеството държи търговските вземания с цел събиране на договорните парични потоци и следователно ги оценява по амортизирана стойност, като използва метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е незначителен.

#### Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата

Финансови активи, за които не е приложим бизнес модел „държани за събиране на договорните парични потоци“ или бизнес модел „държани за събиране и продажба“, както и финансови активи, чиито договорни парични потоци не са единствено изплащания на главница и лихва, се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата.

Тази категория съдържа също така инвестиции в капиталови инструменти. Дружеството отчита тези инвестиции по справедлива стойност през печалбата или загубата и не е извършвал неотменим избор да ги отчита по справедлива стойност през друг всеобхватен доход. Промените в справедливата стойност на активите в тази категория се отразяват в печалбата и загубата. Справедливата стойност на финансовите активи в тази категория се определя чрез котирани цени на активен пазар или чрез използване на техники за оценяване, в случаи че няма активен пазар.

#### 4.10.4. Обезщетения на финансовите активи

Новите изисквания за обезщетения съгласно МСФО 9, използват повече информация, ориентирана към бъдещето, за да признават очакваните кредитни загуби – моделът за „очакваните кредитни загуби“, който замества „модела на понесените загуби“, представен в МСС 39.

Инструментите, които попадат в обхвата на новите изисквания, включват заеми и други дължими финансови активи, оценявани по амортизирана стойност, търговски вземания, активи по договори, признати и оценявани съгласно МСФО 15, както и кредитни ангажменти и някои договори за финансова гаранция (при емисиата), които не се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата.

Дружеството начислява обезщетения на търговските вземания, които не са обезпечени със залог или авианс. Като индикатори за доверителна обезценка на търговските вземания дружеството счита възникнал значителен финансов затруднение на дебитора, несъстоятелност на дебитора да встъпи в процедура по несъстоятелност или неизпълнение на договорните ангажменти от страна на контрагента и забава на плащанията и степента на обслужването им.

Обезщетения се представя в счетоводния баланс като намаляване на отчетната стойност на вземанията, а разходите от обезщетенията и приходите от върнати обезщетения се представят в отчета за всеобхватния доход в перото Печалба от финансова дейност.

Дружеството определя процента на обезщетения на обслужваните вземания в размер на 1%, на заемите и лихвите по заеми – 2%, и процент на обезщетения за вземанията, за които има индикации за затруднения в обслужването – 5%.

#### 4.10.5. Класификация и оценяване на финансовите пасиви

Финансовите пасиви на Дружеството включват печалбени пасиви – Банкови и облигационни, търговски и други финансови задължения.

Финансовите пасиви се оценяват първоначално по справедлива стойност и, както е приложимо, се коригират по отношение на разходите по сделката, освен ако Дружеството не е определило даден финансов пасив като оценяван по справедлива стойност през печалбата и загубата.

Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, използвайки метода на ефективната лихва, с изключение на деривативи и финансови пасиви, които са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата или загубата (с изключение на деривативни финансови инструменти, които са определени и ефективни като хеджирани инструмент).

Всички разходи свързани с лихви и, ако е приложимо, промени в справедливата стойност на инструментите, които се отчитат в печалбата или загубата, се включват във финансовите разходи или финансовите приходи.

#### 4.11. Финансови инструменти съгласно МСС 39, до 31.12.2017 г.

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 преобладаващо значимата част от рисковете и изгодите от собствеността.

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

При първоначално признаване на финансов актив и финансов пасив Дружеството ги оценява по справедлива стойност плюс 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 се признават на датата на сделката.

Финансовите активи и финансовите пасиви се оценяват последващо, както е посочено по-долу.

##### 4.11.1. Финансови активи

С цел последващо оценяване на финансовите активи, с изключение на хеджиращите 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. Категориата на даден финансов инструмент определя метода му за оценяване и какви приходи и разходи се отразяват в печалбата или загубата или в друга изобхитен аспект 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 категориата 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 отчета за печалбата или загубата и другия 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 фиксиран плащания, които не се търгуват на активен пазар. Кредитите и вземанията последващо се оценяват по амортизирана стойност, като се използва методът на ефективната лихва, нивелирана с размера на обезценката. Всяка промяна в стойността им се отразява в печалбата или загубата за текущия период. Парите и паричните еквиваленти, търговските и де-долната част от други вземания на Дружеството спадат към тази категория финансови инструменти. Дисконтиране не се избира, когато ефектът от него е незначителен.

Значими вземания се тестват за обезценка по отделно, когато са просрочени към датата на финансов 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 несъгласни задължения на контрагентите за всяка идентифицирана група. Загубата от обезценка на търговските вземания се представя в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на 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 търговане или са определени при първоначалното им призоваване 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, като изменения се признават в печалбата или загубата. Всяка печалба или загуба, произтичаща от деривативни финансови инструменти, е базирана на промени в справедливата стойност, които се определят от трансакции на активен пазар или посредством оценъчни методи при липсата на активен пазар.

#### 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 на разположение за продажба на Дружеството включват акции и дялове. Финансовите активи от тази категория последващо се оценяват по справедлива стойност с изключение на тези, за които няма котировки на пазарната цена на активен пазар и чиято справедлива стойност не може да бъде надеждно определена. Поседваните се оценяват по амортизирана стойност по метода на ефективната лихва или по обезценост, в случай че нямат фиксиран дял. Промените в справедливата им стойност се отразяват в другия всеобхватен доход и се представят в съответния раздел в отчета за собствения капитал, нетно от данъци, с изключение на загубите от обезценка и краткотрайни курсови разлики на парични активи, които се признават в печалбата или загубата. Когато финансов актив на разположение за продажба бъде продаден или обезценен, натрупаните печалби и загуби, признати в другия всеобхватен доход, се рекласифицират от собствения капитал в печалбата или загубата за отчетния период и се представят като рекласифицираща 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 възможен 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.

#### 4.11.2. Финансови пасиви

Финансовите пасиви на Дружеството включват банкови заеми и облигационни заеми, 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 плащане на финансови инструменти с друго предприятие при ковенционално 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 търговане 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.

Банковите и облигационните заеми са взети с една дългосрочно подпомогане на дейността на Дружеството. Те са отразени в отчета за финансовото състояние на Дружеството, нетно от разходите по получаването на заемите. Търговските задължения се признават първоначално по номинална стойност и последващите се оценяват по амортизирана стойност, намалявайки с плащания по уреждане на задължението.

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

#### 4.11.3. Договори за продажба и обратно изкупуване на ценни книжа

Ценни книжа могат да бъдат давани под наем или провайдър с ангажимент за обратното им изкупуване (репо-сделка). Тези ценни книжа продължават да се признават в отчета за финансово състояние, когато всички съществуващи 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), не се признават рисковете и изгодите от собствеността върху тях, сделките се третират като предоставени обезпечени заеми, когато паричното възнаграждение е платено. Ценните книжа не се признават в отчета за финансовото състояние.

Разликата между продажната цена и цената при обратното изкупуване се признава разпрочено за периода на договора, като се използва метода на ефективната лихва. Ценните книжа, отдадени под наем, продължават да се признават в отчета за финансовото състояние. Ценни книжа, взети под наем, не се признават в отчета за финансовото състояние, освен ако не са продадени на трети лица, 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.

#### 4.12. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти се състоят от наличните пари в брой, парични средства по банкови сметки, безсрочни депозити и депозити до 3 месеца, краткосрочни и високолъбевидни инвестиции, които са лесно обрачаеми в конкретни парични суми и съдържат незначителен риск от промяна в стойността си.

#### 4.13. 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 гравации, 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 редица 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 временните разлики в стойността на парите е значителен.

Обезщетения от трети лица във връзка с дадено задължение, за които Дружеството е сигурна, 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 по същата стойност между описаната по-горе сравнима провизия и първоначално признатия сум, намалява 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. Те са оценени заедно с условните задължения на Дружеството в пояснение 26.

#### 4.14. 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 4.15

##### 4.14.1. Отсрочени данъчни активи

Оценката на вероятността за бъдещи облагаеми доходи за усвояването на отсрочени данъчни активи се базира на последната одобрена бюджетна прогноза, коригирана относно значими необлагаеми приходи и разходи и специфични ограничения за пренасяне на неизползвани данъчни загуби или кредити. Ако надеждна прогноза за облагаем доход предполага вероятното използване на отсрочен данъчен актив обособен в случаи, когато активът може да се употреби без времево ограничение, тогава отсроченият данъчен актив се признава изцяло. Признаването на отсрочени данъчни активи, които подлежат на определени правни или икономически ограничения или несигурност, се преценява от ръководството за всеки отделен случай на базата на специфичните факти и обстоятелства.



#### 4.14.2. Дългови инструменти, оценявани по амортизирана стойност

Анализът и намеренията на ръководството са потвърдени от бизнес модела на държане на дълговите инструменти, които отговарят на изискванията за получаване на плащания единствено на главница и лихви и държателите да съхраняват договорените парични потоци от облигациите, които са класифицирани като дългови инструменти, оценявани по амортизирана стойност. Това решение е съобразено с текущата ликвидност и капитала на Дружеството.

#### 4.15. Несигурност на счетоводни приблизителни оценки

При изготвянето на финансов 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 съобщените резултати.

При изготвянето на представения индивидуален финансов отчет значимите преценки на ръководството при признаването на счетоводните политики на Дружеството и основните източници на несигурност на счетоводните приблизителни оценки не се различават от тези, оповестени в годишния финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2017 г., с изключение на промените в приблизителната оценка на задълженията за разходи за данъци върху дохода и нововъведените МСФО 9 и МСФО 15.

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.

##### 4.15.1. Обезценка на нефинансови активи

За губа от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, пресича извънновимата им стойност, която е по-висока от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и текущата стойност в употреба. За да определи стойността в употреба, ръководството на Дружеството изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци. 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 за провалящите корекции във връзка с пазарния риск и рисковите фактори, които са специфични за отделните активи.

##### 4.15.2. Измерване на очаквани кредитни загуби

Кредитните загуби представляват разликата между всички договорни парични потоци, дължими на Дружеството и всички парични потоци, които Дружеството очаква да получи. Очакваните кредитни загуби са вероятностно претеглена оценка на кредитните загуби, които изискват преценката на Дружеството. Очакваните кредитни загуби са дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент (или с коригирания среден кредитен ефективен лихвен процент за закупени или първоначално създадени финансови активи с кредитна обезценка).

#### **4.15.3. Оценяване по справедлива стойност**

Ръководството използва техники за оценяване на справедливата стойност на нефинансови активи. При прилагане на техники за оценяване ръководството използва в максимална степен пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха използвали при оценяването на даден инструмент. Когато липсват приложими пазарни данни, ръководството използва своята най-добра оценка из предположенията, които биха направили пазарните участници. Тези оценки могат да се различават от действителните цени, които биха били определени при справедлива пазарна сделка между информирани и желещи страни в края на отчетния период (вж. пояснение 29).

**5. Печалба / (Загуба) от основна дейност**

**5.1. Печалба / (Загуба) от операции с инвестиции**

	2018 г.	2017 г.
	кмл.лсва	кмл.лсва
Печалба от продажба на ФА	1 850	1 326
Загуби от продажба на ФА	(894)	(110)
Печалба от преценка на финансови инструменти	1 596	1 417
Загуба от преценка на финансови инструменти	(259)	-
<b>Печалба от основна дейност</b>	<b>2 493</b>	<b>2 633</b>

**5.2. Финансови приходи/(разходи), нетно**

	2018 г.	2017 г.
	кмл.лсва	кмл.лсва
Приходи от лихви	3 861	996
Разходи за лихви	(2 313)	(1 841)
Загуба от кредитна обезценка на вземания, съгласно МСФО 9	(225)	-
Печалба от обратно проявление на кредитна обезценка	196	-
Приходи от дивиденди	7	-
Други финансови приходи/(разходи), нетно	(15)	104
<b>Печалба от финансова дейност</b>	<b>1 511</b>	<b>(741)</b>

6. Печалба / (загуби) от обезценки, нетно

Ефектите от възстановяване на МСФО 9 към 01.01.2018 г. и към 31.12.2018 г., е представен в таблицата по-долу:

Финансови активи	МСФО 39		МСФО 9			
	Сума	Начислени обезценки към 01.01.2018	Начислени на разход през Печалбата или Загубата за периода	Възстановява обезценка към 31.12.2018 г.	Сума	Категория
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	
Краткосрочни финансови активи	18 501	-	-	-	18 501	Справална стойност в печалбата / (загубата)
Търговски и други вземания	21 974	(306)	(209)	180	21 639	Амортизирана стойност
Вземания от свързани предприятия	713	(16)	(16)	16	697	Амортизирана стойност
Пари и парични еквиваленти	193	-	-	-	193	Амортизирана стойност
	<b>41 381</b>	<b>(322)</b>	<b>(225)</b>	<b>196</b>	<b>41 030</b>	

Ефектите от възстановяване на печалба към 01.01.2018 г. е в размер на 322 хиляди лева, и е показан в отчета за собствения капитал на рел. „Ефект от промяна на МСФО 9“. И се формира от корекции на очаквани кредитни загуби и корекции на отсрочен данък. Дружеството, в съответствие с приложимия опростен подход е извършило преглед и тест за обезценка на вземанията към 01.01.2018 г. и към 31.12.2018 г. Начислените обезценки през периода като разход и възстановените обезценки са представени нето в сметка за печалбата и загубата и други възможни доход на рел. „Печалба от финансови активи“.

Не са настъпили други изменения във връзка с прилагането на МСФО 9, касаещи промяна в категориите на другите финансови активи на Дружеството.

**7. Друг всеобхватен доход**

През периода в дружеството няма реализиран друг всеобхватен доход, който да окаже влияние върху собствения капитал.

**8. Разходи за външни услуги**

	2018 г. хил.лева	2017 г. хил.лева
Юридически услуги	(3)	-
Такса БФБ	(4)	(2)
Такса ЦД и Сервиз Фин. Пазари	(3)	(5)
Застраховки	(110)	(134)
Консултантски услуги	(75)	-
Такса бройно доверения	(23)	(20)
Счетоводно обслужване и одит	(25)	(15)
Сделки с ЦК	(43)	-
Други	(7)	(3)
<b>ОБЩО</b>	<b>(291)</b>	<b>(179)</b>

**9. Разходи за персонала**

	2018 г. хил.лева	2017 г. хил.лева
Разходи за заплати	(63)	(63)
Разходи за осигурителни вноски	(12)	(11)
<b>ОБЩО</b>	<b>(75)</b>	<b>(74)</b>

**10. Доход/загуба на една акция**

	2018 г.	2017 г.
Финансов резултат, нетно от данъци	3 387 221.49	1 332 230.27
Брой акции	9 139	9 139
<b>Доход/загуба на една акция</b>	<b>370.63</b>	<b>145.77</b>

**11. Инвестиционни имоти**

Инвестиционните имоти на Дружеството се намират в с. Рогош, общ. Марица, обл. Пазарджик.

Инвестиционните имоти на Дружеството се държат с цел увеличаване стойността на капитала.

**Модел на справедливата стойност**

За информация относно определянето на справедливата стойност на инвестиционните имоти вижте пояснение 29.1. Промените в балансовите стойности, представени в отчета за финансовото състояние, могат да бъдат обобщени, както следва:

	Земли Хил. лв.	Сгради Хил. лв.	Общо Хил. лв.
Нетна балансова стойност			
Салдо към 1 януари 2017 г.	2 279	4 711	6 990
Салдо към 31 декември 2017 г.	2 279	4 711	6 990

**Преоценки/ (обезценки)**

Преоценки през периода	514	-	514
Обезценки през периода	(324)	(245)	(569)
Салдо към 31 декември 2017 г.	190	(245)	(55)
Балансова стойност към 31 декември 2017 г.	2 469	4 466	6 935

	Земли Хил. лв.	Сгради Хил. лв.	Общо Хил. лв.
Нетна балансова стойност			
Салдо към 1 януари 2018 г.	2 469	4 466	6 935
Салдо към 31 декември 2018 г.	2 469	4 466	6 935

**Преоценки/ обезценки**

Преоценки през периода	85	-	85
Обезценки през периода	-	(25)	(25)
Други изменения през периода	-	(1)	(1)
Салдо към 31 декември 2018 г.	85	(26)	59
Балансова стойност към 31 декември 2018 г.	2 554	4 440	6 994

Инвестиционните имоти на стойност 6 994 хил. лв. са заложенни като обезпечение по заеми (2017 г.: 6 935 хил. лв.). За 2018 г. и 2017 г. не са отразени приходи и преки оперативни разходи.

**12. Инвестиции в дъщерни предприятия**

Наименование на дъщерното дружество	% на участието	2018 г.		2017 г.		Стойност в хил. лв.
		Брой акции	Стойност в хил. лв.	Брой акции	Стойност в хил. лв.	
СНИ Имоти АДСИЦ	55,81	362 800	428	362 800	428	428
<b>ОБЩО</b>			<b>428</b>			<b>428</b>

Дружествата са отразени във финансовия отчет на Дружеството по метода на себестойността.

През 2018 г. Дружеството е получило дивиденди в размер на 7 хил. лв. за 2018 г. (2017 г.: 0 хил. лв.)

Дружеството няма условни задължения или други видове ангажменти, свързани с инвестиции в дъщерни дружества.

### 13. Краткосрочни финансови активи

	2018 г. ХИЛ. ЛЕВА	2017 г. ХИЛ. ЛЕВА
Инвестиции в акции и дялове	7 607	1 815
Акции, заджожени по репо сделки	10 894	12 316
<b>ОБЩО</b>	<b>18 501</b>	<b>14 131</b>

Условните активи / пасиви във връзка с краткосрочните финансови активи са показани в пояснение 26

#### 13.1. Финансови активи по справедлива стойност чрез печалбата и загубата

	2018 ХИЛ. ЛВ.	2017 ХИЛ. ЛВ.
<b>Финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата</b>		
Некотирани дялови инструменти	20	-
Борсови капиталови инструменти	18 449	11 093
Некотирани капиталови инструменти	27	3 038
	<b>18 501</b>	<b>14 131</b>

Краткосрочните финансови активи са оценени по справедлива стойност, определена на базата на борсовите котировки към датата на финансовия отчет когато е приложимо, а за тези без активен пазар стойността е определена на база на оценки на независим оценител, определена към датата на финансовия отчет. Печалбите и загубите са признати в отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Печалба от финансова дейност“.

### 14. Търговски и други вземания

	2018 г. ХИЛ. ЛЕВА	2017 г. ХИЛ. ЛЕВА
Вземания от клиенти по продажба на ФА	4 008	55
Обезценка на вземания от клиенти, съгл. МСФО 9	(40)	-
Вземания по договори за цесни	7 003	12 416
Обезценка на вземания по договори за цесни, съгл. МСФО 9	(22)	-
Аванси	180	885
Обезценка на аванси, съгл. МСФО 9	(9)	-
Вземания по репо сделки	6 923	4 473
Лихви по Репо сделки	483	133
Засми	3 137	3 367
Лихви по засми	319	189
Обезценка на засми и лихви по засми, съгл. МСФО 9	(63)	-
Данъчни вземания	13	1
Други вземания	7	9
<b>ОБЩО</b>	<b>21 639</b>	<b>21 478</b>

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 финансови вземания на Дружеството са прегледани отбавно настъпили събития на неизпълнение, а за всички търговски вземания е приложен опростен подход за определяне на очакваните кредитни загуби към края на периода.

Някои търговски вземания са били обезпечени по индивидуална база и съответната обезпечка в размер на 225 хиляди лева (2017 г.: 0 лева) е призната в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доклад из ред „Печалба от финансова дейност“. Обезпечените вземания са били дължими главно от търговски компании, които са имали финансови затруднения.

Изменението в размера на корекция за очаквани кредитни загуби на търговските вземания може да бъде представено разглеждано в по-късна б.

## 15. Парични средства

	2018 г. хиляди лева	2017 г. хиляди лева
Парични средства в разплащателни сметки	193	2
<b>ОБЩО</b>	<b>193</b>	<b>2</b>

Дружеството е извършило оценка на очакваните кредитни загуби върху парични средства и парични еквиваленти. Оценената стойност е в размер под 0.1% от брутовата стойност на паричните средства, депозирани във финансови институции, поради което е определена като несъществуваща и не е призната във финансовите отчети на Дружеството.

## 16. Собствен капитал

### 16.1. Акционерен капитал

Акционерният капитал е представен по номинална стойност и съответства на джуваната му съдебна регистрация. Към 31 декември 2018 г. капиталът на "Загора Фининвест" АД е 54 834.00 лева, разпределян в 9 139 броя безналични акции с номинална стойност 6 лева за всяка.

Списък 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	%
Алфа Асетс ЕООД	7 375	80.7	7 375	80.7
Физически лица	1 764	19.3	1 764	19.3
	<b>9 139</b>	<b>100</b>	<b>9 139</b>	<b>100</b>



16.2. Резерви

	2018 г. ХИЛ.ЛЕВА	2017 г. ХИЛ.ЛЕВА
Общи резерви	6	6
Други резерви	81	81
<b>ОБЩО</b>	<b>87</b>	<b>87</b>

17. Банковни вземки

През 2016 г. Дружеството е сключило договор за банков кредит за инвестиционни средства 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 Общ. Пловдив, общ. Марина, с Рогози.

Падешите по банковни вземки са следните:

	2018 г. ХИЛ.ЛВ.	2017 г. ХИЛ.ЛВ.
до 12 месеца	744	751
над 1 години	3 610	3 362
<b>Общо</b>	<b>3 362</b>	<b>4 113</b>

18. Задължения по 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 или легова равностойност 19 558 300,00 лв. 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. Падешите на главнияните 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. Считано от 21.11 2018 г. издадените облигации на дружеството са допуснати до търгоби на Българска фондова борса.

Падешите по облигационния заем - главници и лихви са следните:

	2018 г. ХИЛ.ЛВ.	2017 г. ХИЛ.ЛВ.
до 12 месеца	1 736	-
над 1 години	18 091	19 558
<b>Общо</b>	<b>19 827</b>	<b>19 558</b>

Дългосрочните стратегически плащове са насочени към ангажирано и ефективно управление на капиталовата структура и инвестициите на дружеството с цел формиране на разнообразен източник на доходност.

Загора Фининвест АД  
Индивидуален финансов отчет  
31 декември 2018 г.

### 19. Активни и пасиви по отсрочени датуми

Отсрочените активни и пасиви са представени комбинирано в Отчет за финансовото състояние.

Признатите отсрочени датумни активи и пасиви са следните: **Отсрочени данъчни пасиви (активи)**

	31.12.2017	Ефект от промяна в счетоводна политика	1.1.2018	Признати в печалбата или загубата	31.12.2018
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Преоценка на финансови активи	160	160	133	133	393
Обратно провемане на преоценката на финансови активи	(18)	(18)	(141)	(141)	(159)
Преоценка на инвестиционни имоти	175	175	5	5	180
Обезценка на вземания към ДЛМ 2018 г.	-	(32)	(32)	(32)	(32)
Обратно провемане на обезценки на пасивния към 31.12.2018 г.	-	-	-	20	20
Обезценка на вземания към 31.12.2018 г.	-	-	-	(22)	(22)
	<b>317</b>	<b>(32)</b>	<b>285</b>	<b>(5)</b>	<b>280</b>

Признати като:

Отсрочени данъчни активи	(18)	(50)	(213)
Отсрочени данъчни пасиви	335	335	493
<b>Нето отсрочени данъчни пасиви (активи)</b>	<b>317</b>	<b>285</b>	<b>280</b>

### Отсрочени данъчни пасиви (активи)

1.1.2017

	1.1.2017	Ефект от промяна в счетоводна политика	31.12.2017
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Преоценка на финансови активи	19	141	160
Обратно провемане на преоценката на финансови активи	-	(18)	(18)
Преоценка на инвестиционни имоти	180	(5)	175
	<b>199</b>	<b>118</b>	<b>317</b>

Преоценка на финансови активи  
Обратно провемане на преоценката на финансови активи

Преоценка на инвестиционни имоти

**20. Задължения за данъци 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:

	2018 г. хила.лв	2017 г. хила.лв
Печалба/(загуба) за периода преди данъци	3 677	1 451
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван разход за данъци върху дохода	(368)	(145)
Увеличения на финансовия резултат за данъчни цели	(136)	(95)
Намалявания на финансовия резултат за данъчни цели	210	238
Разход/(приход) за данъци върху дохода, в т.ч.:	(290)	(120)
Разход за текущ данък	(294)	(2)
Разход за отсрочен данък	4	(118)

**21. Търговски и други задължения**

	2018 г. хила.лв	2017 г. хила.лв
Задължения към доставчици	3	1
Задължения към доставчици за покупки на финансови активи	953	729
Аванси	-	382
<b>ОБЩО</b>	<b>956</b>	<b>1 112</b>

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

**22. Заеми**

	2018 г. хила.лв	2017 г. хила.лв
<b>Краткосрочна част на дългосрочни заеми</b>		
- Банков заем	744	751
- Облигационен заем	1 736	-
	<b>2 480</b>	<b>751</b>
<b>Други краткосрочни заеми</b>		
Заеми	30	15
Лихви по заеми	25	138
Репоз сделки	16 837	14 796
Лихви по репоз сделки	287	269
<b>ОБЩО</b>	<b>17 185</b>	<b>15 218</b>

## 22.1. Пасиви възникващи от финансовата дейност на Дружеството

Таблицата по-долу представя промените в задълженията на Дружеството, които възникват от финансовата му дейност, включително паричните и непаричните промени. Пасиви, възникващи от финансовата дейност са тези за които парични потоци са били, или бъдещи парични потоци ще бъдат, класифицирани в отчета за парични потоци на Дружеството като парични потоци от финансова дейност.

	2017 '000 лв.	Парични изменения '000 лв.	Други изменения* '000 лв.	2018 '000 лв.
Банков заем	4 113	(938)	(187)	3 362
Облигационен заем	19 558	(1 056)	(1 325)	19 827
Други заеми	15	5	(12)	36
<b>Общо</b>	<b>23 686</b>	<b>(1 989)</b>	<b>(1 524)</b>	<b>23 225</b>

\* Другите изменения включват начисления на лихви и продажба на възмездия.

## 23. Задължения към персонала

	2018 г. хиляди лева	2017 г. хиляди лева
Задължения за заплати	3	3
Задължения за осигурителни вноски	1	1
Задължения за данъци върху дохода на ОА	1	1
<b>ОБЩО</b>	<b>5</b>	<b>5</b>

Задълженията към персонала представляват задължения към настоящи служители на Дружеството, които следва да бъдат уредени през 2019 г. Други краткосрочни задължения към персонала възникват главно във връзка с групови неизползвани отпуски в края на отчетния период и различни пенсионни плащания.

## 24. Други текущи задължения

	2018 г. хиляди лева	2017 г. хиляди лева
Местни данъци и такси	61	35
Застраховки	26	75
<b>ОБЩО</b>	<b>87</b>	<b>110</b>

## 25. Свързани предприятия

Свързаните лица на "Зетора Фининвест" АД са дъщерното му дружество „СИИ Имоти“ АДСИЦ, както и мажоритарният собственик – „Алфа Асете“ ЕООД. Свързани лица са и членовете на съвета на директорите. Дружеството отчита като свързани лица разчетите си по предоставени заеми, лихви и възнаграждения по договорни за управление с дъщерните предприятия. Предприятията се считат за свързани лица, когато едно от тях е в състояние да контролира другото или може да упражнява значително влияние върху другото в процес на вземане на финансови и оперативни решения. Ако не е изрично упоменато, трансакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия и не са предоставяни или получавани никакви гаранции.

## 25.1 Оповестяване сделките свързани лица и вземания от тях

Извършени са следните сделки със свързани лица:

	2018 г. ХИЛ.ЛВ.	2017 г. ХИЛ.ЛВ.
<b>Сделки с дъщерни предприятия</b>		
Дадени заеми	55	6
Начислени лихви по заеми и договори за цесия	2	-
<b>Сделки със собственици</b>		
Получени парични средства по търговски вземания	-	(54)
Възникнали изчисления по договори за цесия	-	564
Възстановени заеми	-	(97)
Дадени заеми	648	-
Продадено вземане по договор за цесия	(891)	-
Начислени лихви по заеми и договори за цесия	91	-
<b>Сделки с ключов управленски персонал</b>		
Управленски договори - възнаграждения	50	38
Изплатени възнаграждения по управленски договори	(43)	(38)

Към 31 декември Дружеството има задължения към свързани лица, както следва:

	2018 г. ХИЛ.ЛВ.	2017 г. ХИЛ.ЛВ.
<b>Текущи вземания от :</b>		
- Собственици	638	802
- Дъщерни предприятия	59	6
<b>Общо вземания от свързани лица</b>	<b>697</b>	<b>808</b>
<b>Текущи задължения към :</b>		
- Ключов управленски персонал	(7)	-
<b>Общо задължения към свързани лица</b>	<b>(7)</b>	<b>-</b>

Всички вземания и задължения към свързани лица са текущи и следва да бъдат уредени в рамките на 1 година. Вземанията от свързани лица не са обезпечени. Към 31 декември 2018 г., Дружеството отчита провизия за обезпечаване на вземанията от свързани лица в общ размер на 16 хиляди лв. (2017 г. : 0 хиляди лв.) През периода са признати като разход 16 хиляди лв. обезпечаване на вземанията, дължими от свързани лица.

**26. Условни активи и условни пасиви**

Дружеството притежава следните условни активи и пасиви

	2018 г. ЛЕВ	2017 г. ЛЕВ
<b>Условни Активи</b>		
Номинал по цедирани вземания	-	3 784
Предоставени Финансови активи за обратно изкупуване по договори за репо	11 084	8 969
<b>Условни пасиви</b>		
Получени финансови активи, подлежащи на обратно изкупуване по договори за репо	6 666	4 361

**27. Категории финансови активи и пасиви**

Балансовите стойности на финансовите активи и пасиви на Дружеството могат да бъдат представени в следните категории:

Финансови активи	2018	2017
	'000 ЛВ.	'000 ЛВ.
Търговски и други вземания	21 639	21 478
Вземания от свързани лица	697	808
Финансови инструменти	18 501	14 131
Цари и парични еквиваленти	195	2
	<b>41 030</b>	<b>36 419</b>
<b>Финансови пасиви</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>'000 ЛВ.</b>	<b>'000 ЛВ.</b>
Получени заеми	40 374	38 889
Търговски и други задължения	961	1 112
Други задължения	535	
Задължения към свързани лица	7	117
	<b>41 728</b>	<b>40 118</b>

Вижте Пояснение 4.10 за информация относно счетоводна политика за всяка категория финансови инструменти. Методите, използвани за оценка на справедливите стойности на финансови активи и пасиви, отчетени по справедлива стойност, са описани в пояснение 29. Описане на политиката и целите за управление на риска на Дружеството относно финансови инструменти е представено в Пояснение 28.

## 28. 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. За повече информация относно финансовите активи и пасиви по категории на Дружеството вижте Пояснение 27. Най-важните 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 сročни парични потребности, като внимава излагането си на финансови пазари.

Дружеството не се занимава активно с търгуването на финансови активи за спекулативни цели, нито със издаване облигации.

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

### 28.1. Анализ на кредитния риск

Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период, както е посочено по-долу:

	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
<b>Групи финансови активи – балансови стойности:</b>		
Търговски и други вземания	21 639	21 478
Вземания от свързани лица	697	808
Финансови инструменти	18 501	14 131
Пари и парични еквиваленти	193	2
<b>Балансова стойност</b>	<b>41 030</b>	<b>36 419</b>

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 банкни с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.

### 28.2. 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 следя плащанията по погасителните плащове 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 - ежедневно и 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. Нуждите от парични средства се сравняват със заемите на разположение, за да бъдат установени възможни или дефицити. Този анализ определя дали заемите на разположение ще са достатъчни, за да покрият нуждите на Дружеството за периода.

Дружеството държи пари в брой, за да посреща ликвидните си нужди за периоди до 30 дни. Средства за дългосрочните ликвидни нужди се осигуряват чрез заеми в съответния размер и продажба на дългосрочни финансови активи.

Към 31 декември 2018 г. падежите на договорните задължения на Дружеството (съдържащи ликвидни плащания, както е приложимо) са обобщени, както следва:

31 декември 2018 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца	Между 6 и 12 месеца	От 1 до 5 години	Над 5 години
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Търговски и други задължения	-	961	-	-
Засми	-	17 185	-	-
Други задължения	299	87	-	-
Задължения към свързани лица	7	-	-	-
Задължения по облигационен заем	269	1 467	16 135	1 956
Банков заем	372	372	2 618	-
<b>Общо</b>	<b>947</b>	<b>20 072</b>	<b>18 753</b>	<b>1 956</b>

В представения отчетен период плащаните на договорните задължения на Дружеството са обобщени, както следва:

31 декември 2017 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца	Между 6 и 12 месеца	От 1 до 5 години	Над 5 години
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Търговски и други задължения	-	1 112	-	-
Засми	-	14 950	-	-
Други задължения	7	110	-	-
Задължения към свързани лица	-	-	-	-
Задължения по облигационен заем	134	134	-	19 558
Банков заем	372	372	3 362	-
<b>Общо</b>	<b>520</b>	<b>16 678</b>	<b>3 362</b>	<b>19 558</b>

Стойностите, оповестени в този анализ на плащаните на задълженията, представляват недисконтираните парични потоци по договорите, които могат да се различават от балансовите стойности на задълженията към отчетната дата. Годисни дивиденди плащания към 29.03.2018 г. и към 29.09.2018 г. (2017 г.) са погасени.

#### Финансовите активи като средство за управление на ликвидния риск

При оценяването и управлението на ликвидния риск Дружеството отчита очакваните парични потоци от финансови инструменти, по-специално наличните парични средства и търговски вземания. Наличните парични ресурси и търговски вземания не надвишават значително текущите нужди от изходящ паричен поток.

#### 29. Оценяване по справедлива стойност

##### 29.1. Оценяване по справедлива стойност на нефинансови активи

Следната таблица представя нивата в йерархията на нефинансови активи към 31 декември 2018 г., оценявани периодично по справедлива стойност: 13

31 декември 2018 г.	Ниво 1 '000 лв.	Ниво 2 '000 лв.	Ниво 3 '000 лв.	Общо '000 лв.
<b>Инвестиционни имоти:</b>				
- Земя и сгради	-	6 994	-	6 994
Краткосрочни финансови активи	18 448	26	27	18 501



31 декември 2017 г.	Ниво 1 '000 лв.	Ниво 2 '000 лв.	Ниво 3 '000 лв.	Общо '000 лв.
<b>Инвестиционни имоти:</b>				
- Земи и земи	-	6 995	-	6 995
<b>Краткосрочни финансови активи</b>	<b>11 033</b>	<b>-</b>	<b>3 038</b>	<b>14 131</b>

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

#### Земи и земи (Ниво 2)

Оценката по справедлива стойност се базира на наблюдавани цени за продажби на аналогични имоти, коригирани за различни фактори. През 2018 г. корекцията за тези фактори е между 6% и 10%. Използван е и метода на остатъчната стойност като двата метода са прилагани през 50% телесни коефициент. През 2017 г. корекцията на факторите са сходни на тези от 2018 г. Предвидената преценка е била извършена на 31.12.2017 г. като са използвани метода на сравнителната стойност и метода на доходността с телесни коефициент 50% : 50%.

Справедливата стойност на краткосрочните финансови активи (Ниво 1) е определена да бъде посочена борсова цена на търгуемите финансови инструменти на Българската фондова борса АД към 31.12.2018 г.

#### 30. 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 целита на продуктите и услугите си в съответствие с нивото на риска.

Дружеството наблюдава капитала на базата на коефициент на задлъжнялост, предлагамане съотношението на нетен дълг към общия капитал. През представените периоди дългът на Дружеството не е съществен и се финансира основно от собствени средства.

#### 31. Събития след края на отчетния период

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

#### 32. Одобрение на индивидуалния финансов отчет

Финансовият отчет към 31 декември 2018 г. (включително сравнителната информация) е утвърден за издаване от Съвета на директорите на 20.03.2019 г.