

Междинен консолидиран финансов отчет

АДАРА АД

30 септември 2019 г.

# Съдържание

## Страница

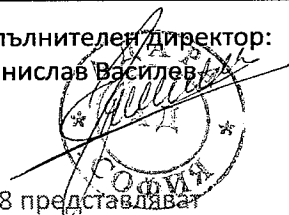
Консолидиран отчет за финансовото състояние	1
Консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	2
Консолидиран отчет за промените в собствения капитал	3
Консолидиран отчет за паричните потоци	4
Пояснения към консолидирания финансов отчет	5

## Консолидиран отчет за финансовото състояние към 30 септември 2019 г.

	Пояснение	30 септември 2019 '000 лв.	31 декември 2018 '000 лв.
<b>Активи</b>			
<b>Нетекущи активи</b>			
Инвестиционни имоти	19	41 635	1 811
Земи, сгради и конструкции			
Други инвестиции	9	94	94
<b>Нетекущи активи</b>		<b>41 729</b>	<b>1 905</b>
<b>Текущи активи</b>			
Краткосрочни финансови активи	15	14 743	21 721
Търговски вземания	16	32 024	14 591
Вземания по предоставени заеми	17	3 527	1 554
Данъчни вземания		-	353
Други вземания		62	-
Пари и парични еквиваленти	18	260	13
<b>Текущи активи</b>		<b>50 616</b>	<b>38 232</b>
<b>Общо активи</b>		<b>92 345</b>	<b>40 137</b>
<b>Собствен капитал и пасиви</b>			
<b>Собствен капитал</b>			
Акционерен капитал	20.1	91	91
Други резерви	20.2	790	790
Неразпределена печалба		3 541	1 619
<b>Общо собствен капитал</b>		<b>4 422</b>	<b>2 500</b>
<b>Пасиви</b>			
<b>Нетекущи пасиви</b>			
Дългосрочни заеми	22	51 995	14 630
Отсрочени данъчни пасиви, нетно	14	203	203
<b>Нетекущи пасиви</b>		<b>52 198</b>	<b>14 833</b>
<b>Текущи пасиви</b>			
Пенсионни и други задължения към персонала	21.2	7	5
Краткосрочни заеми	22	9 594	620
Търговски и други задължения	23	26 065	22 173
Краткосрочни задължения към свързани лица	25	5	5
Данъчни задължения		54	1
<b>Текущи пасиви</b>		<b>35 725</b>	<b>22 804</b>
<b>Общо пасиви</b>		<b>87 923</b>	<b>37 637</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>		<b>92 345</b>	<b>40 137</b>

Съставил :  
Гергана Станчева  
Дата : 28 ноември 2019 г.

Изпълнителен директор:  
Станислав Василев



Поясненията към консолидирания финансов отчет от стр. 6 до стр. 38 представляват неразделна част от него.

## Консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход към 30 септември 2019 г.

Пояснение	30 септември 2019 '000 лв.	30 септември 2018 '000 лв.
Резултат от операции с финансови активи	6 (192)	262
Други приходи	2 092	-
Приходи от продажби	6.1 219	36
Нетна печалба от последващи оценки на финансови активи	7 674	46
Разходи за външни услуги	8 (75)	(21)
Разходи за персонала	21.1 (61)	(59)
Други разходи	10 (193)	(46)
<b>Печалба/(загуба) от оперативна дейност</b>	<b>2 464</b>	<b>218</b>
Финансови разходи	11 (1 917)	(2 149)
Финансови приходи	11 610	994
Печалба от придобиване на дъщерно дружество	765	-
<b>Печалба/(загуба) преди данъци</b>	<b>1 922</b>	<b>(937)</b>
Разходи за данъци върху дохода	12 -	-
<b>Печалба/(загуба) за годината от продължаващи дейности</b>	<b>1 922</b>	<b>(937)</b>
<b>Печалба/(загуба) за годината</b>	<b>1 922</b>	<b>(937)</b>
<b>Общо всеобхватен доход/(загуба) за годината</b>	<b>1 922</b>	<b>(937)</b>
<b>Доход/(загуба) на акция:</b>	<b>лв.</b>	<b>лв.</b>
Основен доход/(загуба) на акция:	13.1 21.04	(10.26)

Съставил :  
Гергана Станчева  
Дата : 28 ноември 2019 г.



Изпълнителен директор  
Станислав Василев



## Консолидиран отчет за промените в собствения капитал към 30 септември 2019 г.

Всички суми са представени в '000 лв.	Акционерен капитал	Резерви	Неразпределена печалба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2018 г.	91	790	1 619	2 500
Печалба за периода			1 922	1 922
Общо всеобхватен доход за годината	-	-	1 922	1 922
Салдо към 30 септември 2019 г.	91	790	3 541	4 422
Всички суми са представени в '000 лв.	Акционерен капитал	Резерви	Неразпределена печалба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2018 г.	91	790	389	1 270
(Загуба) за периода			(937)	(937)
Общо всеобхватен доход за годината	-	-	(937)	(937)
Салдо към 30 септември 2018 г.	91	790	(548)	333

Съставил :  
Гергана Станчева  
Дата : 28 ноември 2019 г.

Изпълнителен директор  
Станислав Василев



## Консолидиран отчет за паричните потоци за годината към 30 септември 2019 г.

Пояснение	30 септември 2019 '000 лв.	30 септември 2018 '000 лв.
<b>Оперативна дейност</b>		
Постъпления от продажба на инвестиции	21 467	16 900
Постъпления от клиенти	266	-
Плащания към доставчици	(53)	(31)
Придобиване на инвестиции	(8 194)	(16 880)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(59)	(58)
Постъпления от възстановени данъци	353	-
Платени данъци	(14)	(4)
Други плащания от оперативна дейност, нетно	(11 927)	(6)
<b>Нетен паричен поток от оперативна дейност</b>	<b>1 839</b>	<b>(79)</b>
<b>Инвестиционна дейност</b>		
Придобиване на имоти, машини и съоръжения	(2 592)	(1 607)
Придобиване на дъщерни предприятия	(39 070)	-
Предоставени заеми	(2 987)	(3 065)
Постъпления от предоставени заеми	1 953	4 125
Получени лихви	-	356
Други постъпления/плащания от инвестиционна дейност	(11)	-
<b>Нетен паричен поток от инвестиционна дейност</b>	<b>(42 707)</b>	<b>(191)</b>
<b>Финансова дейност</b>		
Получени заеми	54 130	15
Плащания по получени заеми	(11 706)	(622)
Плащания на лихви и други	(1 309)	(1 364)
Други постъпления/плащания от финансова дейност		2 349
<b>Нетен паричен поток от финансова дейност</b>	<b>41 115</b>	<b>378</b>
<b>Нетна промяна в пари и парични еквиваленти</b>	<b>247</b>	<b>108</b>
Пари и парични еквиваленти в началото на годината	13	21
<b>Пари и парични еквиваленти в края на годината</b>	<b>260</b>	<b>129</b>

Съставил :  
Гергана Станчева  
Дата : 28 ноември 2019 г.



Изпълнителен директор:  
Станислав Василев



## Пояснения към консолидирания финансов отчет

### 1. Предмет на дейност

Основната дейност на Групата е търговия с ценни книжа, покупка на стоки или други вещи с цел да ги препродаде в първоначален, преработен или обработен вид, търговско представителство и посредничество, комисионни сделки, други спомагателни бизнес услуги, отдаване под наем и управление на недвижими имоти на Групата и всякаква друга дейност, която не е забранена от закона. Дружеството - майка е регистрирано с решение от 30.09.1991 г. на Бургаски Окръжен съд по дело № 6611/1991 г. Единния идентификационен код е 102046474.

Седалището и адресът на управление на Дружеството – майка е гр. София бул. „Братя Бъкстон“ № 40. Акциите на Дружеството – майка не са регистрирани на фондова борса. Системата на управление на Дружеството - майка е едностепенна.

То се управлява от Съвет на директорите, който се състои от трима членове.

- Станислав Василев Василев – изпълнителен директор;
- Надя Ангелова Добрева – председател на Съвета на директорите;
- Гергана Петрова Станчева – член на Съвета на директорите;

Дружеството - майка се представлява и управлява от Изпълнителния директор – Станислав Василев Василев.

Към 30.09.2019 г. в Дружеството – майка е наето едно лице на трудов договор.

Дружеството - майка е ограничено отговорен съдружник в „Алма Гриинхаусес“ ООД, със седалище гр. Варна, ул. „Доктор Железкова“ № 3, където притежава 95 % от дяловете.

На 02.09.2019 г. „Адара“ АД придобива „Хит Имоти София“ ЕООД, със седалище гр. София, ул. „Александър Малинов“ № 75, където притежава 100 % от дяловете.

Дружеството - майка на „Адара“ АД към 30.06.2019 г. е Теа инвестмънт ООД /старо наименование - Бети ООД/, регистрирано като дружество с ограничена отговорност с решение № 1880 от 24.03.2005 г. на Варненски окръжен съд по ф.д. 875 /2005 г. и притежава 81.45 % от акциите на Адара АД. На 09.11.2017 г. Бети ООД е преименувано на Теа Инвестмънт ООД и е осъществена промяна в съдружниците.

### 2. Основа за изготвяне на финансовия отчет

#### 2.1. База за изготвяне на финансовия отчет

Междинния консолидираният 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 (МСФО, приети от ЕС). По смисъла на параграф 1, точка 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството, приложим в България, терминът „МСФО, приети от ЕС“ представляват Международните счетоводни стандарти (МСС), приети в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета.

Финансовият отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Групата. Всички суми са представени в хиляди лева (хил. лв.) (включително сравнителната информация за 2018 г.), освен ако не е посочено друго.

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

Този финансов отчет е консолидиран. Той 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), в който инвестициите в дъщерни предприятия са отчетени и оповестени в съответствие с МСФО 10 „Консолидирани финансови отчети“.

Към датата на изготвяне на настоящия консолидиран финансов отчет ръководството е направило преценка на способността на Групата да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще. След извършения преглед на дейността на Групата ръководството очаква, че Групата има достатъчно финансови ресурси, за да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще и продължава да прилага принципа за действащо предприятие при изготвянето на консолидирания финансов отчет.

### **3. Промени в счетоводната политика**

#### **3.1. Нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, които влизат в сила от 1 януари 2018 г**

Групата прилага следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които имат ефект върху консолидирания финансов отчет на Групата и са задължителни за прилагане от годишния период, започващ на 1 януари 2018 г.:

**МСФО 9 „Финансови инструменти“** в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС. МСФО 9 „Финансови инструменти“ заменя МСС 39 „Финансови инструменти: признаване и оценяване“. Новият стандарт въвежда значителни промени в класификацията и оценяването на финансови активи и нов модел на очакваната кредитна загуба за обезценка на финансови активи. МСФО 9 включва и ново ръководство за отчитане на хеджирането.

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

- Класификацията и оценяването на финансовите активи на Групата следва да бъдат прегледани на базата на новите критерии, които взимат под внимание договорените парични потоци за активите и бизнес модела, по който те са управлявани. Ръководството държи повечето финансови активи, за да събира съответните парични потоци и оценява видовете парични потоци, за да класифицира правилно финансовите активи.
- Ръководството очаква по-голямата част от финансовите активи, държани до падеж, да продължат да бъдат отчитани по амортизирана стойност.  
След направен анализ на очакваните парични потоци и очакваните загуби, групата е избрала следната база за класификация и оценяване на финансовите активи:
- Дългосрочни финансови активи – за тях се прилага бизнес модела на събиране и продажба като те следва да бъдат оценявани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход;
- Краткосрочни финансови активи - за тях се прилага модела на продажба и следва да бъдат оценявани по справедлива стойност през печалба и загуба;
- Облигации - прилага се модела на държани до падеж и следва да бъдат отчитани по амортизирана стойност;
- Вземания от свързани лица - прилага се модела на държани до падеж и следва да бъдат отчитани по амортизирана стойност;
- Предоставени заеми - прилага се модела на държани до падеж и следва да бъдат отчитани по амортизирана стойност;
- Търговски вземания - прилага се модела на държани до падеж и следва да бъдат отчитани по амортизирана стойност;
- Пари и парични еквиваленти - прилага се модела на държани до падеж и следва да бъдат отчитани по амортизирана стойност;



- Печалби или загуби, реализирани при продажбата на финансови активи по справедлива стойност в другия всеобхватен доход няма да бъдат отчитани в печалбата или загубата, а прехвърлени от резерви в неразпределената печалба.
- Обект на обезценка съгласно МСФО 9 са финансови активи, които се отчитат по амортизирана стойност, които са предоставените заеми, търговски вземания и вземанията от свързани лица. За тези финансови активи Групата признава очаквани кредитни загуби за целия срок съобразно кредитния риск съгласно изискванията на МСФО 9.

**МСФО 7 (променен) Финансови инструменти:** Оповестявания относно облекчението за преизчислението на сравнителни периоди и свързаните с тях оповестявания при прилагането на МСФО 9 (в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г.- приет от ЕК).

**МСФО 15 Приходи по договори с клиенти** (в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г. -приет от ЕК). Този стандарт е изцяло нов стандарт. Той въвежда цялостен комплекс от принципи, правила и подходи за признаването, отчитането и оповестяването на информацията относно вида, сумата, периода и несигурностите във връзка с приходите и паричните потоци, произхождащи от договори с контрагенти.

Стандартът ще замени действащите до този момент стандарти свързани с признаването на приходи, основно МСС 18 и МСС 11 и свързаните с тях тълкувания. Водещият принцип на новият стандарт е в създаването на модел от стъпки, чрез който определянето на параметрите и времето на прихода са съизмерими спрямо задължението на всяка от страните по сделката помежду им.

Ключовите компоненти са:

- а) договори с клиенти с търговска същност и оценка на вероятността за събиране на договорените суми от страна на Групата съгласно условията на дадения договор;
- б) идентифициране на отделните задължения за изпълнение по договора за стоки или услуги - отграничаемост от останалите поети ангажименти по договора, от които клиентът би черпил изгоди;
- в) определяне на цена на сделката- сумата, която Групата очаква, че има право да получи срещу прехвърлянето на съответната стока или услуга към клиента - особено внимание се отделя на променливия компонент в цената, финансовия компонент, както и на компонента, получаван в натура;
- г) разпределение на цената на операцията между отделните задължения за изпълнение по договора - обичайно на база самостоятелната (индивидуалната) продажна цена на всеки компонент; и
- д) моментът или периодът на признаване на прихода - при успешното изпълнение на задължение по договор чрез трансфериране на контрола върху обещаната стока или услуга, било то в даден момент или за определен период във времето.

Направени са пояснения за идентифициране на задължения за изпълнение на базата на конкретни обещания за доставката на стоки или услуги; б) за идентифициране дали Групата е принципал или агент при предоставянето на стоки или услуги и в) при трансфера на лицензии. Въвеждането на този стандарт може да доведе до по-съществени следните промени: а) при комплексни договори, с обвързани продажби на стоки и услуги - ще е необходимо ясно разграничаване между стоките и услугите на всеки компонент и условие по договора; б) вероятност за промяна на момента на признаване на продажбата; в) увеличаване на оповестяванията; и г) въвеждане на допълнителни правила за признаването на приходи от определен тип договори - лицензии; консигнации; еднократно събирани предварителни такси; гаранции и др. под. Стандартът допуска както пълно ретроспективно

приложение, така и модифицирано ретроспективно приложение, от началото на текущия отчетен период, с определени оповестявания за предходните периоди. Ръководството е направило проучване и е определило, че промените в новия стандарт не биха оказали влияние върху стойностите и класификацията на активите и пасивите, операциите и резултатите от дейността му по отношение на неговите приходи от дейността и/или вземанията му, доколкото не се очаква промяна в бизнес модела, нито промяна във времевия хоризонт на прехвърляне на контрола към клиента от оказваните от Групата услуги или отчитането на продажбите на стоки.

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

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

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

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

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

- Тези стандарти, променени стандарти и тълкувания включват:
- МСФО 2 (променен) Плащане на базата на акции - Класификация и оценяване на транзакциите базирани на плащания с акции (в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г.- не е приет от ЕК).
- МСФО 9 „Финансови инструменти“ (изменен) – Отчитане на хеджирането, в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС
- МСФО 16 Лизинг (в сила за годишни периоди от 01.01.2019 г.- не е приет от ЕК)
- МСФО 14 „Отсрочени сметки при регулирани цени“ в сила от 1 януари 2016 г., все още не е приет от ЕС
- МСС 19 „Доходи на наети лица“ (изменен) в сила от 1 януари 2019 г., все още не е приет от ЕС
- МСФО 4 (променен) Застрахователни договори (в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г.- приет от ЕК).
- Подобрения в МСФО Цикъл 2014-2016 (м. декември 2016 г.) - подобрения в МСФО12 (в сила за годишни периоди от 01.01.2017 г. - не е приет от ЕК), МСФО 1 и МСС 28 (в сила за годишни

периоди от 01.01.2018 г.- не са приети от ЕК).

- Подобрения в МСФО Цикъл 2015-2017 (м. декември 2017 г.)- подобрения в МСС23, МСС 12 и МСФО 3 във връзка с МСФО11 (в сила за годишни периоди от 01.01.2019 г.- не са приети от ЕК).
- КРМСФО 22 (променен) -Сделки с чуждестранна валута и авансови плащания (в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г.- не е прието от ЕК).
- КРМСФО 23 (променен)- Несигурности при третирането на данъци върху дохода (в сила за годишни периоди от 01.01.2019 г.- не е прието от ЕК).Счетоводна политика.

#### **Консолидиран финансов отчет на дружеството - майка**

"Адара" АД като компания майка изготвя и представя консолидиран финансов отчет за 2019 г. в съответствие с МСФО, в който се консолидират и финансовите отчети на всички дъщерни дружества.

#### **4. Счетоводна политика**

##### **4.1. Общи положения**

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

Консолидираният 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 консолидирания финансов отчет**

Консолидираният финансов отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети“. Групата представя отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в единен отчет.

В консолидирания отчет за финансовото състояние се представят два сравнителни периода, когато Групата прилага счетоводна политика ретроспективно, преизчислява ретроспективно позиции в консолидирания финансов отчет; или прекласифицира позиции в консолидирания финансов отчет и това има съществен ефект върху информацията в консолидирания отчет за финансовото състояние към началото на предходния период.

##### **4.3. База за консолидация**

Във финансовия отчет на Групата са консолидирани финансовите отчети на Дружеството - майка и всички дъщерни предприятия към 31 декември 2018 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 транзакции 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.

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 i) сумата от справедливата стойност на полученото възнаграждение и справедливата стойност на всяка задържана инвестиция в бившето дъщерно предприятие и ii) 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 а) справедливата стойност на прехвърленото възнаграждение към датата на придобиване и б) размера на всяко неконтролиращо участие в придобиваното предприятие и в) 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 МСФО 9 „Финансови инструменти“ 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 трансакции 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 Дружеството - майка.

#### **4.6. Счетоводни предположения и приблизителни счетоводни оценки**

Приложението на МСС изисква от ръководството на групата да направи някои счетоводни предположения и приблизителни счетоводни оценки при изготвяне на консолидирания финансов отчет и при определяне на стойността на някои от активите, пасивите, приходите, разходите и условните активи и пасиви. Всички те са извършени на основата на най-добрата преценка, която е направена от ръководството към датата на изготвяне на консолидирания финансов отчет. Приблизителни оценки не се различават от тези, оповестени в годишния консолидиран финансов отчет на Групата към 31 декември 2017 г.

#### **Функционална валута и валута на представяне**

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

#### **4.7. Управление на финансовите рискове**

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

#### **4.8. Дефиниция и оценка на елементите на отчета за финансовото състояние**

##### **4.8.1. Инвестиционни имоти**

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по себестойност, включваща покупната цена и всякакви разходи, които са пряко свързани с инвестиционния имот, например хонорари за правни услуги, данъци по прехвърляне на имота и други разходи по сделката.

##### **Модел на справедливата стойност**

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

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

Всяка печалба или загуба от промяна в справедливата стойност или от продажба на даден инвестиционен имот се признава незабавно в отчета за печалбата или загубата на ред „Печалба /(Загуба) от промяна в стойността на нефинансови активи”

##### **4.8.2. Основен капитал**

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

#### **4.8.3. Резерви**

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

#### **4.8.4. Задължения към наети лица**

##### *Платен годишен отпуск*

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

##### *Дефинирани доходи при пенсиониране*

В съответствие с изискванията на Кодекса на труда, при прекратяване на трудовия договор на служител, придобил право на пенсия за осигурителен стаж и възраст, холдингът му изплаща обезщетение в двукратен размер на брутното трудово възнаграждение, ако натрупаният трудов стаж в дружество от групата е по-малък от десет години, или в шесткратен размер на брутното трудово възнаграждение, при натрупан трудов стаж в дружество от групата над десет последователни години.

Поради това, че няма достатъчно данни за надеждно определяне на размера на дължимите обезщетения, както и поради очакваните промени в нормативната уредба, в този консолидиран финансов отчет не е начислено задължение за изплащане на обезщетения на наетите лица при пенсиониране

#### **4.9. Приходи**

Основните приходи, които Групата генерира са свързани с лихви по предоставени заеми, преоценки на финансови активи отчитани по справедлива стойност в печалбата и загубата, покупко – продажба на вземания, покупко – продажба на имоти и други

За да определи дали и как да признае приходи, Групата използва следните 5 стъпки:

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

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

Групата признава като задължения по договор възнаграждение, получено по отношение на неудовлетворени задължения за изпълнение и ги представя като други задължения в отчета за финансовото състояние. По същия начин, ако Групата удовлетвори задължение за изпълнение, преди да получи възнаграждението, то признава в отчета за финансовото състояние или актив

по договора, или вземане, в зависимост от това дали се изисква нещо друго освен определено време за получаване на възнаграждението.

#### **4.9.1. Приходи от лихви и дивиденди**

Приходите от лихви са свързани с предоставени заеми на други Дружества и договори. Те се отчитат текущо по метода на ефективната лихва.

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

#### **4.10. Оперативни разходи**

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

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

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

- Общи и административни разходи (освен ако не са за сметка на клиента);
- Разходи за брак на материални запаси;
- Разходи, свързани с изпълнение на задължението;

Разходи, за които Групата не може да определи, дали са свързани с удовлетворено или неудовлетворено задължение за изпълнение..

#### **4.11. Разходи за лихви и разходи по заеми**

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

Разходите по заеми основно представляват лихви по заемите на 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, в 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 4.13 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. Тестове за обезценка на дълготрайни активи**

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.

#### **4.14. Данъчно облагане**

Съгласно българското данъчно законодателство за 2019 г. дружествата дължат корпоративен подоходен данък (данък от печалбата) в размер на 10 % върху облагаемата печалба, като за 2018 г. той също е бил 10 %.

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

#### **4.15. Дивиденди**

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

През текущия период Дружеството – майка не е взимало решение за разпределяне на дивидент.

#### **4.16. Свързани лица**

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

#### **4.17. Доход на акция**

Доходът на една акция се изчислява на основата на нетната печалба за периода и общия брой на обикновените поименни акции на дружеството - майка.

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

##### **4.18.1. Признаване и отписване**

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

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

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

##### **4.18.2. Класификация и първоначално оценяване на финансовите активи**

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

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

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

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

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

Всички приходи и разходи, свързани с финансовите активи, които са признати в печалбата и загубата, се включват във финансови разходи, финансови приходи с изключение на

обезценката на търговските вземания, която се представя на ред „Печалба от финансова дейност“ в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

#### **4.18.3. Последващо оценяване на финансовите активи**

##### **Дългови инструменти по амортизирана стойност**

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

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

Тази категория включва недеривативни финансови активи като заеми и вземания с фиксирани или определими плащания, които не се котират на активен пазар. След първоначалното признаване те се оценяват по амортизирана стойност с използване на метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен. Групата класифицира в тази категория парите и паричните еквиваленти / паричните средства, търговските и други вземания, както и регистрирани на борсата облигации, които преди са били класифицирали като финансови активи, държани до падеж в съответствие с МСС 39.

##### **Търговски вземания**

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

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

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

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

#### **4.18.4. Обезценка на финансовите активи**

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

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

Групата начислява обезценка на търговските вземания, които не са обезпечени със залог на акции. Като индикатори за потенциална обезценка на търговските вземания групата счита настъпили значителни финансови затруднения на дебитора, вероятността дебиторът да встъпи в процедура по несъстоятелност или неизпълнение на договорените ангажименти от страна на контрагента и забава на плащанията и степента на обслужването им.

Обезценката се представя в счетоводния баланс като намаление на отчетната стойност на вземанията, а разходите от обезценката и приходите от върнати обезценки се представят в отчета за всеобхватния доход в перото Печалба от финансова дейност.

Групата определя процента на обезценка на обслужваните вземания в размер определен на база исторически данни за несъбираемост.

#### **4.18.5. Класификация и оценяване на финансовите пасиви**

Финансовите пасиви на Групата включват получени заеми – банкови и облигационни, търговски и други финансови задължения.

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

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

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

#### **4.19. Финансови инструменти съгласно МСС 39, до 31.12.2017 г.**

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.

#### **4.19.1. 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 консолидирания финансов 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, чийто изменения се признават в печалбата или загубата. Всяка печалба или загуба, произтичаща от деривативни финансови инструменти, е базирана на промени в справедливата стойност, която се определя от транзакции на активен пазар или посредством оценъчни

методи при липсата на активен пазар.

#### **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 и дялове.

Финансовите активи от тази категория последващо се оценяват по справедлива стойност с изключение на тези, за които няма котировки на пазарната цена на активен пазар и чиято справедлива стойност не може да бъде надеждно определена. Последните се оценяват по амортизирана стойност по метода на ефективната лихва 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.

#### **4.19.2. Финансови пасиви**

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

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

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

Банковите и облигационните заеми са взети с цел дългосрочно подпомагане на дейността на Групата. Те са отразени в отчета за финансовото състояние на Групата, нетно от разходите по получаването на заемите. 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.

#### **4.19.3. Договори за продажба и обратно изкупуване на ценни книжа**

Ценни книжа могат да бъдат давани под наем или продавани с ангажимент за обратното им изкупуване. Тези ценни книжа продължават да се признават в отчета за финансово състояние, когато всички съществени рискове и изгоди от притежаването им остават за сметка на Групата. В този случай се признава задължение към другата страна по договора в отчета за финансовото състояние, когато Групата получи паричното възнаграждение.

Аналогично, когато Групата взима под наем или купува ценни книжа с ангажимент за обратната им продажба, но не придобива рисковете и изгодите от собствеността върху тях, сделките се третират като предоставени обезпечени заеми, когато паричното възнаграждение е платено. Ценните книжа не се признават в отчета за финансовото състояние.

Разликата между продажната цена и цената при обратното изкупуване се признава разсрочено за периода на договора, като се използва метода на ефективната лихва. Ценните книжа, отдадени под наем, продължават да се признават в отчета за финансовото състояние. Ценни книжа, взети под наем, не се признават в отчета за финансовото състояние, освен ако не са продадени на трети лица, при което задължението за обратно изкупуване се признава като търговско задължение по справедлива стойност и последващата печалба или загуба се включва в нетния оперативен резултат.

#### **4.20. Пари и парични еквиваленти**

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

#### **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 гаранции, 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.

Обезщетения от трети лица във връзка с дадено задължение, за които Групата е сигурна, че ще получи, се признават като отделен актив. Този актив може и да не надвишава стойността на съответната провизия.

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

В случаите, в които се счита, че е малко вероятно да възникне изходящ поток на икономически ресурси в резултат на текущо задължение, пасив не се признава. Условните пасиви следва да

се оценяват 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. Те са описани заедно с условните задължения на Групата в пояснение 26.

#### **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 консолидираните финансови отчети, са описани по-долу. Основните източници на несигурност при използването на приблизителните счетоводни оценки са описани в Пояснение 4.23.

##### **4.22.1. Контрол върху дъщерно предприятие Алма Гриинхаусес ООД**

В Пояснение 5.1 е описано, че Адара АД притежава 95 % от правата на глас в Алма Гриинхаусес ООД. Дружеството - майка има властта да назначава управителя и има властта да управлява съответните дейности на Алма Гриинхаусес ООД. Поради тази причина ръководството е стигнало до заключението, че Дружеството - майка има практическата възможност да управлява съответните дейности на Алма Гриинхаусес ООД еднолично и затова е налице контрол.

##### **4.22.2. Отсрочени данъчни активи**

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

##### **4.22.3. Дългови инструменти, оценявани по амортизирана стойност**

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

#### **4.23. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки**

При изготвянето на консолидирания 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 консолидиран финансов отчет значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Групата и основните източници на несигурност на счетоводните приблизителни оценки не се различават от тези, оповестени в годишния консолидиран финансов отчет на Групата към 31 декември 2017 г., с изключение на



промените в приблизителната оценка на задълженията за разходи за данъци върху дохода и новоприетите МСФО 9 и МСФО 15.

Информацията относно съществените предположения, оценки и допускания, които оказват най-значително влияние върху признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи е представена по-долу.

#### **4.23.1. Обезценка на нефинансови активи и репутация**

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. При изчисляване на очакваните бъдещи парични потоци ръководството прави предположения относно бъдещите брутни печалби. Тези предположения са свързани с бъдещи събития и обстоятелства. Действителните резултати могат да се различават и да наложат значителни корекции в активите на Групата през следващата отчетна година.

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

#### **4.23.2. Бизнес комбинации**

При първоначалното им признаване активите и пасивите на придобития бизнес са включени в консолидирания отчет за финансовото състояние с тяхната справедлива стойност. При изчисляване на справедливата стойност ръководството използва оценки на бъдещите парични потоци и дисконтовите фактори, които обаче могат да се различават от действителните резултати. Всички промени в оценката след първоначалното признаване биха се отразили върху стойността на репутацията. Информацията относно придобитите активи и пасиви е представена в пояснение 5.1.

#### **4.23.3. Измерване на очаквани кредитни загуби**

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

#### **4.23.4. Оценяване по справедлива стойност**

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

## 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 и основно място на дейност	Основна дейност	30 септември 2019 участие %	30 септември 2018 участие %
Алма Гриинхаусес ООД	България	Обслужващо дружество по ЗДСИЦ	95	95
Хит Иммобилиен София ЕООД	България	Отдаване на недвижими имоти под наем	100 %	-

По-долу е представена обобщена финансова информация за Алма Гриинхаусес ООД преди вътрешногрупови елиминации:

	2019 '000 лв.	2018 '000 лв.
Текущи активи	10	11
<b>Общо активи</b>	<b>10</b>	<b>11</b>
Нетекущи пасиви	-	-
Текущи пасиви	4	6
<b>Общо пасиви</b>	<b>4</b>	<b>6</b>
<b>Собствен капитал, отнасящ се до собствениците на Предприятието майка</b>	<b>6</b>	<b>5</b>
<b>Приходи</b>	<b>44</b>	<b>36</b>
<b>Разходи</b>	<b>43</b>	<b>38</b>
Печалба(загуба) за периода, отнасяща се до собствениците на Предприятието майка	1	(2)
<b>Печалба(загуба) за периода</b>	<b>1</b>	<b>(2)</b>
<b>Общо всеобхватен доход (загуба) за периода</b>	<b>1</b>	<b>(2)</b>
Нетни парични потоци от оперативна дейност	3	-
<b>Нетен паричен поток</b>	<b>3</b>	<b>-</b>

По-долу е представена обобщена финансова информация за Хит имобилиен София ЕООД преди вътрешногрупови елиминации:

	2019	2018
	'000 лв.	'000 лв.
Нетекущи активи	39 824	-
Текущи активи	286	-
<b>Общо активи</b>	<b>40 110</b>	<b>-</b>
Нетекущи пасиви	-	-
Текущи пасиви	55	-
<b>Общо пасиви</b>	<b>55</b>	<b>-</b>
<b>Собствен капитал, отнасящ се до собствениците на Предприятието майка</b>	<b>40 055</b>	<b>-</b>
<b>Приходи</b>	<b>175</b>	<b>-</b>
Печалба за периода, отнасяща се до собствениците на Предприятието майка	97	-
<b>Печалба за периода</b>	<b>97</b>	<b>-</b>
<b>Общо всеобхватен доход за периода</b>	<b>97</b>	<b>-</b>
Нетни парични потоци от оперативна дейност	176	-
<b>Нетен паричен поток</b>	<b>112</b>	<b>-</b>

#### 6. Резултат от операции с финансови активи

Операциите по продажби на финансови активи на Групата могат да бъдат анализирани, както следва:

	30 септември 2019	30 септември 2018
	'000 лв.	'000 лв.
Приходи от продажба на финансови активи	-	9 878
Разходи по продажба на финансови активи	(192)	(83)
Себестойност на продадени финансови активи	-	(9 533)
	<b>(192)</b>	<b>262</b>

##### 6.1. Приходи от продажби

Приходите от продажби на Групата могат да бъдат анализирани, както следва:

	30 септември 2019	30 септември 2018
	'000 лв.	'000 лв.
Приходи от предоставяне на услуги	-	36
Приходи от наеми	219	-

219	36
-----	----

**7. Нетна печалба от последващи оценки на финансови активи**

	30 септември 2019 '000 лв.	30 септември 2018 '000 лв.
Печалба от преоценка на финансови активи	2 268	720
Загуба от преоценка на финансови активи	(1 594)	(674)
	<b>674</b>	<b>46</b>

**8. Разходи за външни услуги**

Разходите за външни услуги включват:

	30 септември 2019 '000 лв.	30 септември 2018 '000 лв.
Консултантски услуги	(18)	-
Регулаторни такси	(6)	(1)
Независим финансов одит	(6)	(3)
Счетоводни услуги	(19)	(16)
Други	(26)	(1)
	<b>(40)</b>	<b>(21)</b>

**9. Други инвестиции**

	30 септември 2019 '000 лв.	31 декември 2018 '000 лв.
<b>Финансови активи отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата :</b>		
• Акции и дялове.	94	94
	<b>94</b>	<b>94</b>

Групата е закупила през 2018 г. дялове във договорен чуждестранен фонд с цел доходност. Придобитите дялове се отчитат по справедливата им стойност към съответната дата, съобразно листвана пазарна цена за един дял.

Печалбите са признати в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Нетна печалба от последващи оценки на финансови активи“.

**10. Други разходи**

	30 септември 2019 '000 лв.	30 септември 2018 '000 лв.
Кредитна обезценка на ФА отчитани по амортизирана стойност, съгласно МСФО 9	(184)	-
Данъци, такси и други подобни разходи	(8)	(46)

Командировки

(1)	-
(193)	(46)

### 11. Финансови приходи и разходи

Финансовите разходи за представените отчетни периоди могат да бъдат анализирани, както следва:

	30 септември 2019 '000 лв.	30 септември 2018 '000 лв.
Разходи за лихви по заеми	(1 813 )	(1 769)
Разходи за такси и комисионни	(104)	(99)
Промяна на валутни курсове	-	(281)
<b>Финансови разходи</b>	<b>(1 917)</b>	<b>(2 149)</b>

Финансовите приходи за представените отчетни периоди могат да бъдат анализирани, както следва:

	30 септември 2019 '000 лв.	30 септември 2018 '000 лв.
Приходи от лихви по предоставени заеми	572	988
Дивиденди	38	6
<b>Финансови приходи</b>	<b>610</b>	<b>994</b>

### 12. Разходи за данъци върху дохода

За разходи за данъци след действително признатите данъчни разходи в печалбата или загубата ще се използва приложимата данъчна ставка за България в размер на 10 % (2018 г.: 10 %).

### 13. Доход на акция

#### 13.1. Доход на акция

Основният доход на акция е изчислен, като за числител е използвана нетната печалба, подлежаща на разпределение между акционерите на Групата.

Средно претегленият брой акции, използван за изчисляването на основния доход на акция, както и нетната печалба, подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции, е представен, както следва:

	30 септември 2019	30 септември 2018
Печалба/(загуба), подлежаща на разпределение (в лв.)	1 922 000	(937 000)
Средно претеглен брой акции	91 347	91 347
<b>Основен доход (загуба) на акция (в лв. за акция)</b>	<b>21.04</b>	<b>(10.26)</b>

#### 13.2. Дивиденди

Разпределението на дивиденди от Групата става след решение на Общото събрание на акционерите. Не е признато задължение за изплащане на дивиденди през 2017 г. и 2018 г. във

консолидираните финансови отчети. Не се очаква да възникнат данъчни последиствия от тази транзакция за Групата.

#### 14. Отсрочени данъчни активи и пасиви

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

Отсрочени данъчни пасиви (активи)	1 януари 2019	Признати в печалбата или загубата	30 септември 2019
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
<b>Текущи активи</b>			
Инвестиции	203	-	203
	<b>203</b>	-	<b>203</b>
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	(51)		(51)
Отсрочени данъчни пасиви	254		254
<b>Нетно отсрочени данъчни пасиви/(активи)</b>	<b>203</b>		<b>203</b>

Отсрочените данъци за сравнителния период 2018 г. могат да бъдат обобщени, както следва:

Отсрочени данъчни пасиви (активи)	1 януари 2018	Признати в печалбата или загубата	31 декември 2018
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
<b>Текущи активи</b>			
Инвестиции	168	35	203
	<b>168</b>	<b>35</b>	<b>203</b>
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	(39)		(51)
Отсрочени данъчни пасиви	207		254
<b>Нетно отсрочени данъчни пасиви/(активи)</b>	<b>168</b>		<b>203</b>

Всички отсрочени данъчни активи и пасиви са включени в отчета за финансовото състояние нетно.

#### 15. Краткосрочни финансови активи

Краткосрочните финансови активи през представените отчетни периоди включват различни инвестиции в средства на паричния пазар, които са оценени по справедлива стойност в печалбата / (загубата).

	30 септември 2019	31 декември 2018
	'000 лв.	'000 лв.
Регистрирани акции	13 951	21 721
Дялове на ПКИ	792	-
<b>Балансова стойност</b>	<b>14 743</b>	<b>21 721</b>

Краткосрочните финансови активи са класифицирани като финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата, като база за определяне на справедливите стойности са борсовите котировки към датата на консолидирания финансов отчет.

Регистрираните акции са номинирани в български лева, а облигациите са в руски рубли и се търгуват на публична фондова борса.

Печалбите и загубите от преоценката са признати в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Нетна печалба от последващи оценки на финансови активи“.

#### 16. Търговски и други вземания

	30 септември 2019 ‘000 лв.	31 декември 2018 ‘000 лв.
Вземания от клиенти	6	9
Предоставени аванси	4 132	3 238
Вземания по операции с финансови инструменти	7 913	3 860
Вземания по договори, брутно	16 651	7 274
Обезценка на вземания по договори	(172)	(108)
Вземания по операции с ЦК, брутно	2 523	320
Обезценка на вземания по операции с ЦК	(22)	(2)
Други вземания	993	-
<b>Търговски и други вземания</b>	<b>32 024</b>	<b>14 591</b>

През периода са предоставени аванси за придобиване на имот в гр. Варна. Всички вземания са краткосрочни. Всички търговски и други вземания на Групата са прегледани относно настъпили събития на неизпълнение, а за всички търговски вземания е приложен опростен подход за определяне на очакваните кредитни загуби към края на периода. Някои търговски вземания са били обезценени на индивидуална база и съответната обезценка е призната в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Други разходи“.

#### 17. Вземания по предоставени заеми

	30 септември 2019 ‘000 лв.	31 декември 2018 ‘000 лв.
Вземания по търговски заеми	2 887	1 093
Обезценка на вземания по търговски заеми	(33)	(14)
Вземания по заеми, придобити по договор	674	476
Обезценка на вземания по заеми придобити по договор	(1)	(1)
<b>Финансови активи</b>	<b>3 527</b>	<b>1 554</b>

Нетната балансова стойност на вземанията по предоставени заеми се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

#### 18. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	30 септември 2019	31 декември 2018
--	----------------------	---------------------

	'000 лв.	'000 лв.
Парични средства в банки:		
- български лева	260	13
<b>Пари и парични еквиваленти</b>	<b>260</b>	<b>13</b>

Групата притежава парични средства, които представляват внесена сума за гаранция за управление на Съвета на директорите, която към 30.09.2019 г. е в размер на 4 хил. лв.

## 19. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти на Групата включват 1 имот, който се намират в гр. Варна, които се държат с цел увеличаване стойността на капитала и 2 имота, които се намират в гр.София.

### Модел на справедливата стойност

За информация относно определянето на справедливата стойност на инвестиционните имоти вижте пояснение 29.

	30 септември 2019 '000 лв.	31 декември 2018 '000 лв.
Инвестиционен имот	41 635	1 811
<b>Балансова стойност</b>	<b>41 635</b>	<b>1 811</b>

## 20. Собствен капитал

### 20.1. Акционерен капитал

Акционерният капитал на Дружеството - майка се състои от обикновени акции с номинална стойност в размер на 1.00 лв. за акция. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от Общото събрание на акционерите на Дружеството - майка.

	30 септември 2019	31 декември 2018
Брой издадени и напълно платени акции:		
В началото на годината	91 347	91 347
<b>Общ брой акции, оторизирани на 31 декември</b>	<b>91 347</b>	<b>91 347</b>

Списъкът на основните акционери на Дружеството-майка е представен, както следва:

	30 септември 2019 Брой акции	30 септември 2019 %	31 декември 2018 Брой акции	31 декември 2018 %
Теа Инвестмънт ООД	74 406	81.45	74 406	81.45
Други физически лица	16 941	18.55	16 941	18.55
	<b>91 347</b>	<b>100</b>	<b>91 347</b>	<b>100</b>

### 20.2. Други резерви

	Законови резерви '000 лв.	Други резерви '000 лв.	Общо '000 лв.
Салдо към 1 януари 2019 г.	9	781	790



Салдо към 30 септември 2019 г.	9	781	790
Салдо към 1 януари 2018 г.	9	781	790
Салдо към 31 декември 2018 г.	9	781	790

## 21. Възнаграждения на персонала

### 21.1. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	30 септември 2019 '000 лв.	30 септември 2018 '000 лв.
Разходи за заплати	(51)	(50)
Разходи за социални осигуровки	(10)	(9)
Разходи за персонала	(61)	(59)

### 21.2. Пенсионни и други задължения към персонала

Пенсионните и други задължения към персонала, признати в отчета за финансовото състояние, се състоят от следните суми:

	30 септември 2019 '000 лв.	31 декември 2018 '000 лв.
Текущи:		
Други краткосрочни задължения към персонала	7	5
Текущи пенсионни и други задължения към персонала	7	5

Текущата част от задълженията към персонала представляват задължения към настоящи служители на Групата, които следва да бъдат уредени през 2019 г.

## 22. Заеми

	Текущи		Нетекущи	
	30 септември 2019 '000 лв.	31 декември и 2018 '000 лв.	30 септември 2019 '000 лв.	31 декември 2018 '000 лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:				
Заеми	272	135	-	-
Банков заем	8 633	485	37 368	14 630
Облигация	689		14 627	
Общо балансова стойност	9 594	620	51 995	14 630

Към 30.09.2019 г. Дружеството е получило краткосрочни заеми в размер на 8 905 хил. лв., в т.ч. лихви – 13 хил. лв. (към 31.12.2018 г. краткосрочни заеми в размер на 135 хил. лв., в т.ч. лихви – 4 хил. лв.).

Балансовата стойност на заемите се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

На 27.08.2019 г. Дружеството - майка сключва договор за банков заем за следната цел: Финансиране придобиването на 100% от дружествените дялове на „Хит Имобилиен София“ ЕООД, ЕИК: 131016758 и придобиване на вземания от „Хит Хипермаркет“ ЕООД, ЕИК: 131016929, представляващи допълнителни парични вноски със следните параметри:

Банков кредит:

- ▶ Лихвен процент – 1 /едно/ месечен EURIBOR плюс надбавка
- ▶ Размер на кредита – 23 520 хил. евро
- ▶ Срок на кредита – 25 август 2031 г.
- ▶ Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски, при условията на 3-месечен гратисен период.
- ▶ Валута, в която се извършват плащанията – евро.
- ▶ Обезпечение – недвижими имоти и особен залог върху предприятие – дъщерно дружество.

На 20.12.2017 г. Дружеството - майка е емитирало облигации на обща стойност 15 000 хил. лв., с фиксиран лихвен процент 6,75 % и падеж 20.12.2026 г. Лихвените плащания са на шестмесечие. Плащанията на главницата са дължими след юни 2020 г. на шестмесечни вноски. За обезпечаването на емисията облигации е сключена застраховка „Разни финансови загуби“. Неконвертируемите облигации на Дружеството - майка се отчитат по амортизирана стойност. Салдото към 31.12.2018 г. включва 15 000 хил. лв. главница, 538 хил. лв. лихва и 423 хил. лв. скonto от разходи по сделката. Считано от 19.06.2018 г., облигациите на Дружеството-майка са допуснати до търговия на Българската Фондова Борса. Съгласно условията по горепосочената емисия, емитентът се задължава да спазва следните финансови показатели до окончателното плащане на облигационния заем :

- Съотношение Пасиви към Активи – не по-високо от 97 %
- Покритие на разходи за лихви – не по-ниско от 1.05
- Текуща ликвидност – не по-ниска от 0.5

В случай, че емитентът наруши 2 или повече от 2 от определените по-горе финансови съотношения, се задължава да предприеме действия, които в срок до 6 месеца на настъпване на съответното обстоятелство да приведат показателите / съотношенията в съответствие с изискванията по облигационния заем.

Нарушението на тези показатели не води до предсрочна изискуемост на заемът.

Към 30 септември 2019 г. емитентът спазва задължението за поддържане на горепосочените коефициенти. Изчислението им за текущия и предходния период е показано в долната таблица:

	30.09.2019	31.12.2018
Съотношение Пасиви / Активи	95,21%	98,46%
Покритие на разходи за лихви	3,01	1,97
Текуща ликвидност	1,42	1,68

### 23. Търговски и други задължения

	30 септември 2019 '000 лв.	31 декември 2018 '000 лв.
Текущи:		

Задължения по операции с финансови инструменти	21 776	20 432
Търговски задължения	16	1 700
Задължения по договори	33	37
Други задължения	4 232	-
Данъчни задължения/с изкл.на данъци върху дохода/	8	4
<b>Финансови пасиви</b>	<b>26 065</b>	<b>22 173</b>
<b>Текущи търговски и други задължения</b>	<b>26 065</b>	<b>22 173</b>

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

#### 24. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Групата включват собствениците, дъщерни предприятия, други свързани лица под общ контрол и ключов управленски персонал.

Ако не е изрично упоменато, транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия и не са предоставяни или получавани никакви гаранции.

##### 24.1. Сделки със собствениците

През периода няма извършвани сделки със собствениците.

##### 24.2. Сделки с ключов управленски персонал

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

	30 септември 2019 '000 лв.	30 септември 2018 '000 лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати, включително бонуси	28	23
Разходи за социални осигуровки	6	6
Общо краткосрочни възнаграждения	34	29
<b>Общо възнаграждения</b>	<b>34</b>	<b>29</b>

#### 25. Разчети със свързани лица в края на периода

	30 септември 2019 '000 лв.	31 декември 2018 '000 лв.
Текущи задължения към:		
ключов управленски персонал	5	5
Общо текущи задължения към свързани лица	5	5
<b>Общо задължения към свързани лица</b>	<b>5</b>	<b>5</b>

Задълженията към ключов управленски персонал включват текущи задължения и гаранциите, внесени от членовете на Съвета на директорите по чл. 240 ал. 1 от Търговския закон, в размер на 5 хил. лв.

#### 26. Условни активи и условни пасиви

През годината няма предявени различни гаранционни и правни иски към Групата. Не са възникнали условни пасиви за Групата по отношение на дъщерни и асоциирани предприятия.

## 27. Категории финансови активи и пасиви

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

Финансови активи	Пояснение	30 септември 2019 '000 лв.	31 декември 2018 '000 лв.
<b>Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата:</b>			
Ценни книжа и дългови облигации	15	14 743	21 721
<b>Кредити и вземания:</b>			
Търговски и други вземания	16	32 024	14 591
Вземания по предоставени заеми	17	3 527	1 554
Пари и парични еквиваленти	18	260	13
<b>Финансови активи</b>		<b>50 554</b>	<b>37 879</b>
<b>Финансови пасиви</b>			
	Пояснение	30 септември 2019 '000 лв.	31 декември 2018 '000 лв.
<b>Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:</b>			
Заеми	22	9 594	620
Търговски и други задължения	23	26 065	22 173
<b>Финансови пасиви</b>		<b>35 659</b>	<b>22 793</b>

Вижте Пояснение 4.18 за информация относно счетоводната политика за всяка категория финансови инструменти. Методите, използвани за оценка на справедливите стойности на финансови активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност, са описани в Пояснение 29. Описание на политиката и целите за управление на риска на Групата относно финансовите инструменти е представено в Пояснение 28.

## 28. 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 27. Най-значимите финансови рискове, на които е изложено Групата са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

Управлението на риска на Групата се осъществява от Съвета на директорите. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средно сročни парични потоци, като намали излагането си на финансови пазари.

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

### 28.1. Анализ на пазарния риск

Вследствие на използването на финансови инструменти Групата е изложена на пазарен риск и по-конкретно на риск от промени във валутния курс, лихвен риск, както и риск от промяната на конкретни цени, което се дължи на оперативната и инвестиционната дейност на Групата.

### 28.1.1. Валутен риск

По-голямата част от сделките на Групата се осъществяват в български лева. За да намали валутния риск, Групата следи паричните потоци, които не са в български лева, и сключва форуърдни договори, които не противоречат на политиката на Групата за управление на риска.

По принцип има отделни процедури за управление на риска за краткосрочните и дългосрочните парични потоци в чуждестранна валута. В случаите, когато сумите за плащане и получаване в определена валута се очаква да се компенсират взаимно, то тогава не се налага допълнително хеджиране.

### 28.1.2. Лихвен риск

Политиката на Групата е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Всички финансови активи и пасиви на Групата са с фиксирани лихвени проценти. Всички инвестициите в облигации на Групата, се изплащат на базата на фиксирани лихвени проценти.

### 28.1.3. Други ценови рискове

Основният ценови риск, на който Групата е изложена е свързан с инвестициите в капиталови ценни книжа. Справедливата стойност на тези финансови инструменти се влияе от промени в пазарните равнища на съответните ценни книжа, което от своя страна рефлектира върху доходността на Групата.

Групата измерва ценовия риск, свързан с инвестиции в индивидуални акции, чрез историческата волатилност на цената им, измерена чрез стандартно отклонение.

### 28.2. 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, инвестиции в облигации и други. 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:

	30 септември 2019 '000 лв.	31 декември 2018 '000 лв.
<b>Групи финансови активи – балансови стойности:</b>		
Облигации	-	-
Ценни книжа	14 743	21 721
Търговски вземания	32 024	14 591
Вземания по предоставени заеми	3 527	1 554
Пари и парични еквиваленти	260	13
<b>Балансова стойност</b>	<b>50 554</b>	<b>37 879</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.

По отношение на търговските и други вземания Групата не е изложена на значителен кредитен риск към нито един отделен контрагент или към група от контрагенти, които имат сходни характеристики. Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти, средства на паричния пазар, необезпечени облигации и деривативни финансови инструменти се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.

### 28.3. Анализ на ликвидния риск

Ликвидният риск представлява рискът 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. 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.

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

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

При оценяването и управлението на ликвидния риск Групата отчита очакваните парични потоци от финансови инструменти, по-специално наличните парични средства и търговски вземания.

## 29. Оценяване по справедлива стойност

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

Справедливата стойност на финансови инструменти е представена в сравнение с тяхната балансова стойност към края на отчетните периоди в следната таблица:

Финансови активи	Към 30 септември 2019 г.		Към 31 декември 2018 г.	
	Справедлива стойност	Балансова стойност	Справедлива стойност	Балансова стойност
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
<b>Финансови активи на справедлива стойност в печалбата и загубата:</b>				
Ценни книжа и дългови облигации	14 743	14 743	21 721	21 721
	<b>14 743</b>	<b>14 743</b>	<b>21 721</b>	<b>21 721</b>

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.

### Определяне на справедливата стойност

Недвижим имот със справедлива стойност в размер на 1 811 хил. лв., придобит през 2018 г. не е бил преоценяван към отчетната дата. Ръководството счита, че ефектът от промяната в справедливата стойност между датата на придобиване и отчетната дата е несъществен. Недвижими имоти със справедлива стойност 39 824 хил.лв. са придобити през м.септември 2019 г., чрез придобиване на дружество. Те са в състава на активите на новопридобитото дружество. Стойността на имотите е отразена в отчета въз основа на оценка на независим оценител.

**30. 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.

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

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

**32. Одобрение на консолидирания финансов отчет**

Консолидираният финансов отчет към 30 септември 2019 г. (включително сравнителната информация) е одобрен от Съвета на директорите на 28 ноември 2019 г.