

Пояснения към индивидуалния финансов отчет

1. Предмет на дейност

Основната дейност на „Феникс Капитал Холдинг“ АД се състои в холдингова дейност и включва: придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества; финансиране на дружества, в които холдинговото дружество участва; непряко инвестиране в недвижими имоти посредством придобиване на дялове или акции от дружества, инвестиции в недвижими имоти, както и всяка друга дейност, незабранена от закона.

Дружеството е регистрирано като акционерно дружество в Търговския регистър. Седалището и адресът на управление на Дружеството е гр. София, бул. „Тодор Александров“ 109-115.

С решение № 360-ПД от 02 април 2014 г. на Комисията за финансов надзор е потвърден проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на емисия акции, издадени от Феникс Капитал Холдинг АД в размер на 100 000 лв., разпределени в 1 000 броя обикновени, безналични поименни, свободно прехвърляеми акции с номинална стойност 100,00 лв. всяка, представляващи съдебно регистрирания капитал на Дружеството. Акции на Дружеството са регистрирани на българската фондова борса

Системата на управление на Дружеството е едностепенна със Съвет на директорите. За периода от 1 януари 2017 г до 22 март 2017 г. в състава на Съвета на директорите участват Ей Джи Кепитъл АД, Йордан Ангелов и Васил Василев. От 23 март 2017 г. членове на Съвета на директорите на Дружеството са Венцислава Алтънова, Мирослав Георгиев и Зорница Ганчева.

За периода от 1 януари 2017 г до 22 март 2017 г управител на Дружеството е Йордан Ангелов. От 23 март 2017 г. Дружеството се представлява и управлява от Венцислава Алтънова.

Собственик на Дружеството с над 50 % участие е Лоррейн Маркетинг Сървисиз (98,5% от капитала).

Към 31 декември 2017 г. Дружеството има наети 3 служители на договор за управление и контрол и 1 служител на трудов договор.

2. Основа за изготвяне на финансов отчет

Финансовият отчет на Дружеството е съставен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС). Наименованието „международни стандарти за финансово отчитане (МСФО)“ е идентично с наименованието „международни счетоводни стандарти (МСС)“, така както е упоменато в т. 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за Счетоводството.

Този годишен 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 международните счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС), в който инвестициите в дъщерни предприятия са отчетени и оповестени в съответствие с МСС 27 „Индивидуални финансови отчети“.

Финансовият отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди лева ('000 лв.) (включително сравнителната информация за 2016 г.), освен ако не е посочено друго.

Годишния индивидуален финансов отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие.

3. Счетоводна политика и промени през периода

3.1. Нови стандарти, разяснения и изменения в сила от 1 януари 2017 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 годишния период, започващ на 1 януари 2017 г.:

МСС 12 „Данъци върху дохода“ (Изменен), в сила от 1 януари 2017 г., приет от ЕС

Фокусът на тези изменения е да се разясни начина на отчитане на отсрочените данъчни активи, възникващи във връзка с дългови инструменти, оценявани по справедлива стойност и в частност случаите в които промени в пазарния лихвен процент намаляват справедливата стойност на дълговия инструмент под неговата себестойност.

Дружеството прилага тези изменения за първи път през текущата година. Прилагането на тези подобрения не е оказало влияние върху годишния финансов отчет на Дружеството, тъй като то оценява достатъчността на облагаемите бъдещи печалби по начин, съвместим с настоящите изменения.

МСС 7 „Отчети за Паричните Потоци“ (Изменен), в сила от 1 януари 2017 г., приет от ЕС

Промените изискват предприятието да изготви оповестявания, които дават възможност на потребителите на финансовите отчети да оценят промените в задълженията, произтичащи от финансова дейност, включително промени, които възникват от парични и непарични промени. Измененията не насочват към специфичен формат за оповестяване на финансовата дейност; Предприятието обаче може да изпълни изискването за оповестяване чрез предоставяне на равнение между началните и крайните салда на финансовите позиции на задължения, произтичащи от финансова дейност.

Измененията се прилагат със задна дата за периоди, започващи на или след 1 януари 2017 г. като по-ранно приложение е позволено. Дружествата не са задължени да представят сравнителна информация за по-ранни периоди.

Задълженията на Дружеството, които възникват от финансова дейност, се състоят от заеми (Пояснение 11) Равнение между началните и крайните салда на тези елементи е представено в Пояснение 11.2. За да се съобрази с преходните разпоредби, Дружеството не е оповестило сравнителна информация за предходния отчетен период. Освен чрез допълнителните оповестявания в Пояснение 11.2, прилагането на настоящото изменение не е повлияло върху годишния финансов отчет на Дружеството.

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

Към датата на одобрение на финансовия отчет следните нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти са публикувани, но не са влезли в сила за финансовия период, започващ на 1 януари 2017 г., и не са били приложени от по-ранна дата от Дружеството. Ръководството очаква че всички приложими промени ще бъдат приложени в счетоводната политика на Дружеството в първия период, започващ след ефективната дата на публикуването им. Нови стандарти, разяснения и изменения, които не са приети и Дружеството не очаква да имат съществен ефект върху финансовите отчети, са изброени. Информацията, която се очаква да е приложима за финансовите отчети на Дружеството, е представена по – долу.

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

Публикуване на нови разяснения и класификации за измерване на плащането на база на акции. Промяната е ефективна за периоди, започващи от 1 Януари 2018 г., като по-ранно прилагане е разрешено.

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

Съветът по международни счетоводни стандарти (СМСС) издаде МСФО 9 „Финансови инструменти“, като завърши своя проект за замяна на 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 обезценка на финансови активи. МСФО 9 включва и ново ръководство за отчитане на хеджирането. Ръководството на Дружеството е все още в процес на оценка на ефекта на МСФО 9 върху финансовия отчет.

Обезценка

Дружеството очаква да приложи опростения подход при признаването на очакваните загуби от обезценки на търговските си вземания, вземанията от финансов лизинг и вземания по договори за строителство, както се изисква или позволява от МСФО 9.

В най-общ план ръководството очаква прилагането на моделът на очакваните загуби от обезценки според МСФО 9 да наложи по-ранното признаване на загубите от обезценки за съответните инструменти и увеличаване на размера провизията във връзка с тях.

Към датата на одобрение на този финансов отчет са публикувани нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовия период, започващ на 1 януари 2017 г., и не са били приложени от по-ранна дата от Дружеството. Не се очаква те да имат съществен ефект върху финансовите отчети на Дружеството. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Дружеството през първия период, започващ след датата на влизането им в сила.

Промените са свързани със следните стандарти:

- ▶ МСФО 4 „Застрахователни договори“ (изменен) в сила от 1 януари 2018 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;
- ▶ 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;
- ▶ МСФО 16 „Лизинги“, в сила от 1 януари 2019 г., приет от ЕС;
- ▶ Годишни подобрения на МСФО 2014-2016 г., в сила от 1 януари 2018 г., все още не са приети от ЕС;
- ▶ КРМСФО 23 „Несигурност при третиране на данъци върху доходите“ в сила от 1 януари 2019 г., все още не е приет от ЕС;
- ▶ МСФО 17 „Застрахователни договори“ в сила от 1 януари 2021, все още не приет от ЕС;
- ▶ МСС 28 „Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия“(изменен), в сила от 1 януари 2019, все още не е приет от ЕС;
- ▶ Годишни подобрения на МСФО 2015-2017г., в сила от 1 януари 2019 г., все още не са приети от ЕС.

4. Счетоводна политика

4.1. Общи положения

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

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

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

4.2. Представяне на финансовия отчет

Финансовият отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети“ (преработен през 2007 г.). Дружеството прие да представя отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в единен отчет.

В отчета за финансовото състояние се представят два сравнителни периода, когато Дружеството:

- а) прилага счетоводна политика ретроспективно;
- б) преизчислява ретроспективно позиции във финансовия отчет; или
- в) рекласифицира позиции във финансовия отчет,

когато това има съществен ефект върху информацията в отчета за финансовото състояние към началото на предходния период.

Дружеството представя един сравнителен период, тъй като не е налице нито едно от изброените събития.

През 2017 г. ръководството на дружеството е направило промяна във формата на финансовия отчет с цел постигане на по-добро представяне и оповестяване на отделните показатели и спецификата в тях. Сравнителните данни за 2016 г. са рекласифицирани съгласно новия формат, като основните рекласификации включват:

В отчета за печалбата или загубата:

- ▶ Представяне на печалбите и загубите от продажба на дъщерни, асоциирани и смесени предприятия като печалба и загуба от операции с финансови инструменти от оперативна дейност;
- ▶ Представяне на финансовите приходи и разходи като част оперативните приходи и разходи на Дружеството.

В отчета за паричните потоци:

- ▶ Представяне на паричните потоци, свързани с предоставени парични средства, като парични потоци от оперативна дейност.

4.3. Инвестиции в дъщерни предприятия

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

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

4.4. Сделки в чуждестранна валута

Финансовият отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети“

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

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

4.5. Приходи

Приходите на Дружеството са свързани основно с операции с финансови инструменти в съответствие с бизнеса на Дружеството. В зависимост от класификацията на активите, с които са свързани, приходите се класифицират в две основни групи – печалби от операции с финансови инструменти и финансови приходи. Първата група включва печалба/(загуба) от продажба на акции, промяна в справедлива стойност на финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата и приходи от продажба на финансови активи (вземания по цесии). Като финансови приходи се представят Приходи от лихви по заеми и приходи от дивиденди.

Приходите на Дружеството се признават в съответствия с изискванията за последващо оценяване на финансовите активи, за които се отнасят, подробно описани в пояснение 12 и 13

4.6. Оперативни разходи

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

4.7. Разходи за лихви и разходи по заеми

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

Разходите по заеми основно представляват лихви по заемите на Дружеството. Всички разходи по заеми, които директно могат да бъдат отнесени към закупуването, строителството или производството на един отговарящ на условията актив, се капитализират през периода, в който се очаква активът да бъде завършен и приведен в готовност за използване или продажба.

Останалите разходи по заеми следва да се признават като разход за периода, в който са възникнали, отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Финансови разходи“.

4.8. Финансови инструменти

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

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

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

При първоначално признаване на финансов актив и финансов пасив Дружеството ги оценява по справедлива стойност 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 /датата на уреждането.

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

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

Всички приходи и разходи, свързани с притежаването на финансови инструменти, се отразяват в печалбата или загубата при получаването им, независимо от това как се оценява балансовата стойност на финансовия актив, за който се отнасят, и се представят в отчета за печалбата или загубата/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 фиксирани плащания, които не се търгуват на активен пазар. Кредитите и вземанията последващо се оценяват по амортизирана стойност, като се използва методът на

ефективната лихва, намалена с размера на обезценката. Всяка промяна в стойността им се отразява в печалбата или загубата за текущия период. Парите и паричните еквиваленти, търговските и по-голямата част от други вземания на Дружеството спадат към тази категория финансови инструменти. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е незначителен.

Значими вземания се тестват за обезценка по отделно, когато са просрочени към датата на финансовия отчет или когато съществуват обективни доказателства, че контрагентът няма да изпълни задълженията си. Всички други вземания се тестват за обезценка по групи, които се определят в зависимост от индустрията и региона на контрагента, както и от други кредитни рискове, ако съществуват такива. В този случай процентът на обезценката се определя на базата на исторически данни относно непогасени задължения на контрагенти за всяка идентифицирана група. Загубата от обезценка на търговските вземания се представя в отчета за 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 търгуване или са определени при първоначалното им признаване като финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата. Всички деривативни финансови активи, освен ако не са специално определени като хеджиращи инструменти, попадат в тази категория. Активите от тази категория се оценяват по справедлива стойност, чийто изменения се признават в печалбата или загубата. Всяка печалба или загуба, произтичаща от деривативни финансови инструменти, е базирана на промени в справедливата стойност, която се определя от транзакции на активен пазар или посредством оценъчни методи при липсата на активен пазар.

Инвестиции, държани до падеж

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

Финансови активи на разположение за продажба

Финансови активи на разположение за продажба са недеривативни финансови активи, които са определени като финансови активи на разположение за продажба или не спадат към нито една от останалите категории финансови активи. Финансовите активи на разположение за продажба на Дружеството включват акции. 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. Последните се оценяват по амортизирана стойност по метода на ефективния лихвен процент или по себестойност, в случай че нямат фиксиран падеж. Промените в справедливата им стойност се отразяват в другия всеобхватен доход и се представят в съответния резерв в отчета за собствения капитал, нетно от данъци, с изключение на загубите от обезценка и валутни курсови разлики на парични активи, които се признават в печалбата или загубата. Когато финансов актив на разположение за продажба бъде продаден или

обезценен, 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 всеобхватен доход с изключение на дълговите финансови инструменти, при които възстановяването се признава в печалбата или загубата, само ако възстановяването може обективно да бъде свързано със събитие, настъпило след момента на признаване на обезценката.

4.8.2. Финансови пасиви

Финансовите пасиви на Дружеството включват, търговски и други задължения и задължения по заеми от нефинансови предприятия.

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

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

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

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

4.9. Данъци върху дохода

Разходите за данъци, признати в печалбата или загубата, включват сумата текущи данъци, които не са признати в другия всеобхватен доход или директно в собствения капитал.

Текущите данъчни активи и/или пасиви представляват тези задължения към или вземания от данъчните институции, отнасящи се за текущи или предходни отчетни периоди, които не са платени към датата на финансовия отчет. Текущият данък е дължим върху облагаемия доход, който се различава от печалбата или загубата във финансовите отчети. Изчисляването на текущия данък е базиран на данъчните ставки и на данъчните закони, които са в сила към края на отчетния период.

4.10. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти се състоят от наличните пари в брой, парични средства по банкови сметки.

4.11. Собствен капитал, резерви и плащания на дивиденди

Акционерният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните дялове /акции.

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

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

Всички транзакции със собствениците на Дружеството са представени отделно в отчета за промените в собствения капитал.

4.12. Пенсионни и краткосрочни възнаграждения на служителите

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

Съгласно изискванията на Кодекса на труда при прекратяване на трудовото правоотношение, след като служителят е придобил право на пенсия за осигурителен стаж и възраст, Дружеството е задължено да му изплати обезщетение в размер до шест брутни работни заплати. Дружеството е начислило правно задължение за изплащане на обезщетения на наетите лица при пенсиониране в съответствие с изискванията на МСС 19 „Доходи на наети лица“ на база на прогнозираните плащания за следващите пет години, дисконтирани към настоящия момент с дългосрочен лихвен процент на безрискови ценни книжа.

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

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

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, предоставени гаранции за продукти, 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 времевите разлики в стойността на парите е значителен.

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

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

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

4.14. 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.

4.14.1. Обезценка на кредити и вземания

Дружеството използва корективна сметка за отчитане на обезценка на трудносъбираеми и несъбираеми вземания от клиенти. Ръководството преценява адекватността на тази обезценка на база на възрастов анализ на вземанията, исторически опит за нивото на отписване на несъбираеми вземания, както и анализ на платежоспособността на съответния клиент, промени в договорените условия на плащане и др. Ако финансовото състояние и резултатите от дейността на клиентите се влошат над очакваното, стойността на вземанията, които трябва да бъдат отписани през следващи отчетни периоди, може да бъде по-голяма от очакваната към отчетната дата.

5. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дружеството има следните инвестиции в дъщерни предприятия:

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване	Основна дейност	31 декември 2017	участие	31 декември 2016	участие
			'000 лв.	%	'000 лв.	%
Бизнес Имот Консулт ЕАД	България	Консултантска дейност	61	100,00%	61	100,00%
Феникс Капитал Мениджмънт АД	България	Посредническа дейност	40	79,99%	50	99,99%
Би Джи Кредит и Лизинг ЕООД	България	Предоставяне на кредити	-*	100,00%	-*	100,00%
Топинс.БГ Брокер ЕООД	България	Застрахователни услуги	-*	100,00%	-*	100,00%
Mamferay Holdings Ltd	Кипър	Инвестиции	-*	100,00%	-	
			101		111	

*Стойността на инвестицията е под 1 хил. лв.

През 2017 г. Дружеството е придобило контрол над Mamferay Holdings Ltd.

Дъщерните дружества са отразени в финансовия отчет на Дружеството по метода на себестойността. През 2017 г. и 2016 г. Дружеството не е получило дивиденди.

Дружеството няма условни задължения или други поети ангажименти, свързани с инвестиции в дъщерни дружества.

6. Търговски и други вземания

	2017 '000 лв.	2016 '000 лв.
Търговски вземания, брутно	5	-
Обезценка на търговски вземания	-	-
Търговски вземания	5	-
Финансови активи	5	-
Разходи за бъдещи периоди	1	-
Нефинансови активи	1	-
Търговски и други вземания	6	-

Всички вземания са краткосрочни. Нетната балансова стойност на търговските и други вземания се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност. Всички търговски и други вземания на Дружеството са прегледани относно индикации за обезценка.

7. Предоставени заеми

През периода Дружеството е предоставило заеми на „Ексклузив Тауър“ ЕООД. Към 31 декември 2017 г. стойността на вземанията по заемите възлиза на 94 хил. лв., от които 2 хил. лв. лихви (31 декември 2016 г. 0 лв.). Заемите са лихвоносни при лихва от 5%. Заемите трябва да бъдат върнати на Дружеството до 31 декември 2018 г.

8. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	2017 '000 лв.	2016 '000 лв.
Краткосрочни депозити (в български лева)	47	4
Пари и парични еквиваленти	47	4

Дружеството няма блокирани пари и парични еквиваленти.

9. Акционерен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството към 31 декември 2017 г. се състои от 1 000 на броя напълно платени обикновени акции (31 декември 2016 г.: 1 000 бр.) с номинална стойност в размер на 100 лв. за акция (31 декември 2016 г.: 100 лв.). Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от общото събрание на акционерите на Дружеството. Списъкът на основните акционери на Дружеството е представен, както следва:

	31 декември 2017 Брой акции	31 декември 2017 %	31 декември 2016 Брой акции	31 декември 2016 %
Лорен Маркетинг	985	98,5	985	98,5
Сървисис				
Други физически лица	15	1,5	15	1,5
	1 000	100	1 000	100

10. Търговски и други задължения

	2017 '000 лв.	2016 '000 лв.
Текущи:		
Търговски задължения	800	8
Финансови пасиви	800	8
Задължения за осигуровки	1	-
Нефинансови пасиви	1	-
Текущи търговски и други задължения	801	8

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

11. Заеми

Заемите включват следните финансови пасиви:

	Текущи	
	2017 '000 лв.	2016 '000 лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:		
Заеми от нефинансови предприятия	3 687	-
Общо балансова стойност	3 687	-

11.1. Заеми, отчитани по амортизирана стойност

Към 31 декември 2017 г. Дружеството има задължение по заем от нефинансово предприятие. Заемът има следните характеристики:

- ▶ Лихвен процент – 6%;
- ▶ Падеж – 31 декември 2018 г.;
- ▶ Обезпечение - няма;

Към 31 декември 2017 г. стойността на заема възлиза на 3 687 хил. лв., от които 57 хил. лв. лихви (31.12.2016 г.: 13 хил. лв., от които 0 хил. лв. лихви).

11.2. 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.

	2016	Парични изменения	Непарични изменения Рекласификации	Други изменения*	2017
Заеми от свързани лица	67	4 674	(3 280)	10	1 471
Други заеми	-	350	3 280	57	3 687
Общо	67	5 024	-	67	5 158

* Другите изменения включват начисления и плащания на лихви.

12. Печалба от операции с финансови инструменти

	2017 '000 лв.	2016 '000 лв.
Печалба от продажба на дъщерни дружества	65	-
Печалба от продажба на вземане	355	-
	420	-

13. Финансови приходи и разходи

	2017 '000 лв.	2016 '000 лв.
Финансови приходи	75	-
Приходи от лихви	75	-
Финансови разходи	(72)	(2)
Разходи за лихви	(72)	(2)

14. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	2017 '000 лв.	2016 '000 лв.
Професионални услуги	(18)	(5)
Други	(3)	(4)
	(21)	(9)

15. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	2017 '000 лв.	2016 '000 лв.
Разходи за заплати	(33)	(2)
Разходи за осигуровки	(2)	-
	(35)	(2)

16. Разходи за данъци върху дохода

Очакваните разходи за данъци, базирани на приложимата данъчна ставка за България в размер на 10 % (2016 г.: 10 %), и действително признатите данъчни разходи в печалбата или загубата могат да бъдат равнени, както следва:

	2017 '000 лв.	2016 '000 лв.
Печалба/ (Загуба) преди данъчно облагане	363	(15)
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван разход за данъци върху дохода	(36)	-
Данъчен ефект от:		
- Приспадане на данъчни загуби от минали години	(5)	-
Текущ разход за данъци върху дохода	(31)	-
Разходи за данъци върху дохода	(31)	-

17. Други разходи

Другите разходи на Дружеството включват:

	2017 '000 лв.	2016 '000 лв.
Други	(2)	(2)
Банкови такси	(2)	-
	(4)	(2)

18. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Дружеството включват ключов управленски персонал, дъщерни предприятия и собственици.

18.1. Сделки с дъщерни предприятия

	2017 '000 лв.	2016 '000 лв.
Получени заеми	4 792	66
Платени заеми	118	-
Начислени разходи за лихви	16	1
Предоставени заеми	6 191	-
Възстановени предоставени заеми	2	-
Начислени приходи от лихви	68	-

18.2. Сделки с ключов управленски персонал

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

	2017 '000 лв.	2016 '000 лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати	27	-
Общо възнаграждения	27	-

18.3. Разчети със свързани лица

	2017 '000 лв.	2016 '000 лв.
Текущи вземания		
Дъщерни предприятия	6 114	-
Общо текущи вземания от свързани лица	6 114	-
Общо вземания от свързани лица	6 114	-
Нетекущи задължения		
Дъщерни предприятия	1 471	-
Общо нетекущи задължения към свързани лица	1 471	-
Текущи задължения		
Дъщерни предприятия	-	67
Общо текущи задължения към свързани лица	-	67
Общо задължения към свързани лица	1 471	67

През 2017 г. Дружеството е предоставило заем на „Бизнес Имот Консулт“ ЕАД със следните характеристики:

- ▶ Размер на заема: до 25 хил. лв.;
- ▶ Падеж 31 декември 2018 г.;
- ▶ Лихвен процент: 6%;
- ▶ Обезпечение: няма.

Към 31 декември 2017 г. вземанията по заема възлизат на 21 хил. лв., от които 0 хил. лв. лихви.

През 2017 г. Дружеството е предоставило заем на „Би Джи Кредит и Лизинг“ ЕООД със следните характеристики:

- ▶ Размер на заема: до 25 хил. лв.;
- ▶ Падеж 31 декември 2018 г.;
- ▶ Лихвен процент: 6%;
- ▶ Обезпечение: няма.

Към 31 декември 2017 г. вземанията по заема възлизат на 7 хил. лв., от които 0 хил. лв. лихви.

През 2017 г. Дружеството е предоставило заем на „Топинс.БГ Брокер“ ЕООД със следните характеристики:

- ▶ Размер на заема: до 25 хил. лв.;
- ▶ Падеж 31 декември 2018 г.;
- ▶ Лихвен процент: 6%;
- ▶ Обезпечение: няма.

Към 31 декември 2017 г. вземанията по заема възлизат на 7 хил. лв., от които 0 хил. лв. лихви.

През 2017 г. Дружеството е предоставило заем на „Феникс Капитал Мениджмънт“ АД със следните характеристики:

- ▶ Размер на заема: до 225 хил. лв.;
- ▶ Падеж 31 декември 2018 г.;
- ▶ Лихвен процент: 6%;
- ▶ Обезпечение: няма.

Към 31 декември 2017 г. вземанията по заема възлизат на 71 хил. лв., от които 0 хил. лв. лихви.

През 2017 г. Дружеството е предоставило заем на „Феникс Капитал Мениджмънт“ АД със следните характеристики:

- ▶ Размер на заема: 93 хил. лв.;
- ▶ Падеж 31 декември 2018 г.;
- ▶ Лихвен процент: 4,5%;
- ▶ Обезпечение: няма.

Към 31 декември 2017 г. вземанията по заема възлизат на 94 хил. лв., от които 1 хил. лв. лихви.

През 2017 г. Дружеството е предоставило заеми на Mamferay Holdings Ltd със следните характеристики:

- ▶ Размер на заеми: 2 990 хил. евро.;
- ▶ Падеж 31 декември 2018 г.;
- ▶ Лихвен процент: от 4,5% до 6,5 %;
- ▶ Обезпечение: няма.

Към 31 декември 2017 г. вземанията по заема възлизат на 5 914 хил. лв., от които 65 хил. лв. лихви.

През 2017 г. Дружеството е получило заем от „Бизнес Имот Консулт“ ЕАД със следните характеристики:

- ▶ Размер на заема: 500 хил. лв.;
- ▶ Падеж 31 декември 2019 г.;
- ▶ Лихвен процент: 4%;
- ▶ Обезпечение: няма.

Към 31 декември 2017 г. задълженията по заема възлизат на 509 хил. лв., от които 9 хил. лв. лихви.

През 2017 г. Дружеството е получило заем от „Бизнес Имот Консулт“ ЕАД със следните характеристики:

- ▶ Размер на заема: 960 хил. лв.;
- ▶ Падеж 31 декември 2019 г.;
- ▶ Лихвен процент: 4,5%;
- ▶ Обезпечение: няма.

Към 31 декември 2017 г. заълженията по заема възлизат на 962 хил. лв., от които 2 хил. лв. лихви.

19. Доход на една акция

Основният доход/(Основната загуба) на акция е изчислен, като за числител е използвана нетната печалба/(загуба), подлежаща на разпределение между акционерите на Дружеството. Средно претегленият брой акции, използван за изчисляването на основния доход/(основната

загуба) на акция, както и печалба/(загуба), подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции, са представени както следва:

	2017	2016
Печалба /(Загуба), подлежаща на разпределение (в лв.)	332 273	(14 668)
Брой акции	1 000	1 000
Основна печалба/(загуба) на акция (в лв. за акция)	332,27	(14,67)

20. Условни активи и условни пасиви

През 2016 и 2017 г. не са възниквали събития, даващи предпоставки на Дружеството да признае условни активи и пасиви.

21. Категории финансови активи и пасиви

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

Финансови активи	Пояснение	2017 '000 лв.	2016 '000 лв.
Кредити и вземания:			
Търговски вземания	6	5	-
Предоставени заеми	7	94	-
Вземания от свързани лица	18.3	6 114	-
Пари и парични еквиваленти	8	47	4
		6 260	45

Финансови пасиви	Пояснение	2017 '000 лв.	2016 '000 лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:			
Търговски задължения	10	800	8
Заеми	11	3 687	-
Задължения към свързани лица	18.3	1 471	67
		5 958	75

22. 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 21. Най-значимите финансови рискове, на които е изложено Дружеството са кредитен риск и ликвиден риск.

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

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

22.1. Анализ на кредитни риск

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Дружеството. Дружеството е изложено на този риск във връзка с различни финансови инструменти, като напр. при предоставянето на заеми, възникване на вземания от клиенти. 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:

	2017 '000 лв.	2016 '000 лв.
Групи финансови активи – балансови стойности:		
Търговски и други вземания	5	-
Предоставени заеми	94	-
Вземания от свързани лица	6 114	-
Пари и парични еквиваленти	47	4
Балансова стойност	6 260	4

Дружеството редовно следи за неизпълнението на задълженията на свои клиенти и други контрагенти, установени индивидуално или на групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск. Политика на Дружеството е да извършва транзакции само с контрагенти с добър кредитен рейтинг. Ръководството на Дружеството счита, че всички гореспоменати финансови активи, които не са били обезценявани или са с настъпил падеж през представените отчетни периоди, са финансови активи с висока кредитна оценка.

Дружеството не предоставяло финансовите си активи като обезпечение.

По отношение на търговските и други вземания Дружеството не е изложено на значителен кредитен риск към нито един отделен контрагент или към група от контрагенти, които имат сходни характеристики.

22.2. 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 следи плащанията по погасителните планове на дългосрочните финансови задължения, както и входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди - 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 излишъци или дефицити. Този анализ определя дали заемите на разположение ще са достатъчни, за да покрият нуждите на Дружеството за периода.

Към 31 декември 2017 г. падежите на договорните задължения на Дружеството (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) 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	800	-	-	-
Заеми	-	3 687	-	-
Задължения към свързани лица	-	-	1 471	-
Общо	800	3 687	1 471	-

31 декември 2016 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	8	-	-	-
Задължения към свързани лица	-	67	-	-
Общо	8	67	-	-

Стойностите, оповестени в този анализ на падежите на задълженията, представляват недисконтираните парични потоци по договорите, които могат да се различават от балансовите стойности на задълженията към отчетната дата.

23. Оценяване по справедлива стойност

Към 31 декември 2017 г. и 31 декември 2016 г. Дружеството не притежава активи, оценявани по справедлива стойност.

24. Политики и процедури за управление на капитала

Целите на Дружеството във връзка с управление на капитала са:

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

Дружеството наблюдава капитала на базата на съотношението на коригирания капитал към нетния дълг.

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

Субординираният дълг включва необезпечените заеми или такива, които са със следващи по ред ипотека или залог върху имуществото на Дружеството.

Нетният дълг включва сумата на всички задължения/заемите/заемите, търговските и други задължения, намалена с балансовата стойност на парите и паричните еквиваленти.

Капиталът за представените отчетни периоди може да бъде анализиран, както следва:

	2017 '000 лв.	2016 '000 лв.
Собствен капитал	372	40
Коригиран капитал	372	40
Общо задължения	5 989	75
- Пари и парични еквиваленти	(47)	(4)
Нетен дълг	5 942	71
Съотношение на коригиран капитал към нетен дълг	16:1	2:1

25. Събития след края на отчетния период

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

26. Одобрение на финансовия отчет

Финансовият отчет към 31 декември 2017 г. (включително сравнителната информация за 2016 г.) е одобрен и приет от Съвета на директорите на 22.03.2017 г.