

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. Акциите на Дружеството са регистрирани на българската фондова борса.

Системата на управление на Дружеството е едностепенна със Съвет на директорите. Членове на Съвета на директорите на Дружеството са Венцислава Алтънова, Мирослав Георгиев и Зорница Ганчева.

Дружеството се представлява и управлява от Венцислава Алтънова.

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

Към 30 юни 2019 г. Дружеството има наети 3 служители на договор за управление и контрол и 1 служител на трудов договор.

2. Основа за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият отчет на Дружеството е съставен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (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 2018 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 2019 г.

Нови стандарти, разяснения и изменения, които нямат ефект върху финансовите отчети на Дружеството са:

- Изменения към МСФО 9: Функции за предплащане с отрицателна компенсация, в сила от 1 януари 2019 г., приети от ЕС;
- МСФО 16 „Лизинг“, в сила от 1 януари 2019 г., приет от ЕС;
- КРМСФО 23 “Несигурност при третиране на данъци върху доходите” в сила от 1 януари 2019 г., приет от ЕС;
- МСС 28 “Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия”(изменен), в сила от 1 януари 2019, приет от ЕС;
- Годишни подобрения на МСФО 2015-2017 г., в сила от 1 януари 2019 г., приети от ЕС; МСС 19 „Доходи на наети лица” (изменен), в сила от 1 януари 2019, приет от ЕС.

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

Към датата на одобрение на този финансов отчет са публикувани нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовия период, започващ на 1 януари 2019 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:

- Изменение в МСФО 3 „Бизнес комбинации“, в сила от 1 януари 2020 г., все още не е прието от ЕС;
- МСФО 17 „Застрахователни договори“ в сила от 1 януари 2021 г., все още не приет от ЕС;
- Изменения в МСС 1 „Представяне на финансови отчети“ и МСС 8 „Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки“, в сила от 1 януари 2020 г., все още не са приети от ЕС;
- Изменения към Концептуалната Рамка за Финансово отчитане, в сила от 1 януари 2020 г., все още не са приети от ЕС.

4. Промени в приблизителните оценки

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

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

При изготвянето на представения междинен съкратен финансов отчет значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството и основните източници на несигурност на счетоводните приблизителни оценки не се различават от тези, оповестени в годишния финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2018 г., с изключение на промените в приблизителната оценка на провизията за разходи за данъци върху дохода.

5. Управление на риска относно финансови инструменти

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

Междинният съкратен финансов отчет не включва цялата информация относно управлението на риска и оповестяванията, изисквани при изготвянето на годишни финансови отчети, и следва да се чете заедно с годишния финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2018 г. Не е имало промени в политиката за управление на риска относно финансови инструменти през периода.

6. Значими събития и сделки през периода

През периода Дружеството не е извършило значими сделки, различни от обичайната дейност на Дружеството.

7. Сезонност и цикличност на междинните операции

Дейността, осъществявана от Дружеството, не е обект на значителни сезонни колебания и цикличност.

8. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дружеството има следните инвестиции в дъщерни предприятия:

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване	Основна дейност	30 юни 2019	участие	31 декември 2018	участие
			'000 лв.	%	'000 лв.	%
Бизнес Имот Консулт ЕАД	България	Консултантска дейност	1 711	100,00%	1 711	100,00%
Феникс Капитал Мениджмънт АД	България	Посредническа дейност	40	79,99%	40	79,99%
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%	-*	100,00%
			1 751		1 751	

*Стойността на инвестицията е под 1 хил. лв.

Дъщерните дружества са отразени във финансовия отчет на Дружеството по метода на себестойността. През 2019 г. и 2018 г. Дружеството не е получило дивиденди.

9. Инвестиции в съвместни предприятия

Дружеството има следните инвестиции в съвместни предприятия:

Име на съвместно предприятие	Страна на учредяване	Основна дейност	30 юни 2019	участие	31 декември 2018	участие
			'000 лв.	%	'000 лв.	%
Си Резиденс ООД	България	Строителство	1	50,00%	-	-

Инвестициите в съвместни предприятия се отчитат по себестойностния метод.

10. Отсрочени данъци

Отсрочените данъци възникват в резултат на временни разлики и неизползвани данъчни загуби и могат да бъдат представени като следва:

Отсрочени данъчни пасиви (активи)	31 декември 2018	Признати в печалбата или загубата	30 юни 2019
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Текущи активи			
Финансови активи	2	(2)	-
Вземания от свързани лица	(2)	(7)	(9)
Неизползвани данъчни загуби	(18)	-	(18)
	(18)	(9)	(27)
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	(20)		(27)
Отсрочени данъчни пасиви	2		-
Нетно отсрочени данъчни активи	(18)		(27)

Отсрочени данъчни пасиви (активи)	31 декември 2017	Ефект от промени в счетоводна политика	1 януари 2018	Признати в печалбата или загубата	31 декември 2018
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.
Текущи активи					
Финансови активи	-	-	-	2	2
Вземания от свързани лица	-	(30)	(30)	28	(2)
Неизползвани данъчни загуби	-	-	-	(18)	(18)
	-	-	(30)	14	(18)
Признати като:					
Отсрочени данъчни активи	-		(30)		(20)
Отсрочени данъчни пасиви	-		-		2
Нетно отсрочени данъчни активи	-		(30)		(18)

11. Финансови активи

	30 юни 2019	31 декември 2018
	‘000 лв.	‘000 лв.
Финансови активи отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата:		
- Акции, търгувани на БФБ	2 977	2 369
- Дялове в колективни инвестиционни схеми	-	1 023
Балансова стойност	2 977	3 392

Справедливата стойност финансовите активи е на определена на базата на пазарни котировки.

Печалбите и загубите са признати в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Печалби и загуби от операции с финансови инструменти“.

Финансовите активи не са заложили като обезпечение по задълженията на Дружеството.

12. Търговски и други вземания

	30 юни 2019	31 декември 2018
	‘000 лв.	‘000 лв.
Предоставени аванси за финансови инструменти	6 194	6 202
Финансови активи	6 194	6 202
Разходи за бъдещи периоди	3	1
Нефинансови активи	3	1
Търговски и други вземания	6 197	6 203

13. Предоставени заеми

Към 31 декември 2018 г. Дружеството има вземания във връзка с предоставени заеми в размер на 50 хил. лв., от които 7 хил. лв. лихви. Заемите са отпуснати при лихвени проценти 4,5% - 6%. Във връзка с прилагане на МСФО 9 Дружеството е признало очаквана кредитна загуба в размер на 3 хил. лв.

14. Акционерен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството към 30 юни 2019 г. се състои от 1 000 броя напълно платени обикновени акции (31 декември 2018 г.: 1 000 бр.) с номинална стойност в размер на 100 лв. за акция (31 декември 2018 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:

	30 юни 2019 Брой акции	30 юни 2019 %	31 декември 2018 Брой акции	31 декември 2018 %
Лорен Маркетинг Сървисис	985	98,50	985	98,50
Физически лица	15	1,50	15	1,50
	1 000	100,00	1 000	100,00

15. Търговски и други задължения

	30 юни 2019 '000 лв.	31 декември 2018 '000 лв.
Текущи:		
Търговски задължения	12	15
Задължения по цесии	460	460
Финансови пасиви	472	475
Други задължения	10	10
Нефинансови пасиви	10	10
Текущи търговски и други задължения	482	485

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

16. Задължения по заеми

Заемите включват следните финансови пасиви:

	Текущи		Нетекущи	
	30 юни 2019 '000 лв.	31 декември 2018 '000 лв.	30 юни 2019 '000 лв.	31 декември 2018 '000 лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:				
Облигационни заеми	861	250	17 596	17 595
Заеми от свързани лица	1 044	-	-	-
Общо балансова стойност	1 905	250	17 596	17 595

16.1. Облигационни заеми

На 19 октомври 2018 г. Дружеството е сключило облигационен заем със следните характеристики:

- ISIN: BG2100013189;
- Брой облигации: 9 000;
- Номинал на облигация: 1 000 евро;
- Размер на облигационния заем: 9 000 хил. евро;
- Срок на облигационния заем: 8 год.;
- Лихва: 7,00 %;
- Период на лихвеното плащане: 2 пъти годишно на 6 месеца.

Облигационният заем не е обезпечен. Текущата част от задължението по облигационния заем към 30 юни 2019 г. е в размер на 861 хил. лв., представляващи задължения за лихви.

16.2. Заеми от свързани лица

Информация относно заемите, получени от свързани лица, е представена в пояснение 22.

17. Печалба от операции с финансови инструменти

	За 6 месеца към 30 юни 2019 ‘000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2018 ‘000 лв.
Печалба от продажба на финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата	(14)	-
Печалба от промяна в справедливата стойност на финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата	686	-
	672	-

18. Финансови приходи и разходи

	За 6 месеца към 30 юни 2019 ‘000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2018 ‘000 лв.
Финансови приходи		
Приходи от лихви	285	187
	285	187
Финансови разходи		
Разходи за лихви	(614)	(153)
Разходи за обезценка на вземания	(66)	-
Приходи от обезценка на вземания	3	-
Други разходи	(3)	-
	(680)	(153)

19. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	За 6 месеца към 30 юни 2019 ‘000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2018 ‘000 лв.
Професионални услуги	(20)	(14)
	(20)	(14)

20. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	За 6 месеца към 30 юни 2019 ‘000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2018 ‘000 лв.
Разходи за заплати	(21)	(21)
Разходи за осигуровки	(2)	(2)
	(23)	(23)

21. Разходи за данъци върху дохода

Очакваните разходи за данъци, базирани на приложимата данъчна ставка за България в размер на 10 % (2018 г.: 10 %), и действително признатите данъчни разходи в печалбата или загубата могат да бъдат равнени, както следва:

	За 6 месеца към 30 юни 2019 ‘000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2018 ‘000 лв.
Печалба преди данъчно облагане	234	(13)
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван разход за данъци върху дохода	(23)	-
Данъчен ефект от:		
- Приходи/(Разходи) от последващи оценки на финансови активи	69	-
- Разходи за обезценка на вземания	(6)	-
- Признаване за данъчни цели на непризнати приходи и разходи за преоценка на финансови активи	(3)	-
Текущ разход за данъци върху дохода	-	-
Отсрочени данъчни (разходи)/приходи:		
Възникване и обратно проявление на временни разлики	9	-
Разходи за данъци върху дохода	9	-

22. Сделки със свързани лица

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

22.1. Сделки с дъщерни предприятия

	За 6 месеца към 30 юни 2019 ‘000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2018 ‘000 лв.
Получени заеми	1 058	32
Платени заеми	(20)	-
Начислени разходи за лихви	(3)	(34)
Предоставени заеми	(1 245)	189
Възстановени предоставени заеми	(573)	194
Начислени приходи от лихви	276	185
Получени лихви	12	4

22.2. Сделки с ключов управленски персонал

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

	За 6 месеца към 30 юни 2019 ‘000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2018 ‘000 лв.
Краткосрочни възнаграждения: Заплати	18	18
Общо възнаграждения	18	18

22.3. Разчети със свързани лица

	30 юни 2019 ‘000 лв.	31 декември 2018 ‘000 лв.
Нетекущи вземания		
Други свързани лица под общ контрол	445	439
Общо нетекущи вземания от свързани лица	445	439
Текущи вземания		
Дъщерни предприятия	8 282	7 366
Съвместни предприятия	1 012	-
Общо текущи вземания от свързани лица	9 294	7 366
Общо вземания от свързани лица	9 739	7 805

	30 юни 2019 ‘000 лв.	31 декември 2018 ‘000 лв.
Текущи задължения		
Дъщерни предприятия	1 041	462
Ключов управленски персонал	3	3

Общо текущи задължения към свързани лица
Общо задължения свързани лица

1 044	465
1 044	465

През 2018 г. Дружеството е предоставило заеми на своите дъщерни предприятия. Заемите са отпуснати при лихвени нива между 6% и 7,5%. През 2019 г. Дружеството е отпуснало допълнително финансиране на дъщерните си предприятия при лихвени нива между 6% и 7,5%. Към 30 юни 2019 г. вземанията по заеми от дъщерни и предприятия възлизат на 8 282 хил. лв., от които 725 хил. лв. лихви (31 декември 2018 г.: 7 366 хил. лв., от които 462 хил. лв. лихви). През 2019 г. Дружеството е признало очаквана кредитна загуба в размер на 17 хил. лв.

През 2019 г. Дружеството е получило краткосрочни заеми от дъщерни предприятия. Заемите са отпуснати при лихвени нива между 4% и 4,5%. Към 30 юни 2019 г. задълженията по заемите възлизат на 1 041 хил. лв., от които 3 хил. лв. лихви.

23. Доход на една акция

Основният доход / (Основна 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, подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции, са представени както следва:

	За 6 месеца към 30 юни 2019	За 6 месеца към 30 юни 2018
Печалба / (Загуба), подлежаща на разпределение (в лв.)	243 244	(13 312)
Брой акции	1 000	1 000
Основна доход / (Основна загуба) на акция (в лв. за акция)	243,24	(13,31)

24. Оценяване по справедлива стойност

Следната таблица представя финансовите активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност в отчета за финансовото състояние, в съответствие с йерархията на справедливата стойност.

Тази йерархия групира финансовите активи и пасиви в три нива въз основа на значимостта на входящата информация, използвана при определянето на справедливата стойност на финансовите активи и пасиви. Йерархията на справедливата стойност включва следните нива:

- 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.

Финансовите активи и пасиви, оценявани по справедлива стойност в отчета за финансовото състояние, са групирани в следните категории съобразно йерархията на справедливата стойност.

30 юни 2019 г.	Ниво 1 '000 лв.	Ниво 2 '000 лв.	Ниво 3 '000 лв.	Общо '000 лв.
Активи				

Финансови активи, оценявани по справедлива стойност през печалбата или загубата	2 977	-	-	2 977
Общо	2 977	-	-	2 977

31 декември 2018 г.

	Ниво 1 '000 лв.	Ниво 2 '000 лв.	Ниво 3 '000 лв.	Общо '000 лв.
Активи				
Финансови активи, оценявани по справедлива стойност през печалбата или загубата	3 392	-	-	3 392
Общо	3 392	-	-	3 392

25. Събития след края на отчетния период

Собствеността върху дяловете на „Си Резиденс“ ООД е вписана в Търговския регистър на 03 юли 2019 г.

26. Одобрение на финансовия отчет

Финансовият отчет към 30 юни 2019 г. (включително сравнителната информация за 2018 г.) е одобрен и приет от Съвета на директорите на 25 юли 2019 г.