

# Пояснения към годишен консолидиран финансов отчет

## 1. Предмет на дейност

Основната дейност на „Феникс Капитал Холдинг“ АД и неговите дъщерни предприятия („Групата“) се състои в придобиване на недвижими имоти, тяхното управление (включително отдаване под наем и извършване на строителни дейности и подобрения) и последваща продажба на имотите с цел реализиране на печалба.

Предприятието-майка „Феникс Капитал Холдинг“ АД е публично търговско дружество, регистрирано в Република България с адрес на управление: гр. София, бул. „Тодор Александров“ 109-115.

„Феникс Капитал Холдинг“ АД е вписано в Търговския регистър на 30 декември 2013 г.

„Феникс Капитал Холдинг“ АД е учредено за срок от 7 години. Общото събрание може да реши да удължи този срок с още до 3 години.

Предметът на дейност на Дружеството-майка е 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.

Информация относно наименованието, страната на учредяване, дяловото участие и правото на глас за всяко дъщерно дружество, включено в консолидацията, е предоставена в пояснение 5.1.

С решение № 360-ПД от 02.04.2014 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 лв. всяка, представляващи съдебно регистрирания капитал на Дружеството-майка.

Системата на управление на Дружеството-майка 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-майка са Венцислава Алтънова, Мирослав Георгиев и Зорница Ганчева.

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

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

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

## **2. Основа за изготвяне на финансовия отчет**

Годишният консолидиран финансов отчет на Групата 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.

Годишният консолидиран финансов 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.

Годишният консолидиран 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.**

Групата 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.

Групата прилага тези изменения за първи път през текущата година. Прилагането на тези подобрения не е оказало влияние върху годишния финансов отчет на Групата, 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 Групата, които възникват от финансова дейност, се състоят от заеми (Пояснение 16) Равнение между началните и крайните салда на тези елементи е представено в Пояснение 16.2. Освен чрез допълнителните оповестявания в Пояснение 16.2, прилагането на настоящото изменение не е повлияло върху годишния финансов отчет на Групата.

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

Към датата на одобрение на 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 Групата. Ръководството очаква че всички приложими промени ще бъдат приложени в счетоводната политика на Групата в първия период, започващ след ефективната дата на публикуването им. Нови стандарти, разяснения и изменения, които не са приети и Групата не очаква да имат съществен ефект върху финансовите отчети, са изброени. Информацията, която се очаква да е приложима за финансовите отчети на Групата, 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 Групата е все още в процес на оценка на ефекта на МСФО 9 върху финансовия отчет.

#### **Обезценка**

Групата 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 Групата. Не се очаква те да имат съществен ефект върху финансовите отчети на Групата. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Групата през първия период, започващ след датата на влизането им в сила.

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 годишен консолидиран финансов отчет, са представени по-долу.

Годишният консолидиран финансов 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 консолидирания финансов отчет.

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

##### **4.2. Представяне на финансовия отчет**

Годишният консолидиран финансов отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети” (преработен през 2007 г.). Групата 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 Групата:

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

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

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

С цел постигане на представяне във финансовия отчет, даващо по-уместна информация за характера на разходите и други събития или условия върху финансовото състояние на Групата, някои от елементите са представени по различен начин в сравнение с консолидирания финансов отчет за 2016 г.

##### **4.3. База за консолидация**

В годишния консолидиран финансов отчет на Групата са консолидирани финансовите отчети на предприятието майка и всички дъщерни предприятия към 31 декември 2017 г. Дъщерни предприятия са всички предприятия, които се намират под контрола на компанията майка.

Налице е контрол, когато компанията майка е изложена на или има права върху променливата възвръщаемост от своето 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. Всички дъщерни предприятия имат отчетен период, приключващ към 31 декември.

Всички вътрешногрупови сделки и салда се елиминират, включително нереализираните печалби и загуби от трансакции между дружества в Групата. Когато нереализираните загуби от вътрешногрупови продажби на активи се елиминират, съответните активи се тестват за обезценка от гледна точка на Групата. Сумите, представени във финансовите отчети на дъщерните предприятия, са коригирани, където е необходимо, за да се осигури съответствие със счетоводната политика, прилагана от Групата.

Печалба или загуба и друг всеобхватен доход на дъщерни предприятия, които са придобити или продадени през годината, се признават от датата на придобиването или съответно до датата на продажбата им.

Неконтролиращото участие като част от собствения капитал представлява дялът от печалбата или загубата и нетните активи на дъщерното предприятие, които не се притежават от Групата. Общият всеобхватен доход или загуба на дъщерното предприятие се отнася към собствениците на предприятието майка и неконтролиращите участия на базата на техния относителен дял в собствения капитал на дъщерното предприятие.

Ако Групата загуби контрол над дъщерното предприятие, всякаква инвестиция, задържана в бившето дъщерно предприятие, се признава по справедлива стойност към датата на загубата на контрол, като промяната в балансовата стойност се отразява в печалбата или загубата. Справедливата стойност на всяка инвестиция, задържана в бившето дъщерно предприятие към датата на загуба на контрол се счита за справедлива стойност при първоначално признаване на финансов актив в съответствие с МСС 39 „Финансови инструменти: признаване и оценяване“ или, където е уместно, за себестойност при първоначално признаване на инвестиция в асоциирано или съвместно контролирано предприятие. В допълнение всички суми, признати в друг всеобхватен доход по отношение на това дъщерно предприятие, се отчитат на същата база, както би било необходимо, ако Групата директно се е била освободила от съответните активи или пасиви (напр. рекласифицирани в печалбата или загубата или отнесени директно в неразпределената печалба съгласно изискванията на съответния МСФО).

Печалбата или загубата от отписването на инвестиция в дъщерно предприятие представлява разликата между:

- ▶ сумата от справедливата стойност на полученото възнаграждение и справедливата стойност на всяка задържана инвестиция в бившето дъщерно предприятие и
- ▶ балансовата сума на активите (включително репутация) и пасивите на дъщерното предприятие и всякакво неконтролиращо участие.

#### **4.4. Бизнес комбинации**

Всички бизнес комбинации се отчитат счетоводно по метода на покупката. Прехвърленото възнаграждение в бизнес комбинация се оценява по справедлива стойност, която се изчислява като сумата от справедливите стойности към датата на придобиване на активите, прехвърлени от придобиващия, поетите от придобиващия задължения към бившите собственици на придобиваното предприятие и капиталовите участия, емитирани от Групата. Прехвърленото възнаграждение включва справедливата стойност на активи или пасиви, възникнали в резултат

на възнаграждения под условие. Разходите по придобиването се отчитат в печалбата или загубата в периода на възникването им.

Методът на покупката включва признаване на разграничимите активи и пасиви на придобиваното предприятие, включително условните задължения, независимо дали те са били признати във финансовите отчети на придобиваното предприятие преди бизнес комбинацията. При първоначалното признаване активите и пасивите на придобитото дъщерно предприятие са включени в консолидирания отчет за финансовото състояние по тяхната справедлива стойност, която служи като база за последващо оценяване в съответствие със счетоводната политика на Групата.

За всяка бизнес комбинация Групата оценява всяко неконтролиращо участие в придобиваното предприятие, което представлява дял от собствения му капитал и дава право на ликвидационен дял, или по справедлива стойност, или по пропорционален дял на неконтролиращото участие в разграничимите нетни активи на придобиваното предприятие. Другите видове неконтролиращо участие се оценяват по справедлива стойност или, ако е приложимо, на база, определена в друг МСФО.

Репутацията се признава след определяне на всички разграничими нематериални активи. Тя представлява превишението на сумата от:

- ▶ справедливата стойност на прехвърленото възнаграждение към датата на придобиване и
- ▶ размера на всяко неконтролиращо участие в придобиваното предприятие и
- ▶ в бизнес комбинация, постигната на етапи, справедливата стойност към датата на придобиване на държаното преди капиталово участие на Групата в придобиваното предприятие, над справедливата стойност на разграничимите нетни активи на придобиваното дружество към датата на придобиване.

Всяко превишение на справедливата стойност на разграничимите нетни активи над изчислената по-горе сума се признава в печалбата или загубата непосредствено след придобиването.

При бизнес комбинация, постигната на етапи, Групата преоценява държаното преди капиталово участие в придобиваното предприятие по справедлива стойност към датата на придобиване (т.е. към датата на придобиване на контрол) и признава произтичащата печалбата или загубата, ако има такива, в печалбата или загубата. Сумите, признати в другия всеобхватен доход от дялово участие в придобиваното предприятие преди датата на придобиване на контрол, се признават на същата база, както ако Групата се е освободила директно от държаното преди капиталово участие.

Ако първоначалното счетоводно отчитане на бизнес комбинацията не е приключено до края на отчетния период, в който се осъществява комбинацията, Групата отчита провизорни суми за статиите, за които отчитането не е приключило. През периода на оценяване, който не може да надвишава една година от датата на придобиване, Групата коригира със задна дата тези провизорни суми или признава допълнителни активи или пасиви, за да отрази новата получена информация за фактите и обстоятелствата, които са съществували към датата на придобиване и, ако са били известни, щяха да повлияят на оценката на сумите, признати към тази дата.

Всяко възнаграждение под условие, дължимо от придобиващия, се признава по справедлива стойност към датата на придобиване и се включва като част от прехвърленото възнаграждение в замяна на придобиваното предприятие. Последващи промени в справедливата стойност на възнаграждението под условие, което е класифицирано като актив или пасив, се признават в съответствие с изискванията на МСС 39 „Финансови инструменти: признаване и оценяване“ или в печалбата или загубата или като промяна в другия всеобхватен доход. Ако

възнаграждението под условие е класифицирано като собствен капитал, то не се преоценява до окончателното му уреждане в собствения капитал. Промени в справедливата стойност на възнаграждението под условие, които представляват провизорни суми през периода на оценяване, се отразяват ретроспективно за сметка на репутацията.

#### **4.5. Сделки с неконтролиращи участия**

Промени в дела на Групата в собствения капитал на дъщерно дружество, които не водят до загуба на контрол, се третират като транзакции със собственици на Групата. Отчетните стойности на дела на Групата и на неконтролиращите участия се коригират с цел отразяването на промяната на относителния им дял в капитала на дъщерното дружество. Всяка разлика между сумата, с която са променени неконтролиращите участия, и справедливата стойност на полученото или платено възнаграждение, се признава директно в собствения капитал и се отнася към собствениците на предприятието-майка.

#### **4.6. Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия**

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

Асоциирани са тези предприятия, върху които Групата е в състояние да оказва значително влияние, но които не са нито дъщерни предприятия, нито съвместно контролирани предприятия. Инвестициите в асоциирани предприятия се признават първоначално по себестойност, а впоследствие се отчитат по метода на собствения капитал. В себестойността на инвестицията се включват разходите по нейното придобиване.

Репутация или корекции в справедливата стойност на дела на Групата в асоциираното предприятие, се включва в стойността на инвестицията.

Всички последващи промени в размера на участието на Групата в собствения капитал на асоциираното предприятие се признават в балансовата стойност на инвестицията. Промени, дължащи се на печалбата или загубата, реализирана от асоциираното предприятие, се отразяват в годишния консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред "Печалба/(Загуба) от инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал". Тези промени включват последваща амортизация или обезценка на определената при придобиването справедлива стойност на активи и пасиви на асоциираното предприятие.

Промените в другия всеобхватен доход на асоциираното предприятие, както и в позиции, признати директно в собствения капитал на асоциираното предприятие, се признават съответно в другия всеобхватен доход или в собствения капитал на Групата. В случаите, в които делът на Групата в реализираните загуби на асоциираното предприятие надвиши размера на участието ѝ в асоциираното предприятие, включително и необезпечените вземания, Групата не признава своя дял в по-нататъшните загуби на асоциираното предприятие, освен ако Групата няма поети договорни или фактически задължения или е извършила плащания от името на асоциираното предприятие. Ако впоследствие асоциираното предприятие реализира печалби, Групата признава своя дял дотолкова, доколкото делът на печалбата надвиши натрупания дял на загубите, които не са били признати по-рано.



Нереализираните печалби и загуби от трансакции между Групата и нейните асоциирани и съвместни предприятия се елиминират до размера на дела на Групата в тези предприятия. Когато се елиминират нереализирани загуби от продажби на активи, съответните активи се тестват за обезценка от гледна точка на Групата.

Сумите, отразени във финансовите отчети на асоциираните и съвместни предприятия, са преизчислени, където е необходимо, за да се осигури съответствие със счетоводната политика на Групата.

При загуба на значително влияние над асоциирано дружество Групата оценява и признава всяка запазена инвестиция в него по справедлива стойност. Всяка разлика между балансовата стойност на инвестицията в асоциираното дружество при загуба на значителното влияние и сумата от справедливата стойност на запазеното участие и постъпленията при отписването се признава в печалбата или загубата.

Ако дяловото участие в асоциираното дружество е намалено, но без загуба на значително влияние, само пропорционална част от сумите, признати в другия всеобхватен доход, се рекласифицира в печалбата или загубата.

#### **4.7. 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 Групата 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.

#### **4.8. Отчитане по сегменти**

Групата оперира в следния сегмент: покупко продажба и управление на недвижими имоти, и в настоящият отчет Групата не представя анализ на приходите и разходите.

#### **4.9. Приходи**

Приходите се оценяват по справедлива стойност на полученото или подлежащото на получаване възнаграждение, като не се включва данък добавена стойност.

Приходът се признава, когато са изпълнени следните условия:

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



#### **4.10. 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.

#### **4.11. 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 Групата. 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“.

#### **4.12. Репутация**

Репутацията представлява бъдещите икономически ползи, произтичащи от други активи, придобити в бизнес комбинация, които не са индивидуално идентифицирани и признати отделно. Вижте пояснение 4.4 за информацията относно първоначалното определяне на репутацията. За целите на теста за обезценка репутацията се разпределя към всяка една единица, генерираща парични потоци, на Групата (или група от единици, генериращи парични потоци), която се очаква да има ползи от бизнес комбинацията, независимо от това дали други активи или пасиви на придобитото дружество са разпределени към тези единици. Репутацията се оценява по стойност на придобиване, намалена с натрупаните загуби от обезценка. Вижте пояснение 4.14 за информацията относно тестовете за обезценка.

При отписване на единица, генерираща парични потоци, съответната част от репутацията се включва в определянето на печалбата или загубата от отписването.

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

Имотите, машините и съоръженията се оценяват първоначално по цена на придобиване, включваща покупна цена, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно състояние.

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

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

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

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

Амортизацията на имоти, машини и съоръжения се изчислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен живот на отделните групи активи, както следва:

- ▶ Компютри 2 години

Разходите за амортизация са включени в консолидирания отчет за печалбата или загубата/отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Амортизация и обезценка на нефинансови активи“.

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

Избраният праг на същественост за имоти, машини и съоръжения на Групата е в размер на 700 лв.

#### **4.14. Тестове за обезценка на репутация, други нематериални активи и имоти, машини и съоръжения**

При изчисляване на размера на обезценката Групата дефинира най-малката разграничима група активи, за която могат да бъдат определени самостоятелни парични потоци (единица, генерираща парични потоци). В резултат на това някои от активите подлежат на тест за обезценка на индивидуална база, а други - на база на единица, генерираща парични потоци. Репутацията е отнесена към единиците, генериращи парични потоци, които вероятно ще извличат ползи от съответната бизнес комбинация и които представляват най-ниското ниво в Групата, на което ръководството наблюдава репутацията.

Единиците, генериращи парични потоци, към които е отнесена репутацията, се тестват за обезценка поне веднъж годишно. Всички други отделни активи или единици, генериращи парични потоци, се тестват за обезценка, когато събития или промяна в обстоятелствата индикират, че тяхната балансова стойност не може да бъде възстановена.

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и неговата стойност в употреба. За да определи стойността в употреба, ръководството на Групата 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. Данните, използвани при тестването за обезценка, се базират на последния одобрен бюджет на Групата, коригиран при необходимост с цел елиминиране на ефекта от бъдещи реорганизации и значителни подобрения на активи. Дисконтовите фактори се определят за всяка отделна единица, генерираща парични потоци, и отразяват съответния им рисков профил, оценен от ръководството на Групата.

Загубите от обезценка на единица, генерираща парични потоци, се разпределят в намаление на балансовата стойност първо на репутацията, отнасяща се към тази единица, и след това на останалите активи от единицата, пропорционално на балансовата им стойност. С изключение на репутацията за всички други активи на Групата ръководството преценява последващо дали съществуват индикации за това, че загубата от обезценка, призната в предходни години, може вече да не съществува или да е намалена. Обезценка, призната в предходен период, се възстановява, ако възстановимата стойност на единицата, генерираща парични потоци, надвишава нейната балансова стойност.

#### **4.15. Инвестиционни имоти**

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

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по цена придобиване, 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 сделката.

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

Всяка печалба или загуба от промяна в справедливата стойност или продажба на даден инвестиционен имот се признава незабавно в печалбата или загубата и се представя в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти”.

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

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

Приходите от наем и оперативните разходи, свързани с инвестиционни имоти, се представят в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход съответно на ред „Приходи” и ред „Други разходи”, и се признават, както е описано в пояснение 4.8 и пояснение 4.10.

#### **4.16. Финансови инструменти**

Финансовите активи и пасиви се признават, когато Групата 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 Групата 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.

#### **4.16.1. 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 Групата. 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 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 Групата, 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 Групата 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, чиито 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.

#### **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 Групата 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.

#### **4.16.2. Финансови пасиви**

Финансовите пасиви на Групата включват, търговски и други задължения и задължения по заеми.

Финансовите пасиви се признават, когато съществува договорно задължение за плащане на парични суми или друг финансов актив на трета страна или договорно задължение за размяна на финансови инструменти с трета страна 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

#### **4.17. 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.

Отсрочените данъци се изчисляват по пасивния метод за всички временни разлики между балансовата стойност на активите и пасивите и тяхната данъчна основа. Отсрочен данък не се предвижда при първоначалното признаване на репутация или при първоначалното признаване на актив или пасив, освен ако съответната транзакция не е бизнес комбинация или засяга данъчната или счетоводната печалба. Отсрочени данъци за временни разлики, свързани с акции в дъщерни и съвместни предприятия не се предвиждат, ако обратното проявление на тези временни разлики се контролира от Групата и е вероятно то да не настъпи в близко бъдеще.

Отсрочените данъчни активи и пасиви не се дисконтират. При тяхното изчисление се използват данъчни ставки, които се очаква да бъдат приложими за периода на реализацията им, при условие че те са влезли в сила или е сигурно, че ще влезнат в сила към края на отчетния период.

Отсрочените данъчни пасиви се признават в пълен размер.

Отсрочени данъчни активи и пасиви се компенсират, само когато Групата има право и намерение да компенсира текущите данъчни активи или пасиви от същата данъчна институция.

Промяната в отсрочените данъчни активи или пасиви се признава като компонент от данъчния приход или разход в печалбата или загубата, освен ако те не са свързани с позиции, признати в другия всеобхватен доход или директно в собствения капитал, при което съответният отсрочен данък се признава в другия всеобхватен доход или в собствения капитал.

#### **4.18. Пари и парични еквиваленти**

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

#### **4.19. Собствен капитал, резерви и плащания на дивиденди**

Акционерният капитал на Групата отразява номиналната стойност на емитираните акции.

Неразпределената печалба/ Натрупаната загуба включва текущия финансов резултат и натрупаните печалби и непокрита 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 преди края на отчетния период.

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

#### **4.20. Пенсионни и краткосрочни възнаграждения на служителите**

Групата отчита краткосрочни задължения по компенсирани 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 служителът е придобил право на пенсия за осигурителен стаж и възраст, Групата е задължено да му изплати обезщетение в размер до шест брутни работни заплати. Групата 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 прогнозиран плащания за следващите пет години, дисконтирани към настоящия момент с дългосрочен лихвен процент на безрискови ценни книжа.

Групата 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 Групата очаква да изплати.

#### **4.21. 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 Групата 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.



#### **4.22. Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика**

Значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Групата, които оказват най-съществено влияние върху финансовите отчети, са описани по-долу.

##### **4.22.1. Обезценка на кредити и вземания**

Групата 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. База за консолидация

### 5.1. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дъщерните предприятия, включени в консолидацията, са както следва:

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване	Основна дейност	31 декември 2017 участие	31 декември 2016 участие
Бизнес Имот Консулт ЕАД	България	Консултантска дейност	100,00%	100,00%
Феникс Капитал	България	Посредническа дейност	79,99%	99,99%
Мениджмънт АД				
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%
Ексклузив Тауър ЕООД	България	Строителство и управление на недвижими имоти	-	99,99%
Mamferay Holdings Ltd	Кипър	Инвестиции	100,00%	-

### 5.2. Придобиване на „Ексклузив Тауър“ ЕООД през 2016 г.

През 2016 г. Групата придоби контрол над дружество „Ексклузив Тауър“ ЕООД със седалище в София чрез покупка на 100% от собствения му капитал и правата на глас в дружеството.

От датата на придобиването дружество „Ексклузив Тауър“ ЕООД е реализирало приходи в размер на 0 хил. лв. и загуба в размер на 7 хил. лв., които са включени в годишния консолидиран финансов отчет. Ако дружеството беше придобито на 1 януари 2016 г., приходите на Групата за периода щяха да бъдат с 12 хил. лв. повече и финансовият резултат на Групата щеше да е с 15 хил. лв. по-нисък.

Общата цена на придобиване е в размер на 9 388 хил. лв. и е платена с парични средства. Разходите, свързани с придобиването, са 12 хил. лв.

Разпределението на покупната цена към придобитите активи и пасиви на дружество „Ексклузив Тауър“ ЕООД е извършено през 2016 г. като за целите на настоящия отчет са използвани провизорни суми. Стойността на всяка група придобити активи, пасиви и условни задължения, признати към датата на придобиване, е представена както следва:

	Справедлива стойност към датата на придобиване ‘000 лв.
Инвестиционни имоти	9 450
Дългосрочни финансови активи	1 970
<b>Нетекущи активи</b>	<b>11 420</b>
Търговски и други вземания	284
Пари и парични еквиваленти	216
<b>Текущи активи</b>	<b>500</b>
<b>Общо активи</b>	<b>11 920</b>
Задължения	(1 660)
<b>Нетни разграничими активи</b>	<b>10 260</b>

	'000 лв.
Прехвърлено възнаграждение	9 400
Сума на придобитите пари и парични еквиваленти	(216)
<b>Нетен изходящ паричен поток при придобиването</b>	<b>9 184</b>
Разходи по придобиването	12
<b>Нетно парични средства, платени при придобиването</b>	<b>9 196</b>

Печалба от придобиване на дъщерно предприятие, възникнала в резултат на бизнес комбинацията, е определена, както следва:

	'000 лв.
Общо възнаграждение	(9 388)
Справедлива стойност на придобитите разграничими нетни активи	10 260
<b>Печалба от придобиване на дъщерно предприятие</b>	<b>872</b>

В резултат на бизнес комбинацията няма преустановяване на основна част от дейността.

### 5.3. Придобиване контрол над Mamferay Holdings Ltd през 2017 г.

През 2017 г. Групата придоби контрол над дружеството Mamferay Holdings Ltd със седалище на управление в Кипър.

От датата на придобиването дружество Mamferay Holdings Ltd е реализирало приходи в размер на 2 952 хил. лв. и печалба в размер на 2 418 хил. лв., които са включени в годишния консолидиран финансов отчет.

Разпределението на покупната цена към придобитите активи и пасиви на дружество Mamferay Holdings Ltd е извършено през 2017 г. като за целите на настоящия отчет са използвани данни за дружеството към 31 декември 2016 г. Стойността на всяка група придобити активи, пасиви и условни задължения, признати към датата на придобиване, е представена както следва:

	Справедлива стойност към датата на придобиване '000 лв.
Дългосрочни финансови активи	717
<b>Нетекущи активи</b>	<b>717</b>
Търговски и други вземания	262
Пари и парични еквиваленти	133
<b>Текущи активи</b>	<b>395</b>
<b>Общо активи</b>	<b>1 112</b>
Задължения	(3 063)
<b>Нетни разграничими активи</b>	<b>(1 951)</b>

	‘000 лв.
Прехвърлено възнаграждение	-
Сума на придобитите пари и парични еквиваленти	133
<b>Нетен входящ паричен поток при придобиването</b>	<b>133</b>
Разходи по придобиването	-
<b>Нетно парични средства, платени при придобиването</b>	<b>133</b>

Репутацията, възникнала в резултат на бизнес комбинацията, е определена, както следва:

	‘000 лв.
Общо възнаграждение	-
Справедлива стойност на придобитите разграничими нетни активи	(1 951)
<b>Репутация</b>	<b>1 951</b>

В резултат на бизнес комбинацията няма преустановяване на основна част от дейността.

#### 5.4. Продажба на „Ексклузив Тауър“ ЕООД през 2017 г.

На 13 октомври 2017 г. Групата продава 100 % от дела си в собствения капитал на дъщерното предприятие „Ексклузив Тауър“ ЕООД.

Възнаграждението не получено през 2017 г. Балансовата стойност на нетните активи на дружество „Ексклузив Тауър“, призната към датата на продажбата, е представена, както следва:

	Справедлива стойност към датата на продажба ‘000 лв.
Инвестиционни имоти	9 876
Инвестиции в асоциирани предприятия	10
Дългосрочни финансови активи	1 504
Търговски и други вземания	3 540
<b>Нетекущи активи</b>	<b>14 930</b>
Търговски и други вземания	4 562
Пари и парични еквиваленти	1
<b>Текущи активи</b>	<b>4 563</b>
<b>Общо активи</b>	<b>19 493</b>
Задължения	(8 680)
<b>Общо балансова стойност на нетните активи</b>	<b>10 813</b>

	<b>‘000 лв.</b>
Получено възнаграждение	9 900
Неконтролиращо участие	1 622
Печалба от продажбата на финансови активи на разположение за продажба, рекласифицирана от собствения капитал в печалбата или загубата при загуба на контрол над дъщерно предприятие	398
Балансова стойност на нетните активи на дъщерно предприятие към датата на загуба на контрол	(10 813)
Общо нетни активи	(8 793)
<b>Нетно парични средства, получени при продажбата</b>	<b>1 107</b>

	<b>‘000 лв.</b>
Общо възнаграждение, подлежащо на получаване	9 900
Сума на пари и парични еквиваленти в продаденото дружество	(2)
<b>Нетно получени парични средства</b>	<b>9 898</b>

Допълнителна информация относно представеното по-горе неконтролиращо участие в „Ексклузив Тауър“ ЕООД към датата на продажба на дъщерното дружеството е представена в оповестяване 6.2.

## **6. Промени в контролиращо участие в дъщерни дружества**

### **6.1. Продажба на контролиращо участие във „Феникс Капитал Мениджмънт“ АД през 2017 г.**

През 2017 г. Групата продаде дялово участие (20%) в своето дъщерно дружество „Феникс Капитал Мениджмънт“ АД за парична сума в размер на 75 хил. лв., като по този начин намали своето контролиращо участие от 99,99% на 79,00%.

Балансовата стойност на нетните активи на дъщерното дружество „Феникс Капитал Мениджмънт“ АД, признати към датата на придобиване в консолидирания финансов отчет, възлиза на 50 хил. лв. Групата е признала увеличение на неконтролиращото участие в размер на (64) хил. лв. и увеличение на неразпределената печалба в размер на 139 хил. лв.

	<b>‘000 лв.</b>
Общо прехвърлено възнаграждение	75
Продаден дял в нетните активи на дружество „Феникс Капитал Мениджмънт“ АД	(64)
<b>Увеличение на неразпределената печалба</b>	<b>139</b>

### **6.2. Промяна на контролиращо участие в „Ексклузив Тауър“ ЕООД през 2017 г**

Във връзка с продажбата на 20% от собствения капитал на дружеството „Феникс Капитал Мениджмънт“ АД, Групата е признала неконтролиращо участие в „Ексклузив Тауър“ ЕООД в размер на 1 622 хил. лв., представляващи 20% от нетните разграничими активи на последното. В резултат на продажбата, Групата е намалила своята неразпределена печалба с 1 622 хил. лв.

## 7. Репутация

Нетната балансова стойност на репутацията може да бъде анализирана, както следва:

	31 декември 2017 ‘000 лв.	31 декември 2016 ‘000 лв.
<b>Брутна балансова стойност</b>		
Салдо към 1 януари	45	45
Придобита репутация в резултат на бизнес комбинация	1 951	-
<b>Балансова стойност към края на периода</b>	<b>1 996</b>	<b>45</b>

За целите на тест за обезценка репутацията се разпределя към следните единици, генериращи парични потоци, които вероятно ще извличат ползи от бизнес комбинациите, при които е възникнала репутацията.

	31 декември 2017 ‘000 лв.	31 декември 2016 ‘000 лв.
Топинс.БГ Брокер ООД	39	39
Бизнес Имоти Консулт ЕАД	6	6
Mamferay Holdings Ltd	1 951	-
	<b>1 996</b>	<b>45</b>

## 8. Инвестиции в асоциирани предприятия

Към 31 декември 2016 г. Групата притежава 39,99 % от правата на глас и собствения капитал на дружество „Ексклузив Сървисиз“ АД. Инвестицията е отчетена по метода на собствения капитал. Към 31 декември 2017 г. Група не притежава инвестиции в асоциирани предприятия.

	2017 ‘000 лв.	2016 ‘000 лв.
Балансова стойност към 1 януари	10	-
Придобиване	-	10
Продажба	(10)	-
<b>Балансова стойност към 31 декември</b>	<b>-</b>	<b>10</b>

През 2017 г. Групата е отписала инвестицията си в „Ексклузив Сървисиз“ АД с продажбата на своята инвестиция в дъщерното предприятие „Ексклузив Тауър“ ЕООД, както е оповестено в Пояснение 5.4.

Всички трансфери на парични средства към Групата, напр. изплащане на дивиденди, се осъществяват след одобрението на най-малко 51% от всички собственици на асоциираното предприятие. През 2016 г. и 2017 г. Групата не е получила дивиденди.

Групата няма условни задължения или други поети ангажименти, свързани с нейните инвестиции в асоциирани предприятия.

## 9. Имоти, машини и съоръжения

През периода Групата е придобила компютърно оборудване в размер на 1 хил. лв., чиято балансова стойност към 31 декември 2017 г. е 1 хил. лв. (31 декември 2016 г.: 0 лв.).

През 2017 г. или 2016 г. Групата не е имала съществени договорни задължения във връзка с закупуване на имоти, машини и съоръжения.

Към 31 декември 2017 г. и 31 декември 2016 г. Групата няма заложиени имоти, машини, съоръжения като обезпечение по свои задължения.

## 10. Инвестиционни имоти

Към 31 декември 2016 г. Групата притежава инвестиционни имоти, които включват земя и сграда, която е в процес на изграждане. Промените в балансовите стойности, представени в отчета за финансовото състояние, могат да бъдат обобщени, както следва:

	'000 лв.
<b>Балансова стойност към 1 януари 2016 г.</b>	-
Новопридобити активи:	
- чрез бизнес комбинации	9 450
- чрез последващи разходи	52
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	55
<b>Балансова стойност към 31 декември 2016 г.</b>	<b>9 557</b>
Новопридобити активи:	
- чрез последващи разходи	319
Продадени	(9 876)
<b>Балансова стойност към 31 декември 2017 г.</b>	<b>-</b>

За 2016 г. и 2017 г. не са отразени преки оперативни разходи. През 2017 г. Групата отписва инвестиционните си имоти във връзка с продажба на дела си в дъщерното предприятие „Ексклузив Тауър“ ЕООД.

През 2016 г. и 2017 г. инвестиционните имоти на Групата са заложиени като обезпечение по получен през 2016 г. банков заем.

## 11. Финансови активи

Финансовите активи, които Групата притежава към 31 декември 2016 г. и 31 декември 2017 г. включват следните групи финансови активи:

	31 декември 2017 '000 лв.	31 декември 2016 '000 лв.
Финансови активи на разположение за продажба (отчитани по справедлива стойност в други всеобхватен доход):		
- Ценни книжа	-	1 785
Финансови активи, държани за търгуване (отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата):		
- Ценни книжа	9 606	-
<b>Общо финансови активи</b>	<b>9 606</b>	<b>1 785</b>



Финансовите активи в размер на 1 785 хил. лв. представляват инвестиция в дружество, чиито акции се котира на БНБ. Промените в справедливата стойност на тези акции се отразяват в другия всеобхватен доход. Към 31 декември 2017 г. Групата не притежава финансови активи на разположение за продажба.

Финансовите активи в размер на 9 606 хил. лв. представляват инвестиция в дружество, чиито акции се котира на чуждестранна борса в евро. Последващото оценяване се извършва по справедлива стойност в печалбата или загубата. Промените в справедливата стойност на този вид акции за периода са в размер на 3 509 хил. лв. и са представени на ред „Други финансови позиции“ в отчета за печалбата и загубата и другия всеобхватен доход. Към 31 декември 2016 г. Групата не притежава финансови активи, държани за търгуване.

Към 31 декември 2017 г. и 31 декември 2016 г. Групата няма заложи финансови активи като обезпечение по свои задължения.

## 12. Търговски и други вземания

	31 декември 2017 ‘000 лв.	31 декември 2016 ‘000 лв.
Вземания от клиенти, брутно	6 962	386
Обезценка	-	(345)
Вземания от клиенти, нетно	6 962	41
Предоставени заеми	94	271
<b>Финансови активи</b>	<b>7 056</b>	<b>312</b>
Предоставени аванси	-	223
ДДС за възстановяване	-	11
Други	2	6
<b>Нефинансови активи</b>	<b>2</b>	<b>240</b>
<b>Общо търговски и други вземания</b>	<b>7 058</b>	<b>552</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 вземания на Групата са прегледани относно индикации за обезценка.

## 13. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	31 декември 2017 ‘000 лв.	31 декември 2016 ‘000 лв.
Парични средства по разплащателни сметки в лева	64	223
Парични средства по разплащателни сметки в лева	18	-
<b>Пари и парични еквиваленти</b>	<b>82</b>	<b>223</b>

Към 31 декември 2017 г. Групата няма блокирани парични средства (31 декември 2016: 64 хил. лв.).

## 14. Акционерен капитал

Регистрираният капитал на Групата 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 Групата. Списъкът на основните акционери на Групата 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
	<b>1 000</b>	<b>100</b>	<b>1 000</b>	<b>100</b>

## 15. Резерви

Резервите на Групата могат да бъдат представени както следва:

	Законови резерви '000 лв.	Инвестиции на разположение за продажба '000 лв.	Общо '000 лв.
<b>Салдо към 1 януари 2017 г.</b>	-	(185)	(185)
Финансови активи на разположение за продажба:			
- печалби от текущия период	-	590	590
- рекласификация в печалбата или загубата	-	(405)	(405)
Друг всеобхватен доход за годината преди данъци	-	185	185
Данъчен приход/(разход)	-	-	-
Друг всеобхватен доход за годината след данъци	-	185	185
Формиране на резерви	4	-	4
<b>Салдо към 31 декември 2017 г.</b>	<b>4</b>	<b>-</b>	<b>4</b>

	Инвестиции на разположение за продажба '000 лв.	Общо '000 лв.
<b>Салдо към 1 януари 2016 г.</b>	-	-
Финансови активи на разположение за продажба:		
- загуби от текущия период	(185)	(185)
Друг всеобхватен доход за годината преди данъци	(185)	(185)
Данъчен приход/(разход)	-	-
Друг всеобхватен доход за годината след данъци	(185)	(185)
<b>Салдо към 31 декември 2016 г.</b>	<b>(185)</b>	<b>(185)</b>

## 16. Задължения по заеми

Заемите включват следните финансови пасиви:

Текущи	Нетекущи
--------	----------

	31 декември 2017 '000 лв.	31 декември 2016 '000 лв.	31 декември 2017 '000 лв.	31 декември 2016 '000 лв.
<b>Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:</b>				
Банкови заеми	455	391	8 345	6 454
Търговски заеми	5 822	33	-	2 812
<b>Общо балансова стойност</b>	<b>6 277</b>	<b>424</b>	<b>8 345</b>	<b>9 266</b>

#### 16.1. Заеми, отчитани по амортизирана стойност

През 2016 г. Групата е получила инвестиционен банков заем във връзка с придобиването на „Ексклузив Тауър“ ЕООД. Към 31 декември 2017 г. задълженията по заема възлизат на 6 856 хил. лв., от които 11 хил. лв. лихви (31 декември 2016 г.: 6 845 хил. лв., от които 0 хил. лв. лихви). Заемът е с падеж 27 юли 2027 г. Лихвеният процент по заема се формира от базовия лихвен процент на банката плюс 2,6 %

Към 31 декември 2017 Групата е страна по банков заем от чуждестранна банка. Размерът на отпуснатия заем е 1 960 хил. евро като към 31 декември 2017 г. задълженията по заема възлизат на 1 944 хил. лв., от които 0 лв. лихви (31 декември 2016 г.: 0 лв.). Заемът е с падеж 09 април 2020 г. и е отпуснат при годишна лихва от 7%. Заемът не е обезпечен.

През 2016 г. Групата получава заем от несвързано лице в размер на 2 735 хил. лв. Към 31 декември 2017 задълженията по заема възлизат на 6 хил. лв., от които 6 хил. лв. лихви (31 декември 2016 г.: 2 812 хил. лв., от които 77 хил. лв. лихви). Върху задължението се начислява пазарна лихва и то следва да се погаси до 31 юли 2018 г.

През 2017 г. Групата е получила заеми от несвързани лица като към 31 декември 2017 г. задълженията по тези заеми са в размер на 5 816 хил. лв. Върху задълженията се начислява пазарна лихва и те следва да се погасени в срок до 31 декември 2018 г.

#### 16.2. Пасиви, възникващи от финансовата дейност на Групата

Таблицата по-долу представя промените в задълженията на Групата, 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 Групата като парични потоци от финансова дейност.

	2016	Парични изменения	Непарични изменения	Други изменения*	2017
Банкови заеми	6 845	(778)	2 722	11	8 800
Търговски заеми	2 845	4 010	(3 305)	338	5 822
<b>Общо</b>	<b>9 690</b>	<b>3232</b>	<b>(583)</b>	<b>349</b>	<b>14 622</b>

\* Другите изменения включват начисления и плащания на лихви.

#### 17. Търговски и други задължения

	31 декември 2017 '000 лв.	31 декември 2016 '000 лв.
Задължения към доставчици	71	40

Задължения по цесия	800	259
<b>Финансови пасиви</b>	<b>871</b>	<b>299</b>
Задължения по гаранции	-	17
Други задължения	86	274
<b>Нефинансови пасиви</b>	<b>86</b>	<b>291</b>
<b>Общо търговски и други задължения</b>	<b>957</b>	<b>590</b>

#### 18. Приходи от продажби

Приходите от продажби на Групата са генерирани от следните дейности:

	2017 ‘000 лв.	2016 ‘000 лв.
Консултантски услуги	-	40
Други	-	1
	<b>-</b>	<b>41</b>

#### 19. Други приходи

	2017 ‘000 лв.	2016 ‘000 лв.
Отписани задължения	75	-
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	-	55
	<b>75</b>	<b>55</b>

#### 20. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	2017 ‘000 лв.	2016 ‘000 лв.
Професионални услуги	(165)	(30)
Други	(26)	(7)
	<b>(191)</b>	<b>(37)</b>

#### 21. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	2017 ‘000 лв.	2016 ‘000 лв.
Разходи за заплати	(101)	(2)
Разходи за осигуровки	(11)	-
	<b>(112)</b>	<b>(2)</b>

#### 22. Други разходи

Другите разходи на Групата включват:

	2017 ‘000 лв.	2016 ‘000 лв.
Банкови такси	(32)	(9)

Други

(68)	(2)
<b>(100)</b>	<b>(11)</b>

### 23. Финансови приходи и разходи

	2017 ‘000 лв.	2016 ‘000 лв.
Финансови приходи		
Приходи от лихви	120	-
	<b>120</b>	<b>-</b>
Финансови разходи		
Разходи за лихви	(944)	(211)
	<b>(944)</b>	<b>(211)</b>

### 24. Други финансови позиции

	2017 ‘000 лв.	2016 ‘000 лв.
Печалба от продажба на финансови активи	507	-
Печалба от промяна в справедливата стойност на активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата и загубата	3 549	-
<b>Общо други финансови позиции</b>	<b>4 056</b>	<b>-</b>

### 25. 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 преди данъчното облагане	4 008	707
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван разход за данъци	(401)	(71)
Данъчен ефект от:		
Корекции на приходи, освободени от данъчно облагане:		
Други приходи, освободени от данъчно облагане	355	92
Корекции за разходи, непризнати за данъчни цели:		
Разходи, непризнати за данъчни цели	-	(27)
<b>Разходи за данъци върху дохода</b>	<b>(46)</b>	<b>(6)</b>

### 26. Доход на една акция

Основният доход на акция е изчислена, като за числител е използван нетния доход, подлежащ на разпределение между акционерите на предприятието майка.

Средно претегленият брой акции, използван за изчисляването на основния доход на акция, както и нетния доход, подлежащ на разпределение между притежателите на обикновени акции, са представени, както следва:

	2017	2016
Печалба подлежаща на разпределение (в лв.)	3 929 000	701 000
Средно претеглен брой акции	1 000	1 000
<b>Основен доход на акция (в лв. за акция)</b>	<b>3 929</b>	<b>701</b>

## 27. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Групата включват собственици и ключов управленски персонал на дружеството – майка и други.

### 27.1. Сделки със собственици

	2017 ‘000 лв.	2016 ‘000 лв.
Предоставени заеми	949	-
Начислени приходи от лихви	12	-
Начислени разходи за лихви	-	(2)

### 27.2. Сделки с ключов управленски персонал

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

	2017 ‘000 лв.	2016 ‘000 лв.
Краткосрочни възнаграждения, включително бонуси	95	-
Разходи за осигуровки	11	-
	<b>106</b>	<b>-</b>

## 28. Разчети със свързани лица

	31 декември 2017 ‘000 лв.	31 декември 2016 ‘000 лв.
<b>Текущи</b>		
<b>Вземания от:</b>		
Други свързани лица под общ контрол	-	13
Общо текущи вземания от свързани лица	-	13
<b>Общо вземания от свързани лица</b>	<b>-</b>	<b>13</b>

	31 декември 2017 ‘000 лв.	31 декември 2016 ‘000 лв.
<b>Текущи</b>		
<b>Задължения към:</b>		
Ключов управленски персонал	1	-

Други свързани лица под общ контрол	-	1 342
Общо текущи задължения към свързани лица	1	1 342
<b>Общо задължения към свързани лица</b>	<b>1</b>	<b>1 342</b>

## 29. Условни активи и условни пасиви

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

## 30. Категории финансови активи и пасиви

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

Финансови активи	Пояснение	31 декември 2017 '000 лв.	31 декември 2016 '000 лв.
Финансови активи, отчитани по справедлива стойност:			
Акции	11	9 606	1 785
Финансови активи, отчитани по амортизирана стойност:			
Търговски вземания	12	7 056	312
Пари и парични еквиваленти	13	82	223
		<b>16 744</b>	<b>2 320</b>

Финансови пасиви	Пояснение	31 декември 2017 '000 лв.	31 декември 2016 '000 лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:			
Задължения по заеми	16	14 622	9 690
Търговски и други задължения	17	871	299
Задължения към свързани лица	28	+	33
		<b>15 493</b>	<b>10 022</b>

## 31. Рискове, свързани с финансовите инструменти

### Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

Групата е изложено на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. За повече информация относно финансовите активи и пасиви по категории на Групата вижте пояснение 30. Най-значимите финансови рискове, на които е изложено Групата, са лихвен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

Управлението на риска на Групата се осъществява от централната администрация на Групата 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 Групата, са описани по-долу.



### 31.1. Анализ на лихвения риск

Политиката на Групата е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Към 31 декември 2017 г. Групата е изложена на риск от промяна на пазарните лихвени проценти по банковите си заеми в размер на 6 856 хил. лв. (31 декември 2016 г.: 6 845 хил. лв.), които са с променлив лихвен процент. Всички други финансови активи и пасиви на Групата са с фиксирани лихвени проценти.

Представените по-долу таблици показват чувствителността на годишния нетен финансов резултат след данъци и на собствения капитал към вероятна промяна на лихвените проценти по заемите с плаващ лихвен процент, базиран на базов лихвен процент на банката в размер на +/- 1,00 %. Тези промени се определят като вероятни въз основа на наблюдения на настоящите пазарните условия. Изчисленията се базират на промяната на средния пазарен лихвен процент и на финансовите инструменти, държани от Групата към края на отчетния период, които са чувствителни спрямо промени на лихвения процент. Всички други параметри са приети за константни. Стойностите са в хиляди лева.

31 декември 2017 г.	Нетен финансов резултат		Собствен капитал	
	увеличение	намаление	увеличение	намаление
	на лихвения процент	на лихвения процент	на лихвения процент	на лихвения процент
Заеми (БЛП 1.00%)	(68)	-	(68)	-

31 декември 2016 г.	Нетен финансов резултат		Собствен капитал	
	увеличение	намаление	увеличение	намаление
	на лихвения процент	на лихвения процент	на лихвения процент	на лихвения процент
Заеми (БЛП 1.00%)	(68)	-	(68)	-

### 31.2. Анализ на кредитния риск

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Групата. Групата е изложена на този риск във връзка с различни финансови инструменти, като напр. при предоставянето на заеми, възникване на вземания от клиенти. Излагането на Групата на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период, както е посочено по-долу:

	31 декември 2017 ‘000 лв.	31 декември 2016 ‘000 лв.
Групи финансови активи – балансови стойности:		
Финансови активи	9 606	1 785
Търговски и други вземания	7 056	312
Пари и парични еквиваленти	82	223
<b>Балансова стойност</b>	<b>16 744</b>	<b>2 320</b>

Групата 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 Групата е да извършва транзакции само с контрагенти с добър кредитен рейтинг. Ръководството на Групата 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.

Групата не предоставяло финансовите си активи като обезпечение.

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

### 31.3. Анализ на ликвидния риск

Ликвидният риск представлява рискът Групата да не може да погаси своите задължения. Групата 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 Групата за периода.

Към 31 декември 2017 г. падежите на договорните задължения на Групата (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	801	70	-	-
Заеми	167	6 110	4 597	3 748
<b>Общо</b>	<b>968</b>	<b>6 180</b>	<b>4 597</b>	<b>3 748</b>

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	-	299	-	-
Заеми	128	296	5 148	4 118
Задължения към свързани лица	-	33	-	-
<b>Общо</b>	<b>128</b>	<b>628</b>	<b>5 148</b>	<b>4 118</b>

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.

## 32. Оценяване по справедлива стойност

### 32.1. Оценяване по справедлива стойност на финансови инструменти

Финансовите активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност в консолидирания финансов отчет за финансовото състояние, са групирани в три нива съобразно йерархията на справедливата стойност. Тази йерархия се определя въз основа на значимостта на входящата информация, използвана при определянето на справедливата стойност на финансовите активи и пасиви, както следва:

- ▶ 1 ниво: пазарни цени (некоригирани) на активни пазари за идентични активи или пасиви;
- ▶ 2 ниво: входяща информация, различна от пазарни цени, включени на ниво 1, която може да бъде наблюдавана по отношение на даден актив или пасив, или пряко (т. е. като цени) или косвено (т. е. на база на цените); и
- ▶ 3 ниво: входяща информация за даден актив или пасив, която не е базирана на наблюдавани пазарни данни.

Даден финансов актив или пасив се класифицира на най-ниското ниво на значима входяща информация, използвана за определянето на справедливата му стойност.

<b>31 декември 2017 г.</b>	<b>Пояснение</b>	<b>Ниво 1 '000 лв.</b>	<b>Ниво 2 '000 лв.</b>	<b>Ниво 3 '000 лв.</b>	<b>Общо '000 лв.</b>
<b>Финансови активи</b>					
Борсово търгувани ценни книжа и облигации	а)	9 606	-	-	9 606
Общо активи		<b>9 606</b>	-	-	<b>9 606</b>

<b>31 декември 2016 г.</b>	<b>Пояснение</b>	<b>Ниво 1 '000 лв.</b>	<b>Ниво 2 '000 лв.</b>	<b>Ниво 3 '000 лв.</b>	<b>Общо '000 лв.</b>
<b>Финансови активи</b>					
Борсово търгувани ценни книжа и облигации	а)	1 785	-	-	1 785
Общо активи		<b>1 785</b>	-	-	<b>1 785</b>

През отчетните периоди не е имало значими трансфери между нива 1 и 2.

#### **Определяне на справедливата стойност**

Методите и техниките за оценяване, използвани при определянето на справедливата стойност, не са променени в сравнение с предходния отчетен период.

а) борсово търгувани ценни книжа и облигации

Всички пазарно търгувани капиталови инструменти и облигации са представени в български лева и са публично търгувани на борсата. Справедливите стойности са били определени на база на техните борсови цени-продава към отчетната дата.

#### **32.2. Оценяване по справедлива стойност на нефинансови активи**

Следната таблица представя нивата в йерархията на нефинансови активи към 31 декември 2017 г. и 31 декември 2016 г., оценявани периодично по справедлива стойност:

<b>31 декември 2016 г.</b>	<b>Ниво 1 '000 лв.</b>	<b>Ниво 2 '000 лв.</b>	<b>Ниво 3 '000 лв.</b>	<b>Общо '000 лв.</b>
<b>Инвестиционни имоти:</b>	-	-	9 557	9 557
	-	-	9 557	9 557

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

Към 31 декември 2017 г. Групата не притежава нефинансови активи, отчитани по справедлива стойност.

### 33. Политики и процедури за управление на капитала

Целите на Групата във връзка с управление на капитала са:

- ▶ да осигури способността на Групата 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.

Групата наблюдава капитала на базата на коефициент на задлъжнялост, представляващ съотношението на нетен дълг към общия капитал.

Нетният дълг включва сумата на заемите, намалена с балансовата стойност на парите и паричните еквиваленти.

Общият капитал представлява сумата от собствения капитал и нетния дълг.

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

	2017 ‘000 лв.	2016 ‘000 лв.
Собствен капитал	3 163	563
Общо задължения	15 580	6 960
Пари и парични еквиваленти	(82)	(223)
<b>Нетен дълг</b>	<b>15 498</b>	<b>6 467</b>
<b>Общо капитал (коригиран капитал + нетен дълг)</b>	<b>18 661</b>	<b>7 030</b>
<b>Коефициент на задлъжнялост (нетен дълг/общо капитал)</b>	<b>83,05%</b>	<b>94,38%</b>

Подобрението в коефициента на задлъжнялост на Групата се дължи на проведената през 2017 г. инвестиционна дейност и положителните резултати от нея.

### 34. 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.

### 35. 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 04 април 2018 г.