

„ТРЕЙД ЦЕНТЪР СЛИВЕН” АД

**САМОСТОЯТЕЛЕН ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОДИТОРИ**

Годишният финансов отчет от страница 1 до страница 43 е одобрен и подписан от името на ”ТРЕЙД ЦЕНТЪР СЛИВЕН” АД от:

Изпълнителен директор:

**„Финанс Мениджмънт“ ЕООД
Чрез Атанас Димитров Батаков**

Съставител:

Светлана Димитрова

София, м. Май 2018 г.

"ТРЕЙД ЦЕНТЪР СЛИВЕН" АД
ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД за 2017 година

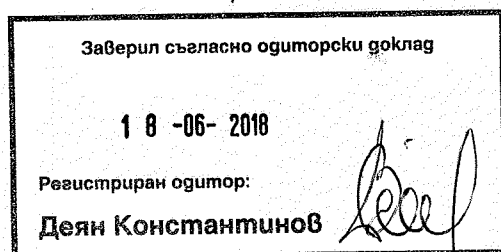
		2017 г.	2016 г.
	Приложение	BGN'000	BGN'000
Продължаващи дейности			
Нетни приходи от продажби	1.1.1.	12,254	7,112
Приходи от продажба на стоки		12,223	7,073
Приходи от услуги		31	39
Финансови приходи	1.1.2.	360	307
Общо приходи от продължаващи дейности		12,614	7,419
Разходи по икономически елементи		(319)	(820)
Разходи за външни услуги	1.2.1.	(283)	(820)
Други разходи	1.2.2.	(36)	-
Суми с корективен характер	1.2.3.	(11,802)	(6,090)
Себестойност на продадените стоки и други краткотрайни активи (без продукция)		(11,802)	(6,090)
Финансови разходи	1.2.4.	(115)	(184)
Общо разходи от продължаващи дейности без разходи за данъци		(12,236)	(7,094)
Печалба/загуба от оперативната дейност		378	325
Печалба/загуба от продължаващи дейности преди разходи за данъци		378	325
Разход за данъци от продължаващи дейности	1.2.5.	(38)	(33)
Печалба/загуба за периода от продължаващи дейности		340	292
Печалба/загуба за периода		340	292
Общо всеобхватен доход за периода		340	292
Доход на акция	1.2.6.	0.04	0.03
в т.ч. от продължаващи дейности		0.04	0.03

Приложенията от страница 15 до страница 43 са неразделна част от финансовия отчет.

Представяващ:
"Финанс Мениджмънт" ЕООД
Чрез Атанас Димитров Батаков

Съставител:
Светла Атанасова Димитрова

СЛИВЕН, 17 май 2018 г.



0652 Деян Константинов
Регистриран одитор

"ТРЕЙД ЦЕНТЪР СЛИВЕН" АД
ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ към 31.12.2017 г.

	Приложение	31.12.2017 г. BGN'000	31.12.2016 г. BGN'000
АКТИВ			
Нетекущи активи			
Имоти, съоръжения, машини и оборудване	2.1.	5,109	5,109
Общо нетекущи активи		5,109	5,109
Текущи активи			
Текущи материални запаси	2.2.	1,738	3,883
Текущи търговски и други вземания	2.3.	677	959
Текущи данъчни активи	2.4.	12	-
Текущи финансови активи	2.5.	9,030	6,914
Парични средства	2.6.	28	144
Общо текущи активи		11,485	11,900
Общо активи		16,594	17,009
СОБСТВЕН КАПИТАЛ и ПАСИВИ			
Собствен капитал	2.7.		
Основен капитал	2.7.1.	7,135	7,135
Регистриран капитал		7,135	7,135
Премии от емисии			
Резерви	2.7.2.	3,489	3,489
Финансов резултат	2.7.3.	974	634
Неразпределени печалби/непокрити загуби		634	342
Печалба/загуба за годината		340	292
Общо собствен капитал		11,598	11,258
Текущи пасиви			
Текущи търговски и други задължения	2.8.	3,059	3,894
Текуща част на текущи данъчни задължения	2.9.	135	57
Други текущи финансови пасиви	2.10.	1,802	1,800
Общо текущи пасиви		4,996	5,751
Общо пасиви		4,996	5,751
Общо собствен капитал и пасиви		16,594	17,009

Приложенията от страница 15 до страница 43 са неразделна част от финансовия отчет.

Представяващ:
"Финанс Мениджмънт" ЕООД
Чрез Атанас Димитров Батаков

Съставител:
Светла Атанасова Димитрова

СЛИВЕН, 17 май 2018 г.

Заверил съгласно одиторски доклад

18-06-2018

Регистриран одитор:

Деян Константинов

0652 Деян
Константинов
Регистриран одитор

"ТРЕЙД ЦЕНТЪР СЛИВЕН" АД

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ, ПРЯК МЕТОД за 2017 година

	2017 г. BGN'000	2016 г. BGN'000
Парични потоци от оперативна дейност		
Постъпления от клиенти	13,236	10,921
Плащания на доставчици	(11,127)	(8,280)
Други плащания, нетно	(151)	(96)
Нетни парични потоци от оперативна дейност	1,958	2,545
Парични потоци от финансова дейност		
Постъпления по получени заеми	7,222	5,722
Плащания по получени заеми	(9,240)	(8,174)
Платени лихви	(56)	(76)
Нето парични средства използвани във финансовата дейност	(2,074)	(2,528)
Нето увеличение (намаление) на паричните средства и паричните еквиваленти преди ефектът от промените в обменните курсове	(116)	17
Нето увеличение (намаление) на паричните средства и паричните еквиваленти	(116)	17
Парични средства и парични еквиваленти на 1 януари	144	127
Парични средства и парични еквиваленти на 31 декември	28	144

Приложенията от страница 15 до страница 43 са неразделна част от финансовия отчет.

Представяващ:

"Финанс Мениджмънт" ЕООД

Чрез Атанас Димитров Батаков

Съставител:

Светла Атанасова Димитрова

СЛИВЕН, 17 май 2018 г.

Заверил съгласно одиторски доклад 18-06-2018 Регистриран одитор: Деян Константинов

0652 Деян Константинов
 Регистриран одитор

"ТРЕЙД ЦЕНТЪР СЛИВЕН" АД

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ към 31.12.2017 г.

	Основен капитал	Резерви	Нагружени печалби/загуби	Общо собствен капитал
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Остатък към 31.12.2015 г.	7,135	3,489	342	10,966
Преизчислен остатък към 31.12.2015 г.	7,135	3,489	342	10,966
Промени в собствения капитал за 2016 г.				
Печалба/(загуба) за периода	-	-	292	292
Остатък към 31.12.2016 г.	7,135	3,489	634	11,258
Преизчислен остатък към 31.12.2016 г.	7,135	3,489	634	11,258
Промени в собствения капитал за 2017 г.				
Печалба/(загуба) за периода	-	-	340	340
Остатък към 31.12.2017 г.	7,135	3,489	974	11,598

Приложенията от Страница 15 до Страница 43 са неразделна част от финансовия отчет.

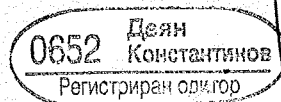
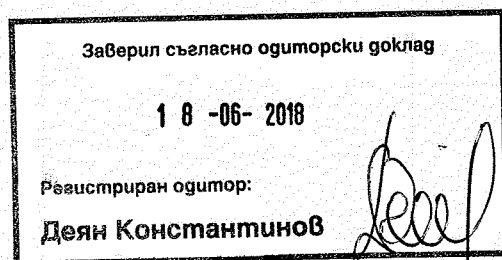
Представляващ:

"Финанс Мениджмънт" ЕООД
Чрез Атанас Димитров Батаков

Съставител:

Светла Атанасова Димитрова

СЛИВЕН, 17 май 2018 г.



ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА.....	9
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ.....	15
I. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ.....	15
II. БАЗА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ И ПРИЛОЖЕНИ СЪЩЕСТВЕНИ СЧЕТОВОДНИ ПОЛИТИКИ.....	15
Изявление за съответствие.....	16
ПРИЛОЖЕНИ СЪЩЕСТВЕНИ СЧЕТОВОДНИ ПОЛИТИКИ.....	17
Промени в счетоводната политика.....	17
Минимална сравнителна информация.....	19
Оповестявания на обезценка в отчетите, публикувани през 2017 г.....	19
Оповестявания за комплекта финансови отчети.....	19
Допустимо алтернативно третиране.....	20
Финансов обзор от ръководството.....	20
ПРИЗНАВАНЕ НА ПРИХОД.....	20
Приход от продажба на стоки.....	20
Такси за инсталация.....	21
Такси за Обслужване.....	21
Споразумения с множество елементи.....	21
Приходи от лихви.....	21
Приходи от възнаграждения за права.....	21
РАЗХОДИ.....	21
Общи и административни разходи.....	21
Плащания по лизингови договори.....	21
Финансови приходи и разходи.....	21
ПЕЧАЛБИ ИЛИ ЗАГУБИ ЗА ПЕРИОДА.....	22
ИМОТИ, МАШИНИ И СЪОРЪЖЕНИЯ.....	22
Лизингови активи.....	23
Определяне дали дадено споразумение съдържа лизинг.....	23
ОБЕЗЦЕНКА НА НЕФИНАНСОВИ АКТИВИ.....	24
МАТЕРИАЛНИ ЗАПАСИ.....	24
ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ.....	24
Първоначално признаване и оценяване.....	24
Последваща оценка на финансови активи.....	25
Обезценка на финансови активи.....	25
Отписване на финансови активи.....	25
Последваща оценка на финансови пасиви.....	26
Отписване на финансови пасиви.....	26
Лихвени кредити и заеми.....	26
Лихви, дивиденди, загуби и печалби.....	26
Компенсиране на финансов актив и финансов пасив.....	27
Пари и парични еквиваленти.....	27

РАЗХОДИ ПО ЗАЕМИ	27
СДЕЛКИ В ЧУЖДЕСТРАННА ВАЛУТА	28
ДАНЪЦИ ВЪРХУ ДОХОДА И ДДС	28
Данък върху добавената стойност (ДДС)	28
ПРОВИЗИИ	29
КАПИТАЛ	29
Разпределяне на дивидент	29
КРИТИЧНИ СЧЕТОВОДНИ ПРЕЦЕНКИ И ПРИБЛИЗИТЕЛНИ ОЦЕНКИ	29
Признаване на приходите	29
Провизия за съмнителни вземания	30
Тестове за обезценка на активи	30
Нетната реализуема стойност на материалните запаси	30
Приблизителна оценка за отсрочени данъци	30
Провизии	31
ГРЕШКИ И ПРОМЕНИ В СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА	31
РЕКЛАСИФИКАЦИИ	32
СВЪРЗАНИ ЛИЦА И СДЕЛКИ МЕЖДУ ТЯХ	32
III. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ КЪМ СТАТИИТЕ НА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ	32
Отчет за всеобхватния доход	32
1. 1. Приходи	32
1. 1. 1. Приходи от продажби	32
1.1. 2. Финансови приходи	32
1. 2. Разходи	33
1. 2. 1. Разходи за външни услуги	33
1.2.2. Други разходи	33
1. 2. 3. Суми с корективен характер	33
1. 2.4. Финансови разходи	33
1.2.5. Разходи за данъци от продължаващи дейности	33
1.2.6. Доход на акция	33
Отчет за финансовото състояние	34
Нетекущи активи	34
2. 1. Имоти, машини, съоръжения и оборудване	34
Текущи активи	34
2. 2. Текущи материални запаси	34
2. 3. Текущи търговски и други вземания	34
2. 4. Текущи данъчни активи	34
2. 5. Текущи финансови активи	34

2.6. Парични средства.....	35
Собствен капитал.....	35
2. 7. 1. Основен капитал.....	35
2. 7. 2 . Резерви.....	35
2. 7. 3 . Финансов резултат.....	35
Текущи пасиви.....	36
2. 8. Текущи търговски и други задължения.....	36
2. 9. Текущи данъчни задължения, текуща част.....	36
2. 10. Други текущи финансови пасиви.....	36
IV. ДРУГИ ОПОВЕСТЯВАНИЯ.....	36
1. Свързани лица и сделки със свързани лица.....	36
2. Цели и политика за управление на финансовия риск.....	37
Оценка.....	38
Информация за финансовия риск.....	38
Кредитен риск.....	38
Ликвиден риск.....	39
Лихвен риск.....	40
Валутен риск.....	40
Пазарен риск.....	41
3. Управление на капитала.....	41
4. Корекция на грешки и промяна в счетоводна политика.....	41
5. Корекции на приблизителни оценки.....	42
6. Събития след края на отчетния период.....	42
7. Принцип-предположение за действащо предприятие – финансово състояние.....	42

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

За годината, приключваща на 31 декември 2017 г.

НАСТОЯЩИЯТ ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА Е ИЗГОТВЕН В СЪОТВЕТСТВИЕ С РАЗПОРЕДБИТЕ НА ЧЛ. 39 ОТ ЗАКОНА ЗА СЧЕТОВОДСТВОТО И ИЗИСКВАНИЯТА НА ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН

Ръководството представя своя годишен доклад и годишния финансов отчет към 31 декември 2017 г., изготвен в съответствие Международните стандарти за финансово отчитане, приети от Европейския съюз. Този финансов отчет е одитиран от Деян Венелинов Константинов чрез „Константинов Одит“ ЕООД.

Описание на дейността

Дружеството е регистрирано в България с предмет на дейност управление, поддръжка и придобиване на недвижими имоти, проектиране, изграждане, довършване и продажба на търговско – развлекателен комплекс в гр. Сливен и други дейности, незабранени със закон. Финансовият резултат на Дружеството за 2017 г. след данъци е печалба в размер на 340 хил. лв. Данъчното облагане на Дружеството се извършва съгласно изискванията на местното законодателство.

Структура на основния капитал

Акционер	31.12.2017 г.			
	Брой акции	Стойност	Платени	% Дял
"Пропърти Кепитъл Груп" АД	7 135 013	7135 014	7 135 014	99,99%
Еленка Панайотова Батакова	1	1	1	0,01
Общо:	7 135 014	7 135 014	7 135 014	100%

Към 31 декември 2017 г. „Трейд Център Сливен“ АД няма участия в дъщерни дружества.

Управление

Съгласно действащия Търговски закон в България, към 31 декември 2017 г., „Трейд Център Сливен“ АД е акционерно дружество с едностепенна система на управление.

Към 31 декември 2017 г., Съветът на директорите се състои от следните членове:

1. „Димитър Батаков“ ЕООД
2. „Кронос Мениджмънт“ ЕООД
3. „Финанс Мениджмънт“ ЕООД

Изпълнителен Директор на Дружеството е „Финанс Мениджмънт“ ЕООД чрез Атанас Димитров Батаков.

Анализ на продажби и структура на разходите

Основният дял от приходите на Дружеството през 2017 г. са от продажби на стоки на едро – ядки за консумаци – 12 223 хил. лв. или 99% от всички приходи.

Разходите за оперативната дейност за 2017 г. възлизат на 12236 хил. лв. и включват основно балансова стойност на продадените стоки 11802 хил. лв., разходи за услуги – 283 хил. лв. и други.

Инвестиционни проекти

Дружеството разполага с дълготрайни материални активи от групата на земя, както и активи в процес на изграждане.

Изследователска и развойна дейност

През отчетната 2017 г. дружеството не е извършило изследователската и развойна дейност.

Преглед на дейността

Резултати за текущия период

През периода дружеството реализира печалба в размер на 340 хил.лв. след данъци.

Дивиденди и разпределение на печалбата

През периода дружеството не е разпределяло дивиденди.

Финансов отчет и анализ

Капиталова структура

Собственият капитал на Дружеството е 11 598 хил. лв. През отчетната 2017 г. не са настъпили изменения в основния капитал на Дружеството спрямо предходния отчетен период.

Основните икономически показатели, характеризиращи дейността на Дружеството, са:

Показатели	2017 г.	2016 г.	Разлика	
	Стойност	Стойност	Стойност	%
Имоти, Машини, Съоръжения и Оборудване	5,109	5,109	-	0%
Нетекущи активи	5,109	5,109	-	0%
Текущи активи в т.ч.	11,485	11,900	(415)	-3%
Материални запаси	1,738	3,883	(2,145)	-55%
Текущи вземания	689	959	(270)	-28%
Текущи финансови активи	9,030	6,914	2,116	31%
Парични средства	28	144	(116)	-81%
Обща сума на активите	16,594	17,009	(415)	-2%
Собствен капитал	11,598	11,258	340	3%
Финансов резултат	340	292	48	16%
Текущи пасиви	4,996	5,751	(755)	-13%
Обща сума на пасивите	4,996	5,751	(755)	-13%
Приходи общо	12,614	7,419	5,195	70%
Приходи от продажби	12,254	7,112	5,142	72%
Разходи общо	12,236	7,094	5,142	72%
Коефициенти	2017 г.	2016 г.	Разлика	
	Стойност	Стойност	Стойност	%
Рентабилност:				
На собствения капитал	0.03	0.03	0.00	13%
На активите	0.02	0.02	0.00	19%
На пасивите	0.07	0.05	0.02	34%
На приходите от продажби	0.03	0.04	(0.01)	-32%
Ефективност:				
На разходите	1.03	1.05	(0.01)	-1%
На приходите	0.97	0.96	0.01	1%
Ликвидност:				
Обща ликвидност	2.30	2.07	0.23	11%
Бърза ликвидност	1.95	1.39	0.56	40%
Незабавна ликвидност	1.81	1.23	0.59	48%
Абсолютна ликвидност	0.01	0.03	(0.02)	-78%
Финансова автономност:				
Финансова автономност	2.32	1.96	0.36	19%
Задлъжнялост	0.43	0.51	(0.08)	-16%

Стопански цели за 2018 г.

Ръководството си е поставило следните основни цели, които да бъдат постигнати през 2018 г.:

- Финализиране на активите в процес на изграждане;
- Увеличаване на реализирания стокооборот;

Предвиждано развитие на Дружеството

Ръководството не предвижда промени в развитието на основната дейност на Дружеството в краткосрочен план и дългосрочен план.

Важни събития, настъпили след датата на изготвяне на финансовия отчет

Не са настъпили са следните събития след датата на изготвяне на финансовия отчет, които биха рефлектирали върху резултата на Дружеството през следващия отчетен период.

Информация по чл. 187 д от Търговския закон

През 2017 г. не са придобивани и прехвърляни собствени акции от Дружеството. Дружеството не притежава собствени акции от капитала си.

Информация по чл. 247, ал. 2 от Търговския закон

Не са изплащани възнаграждения на Съвета на директорите през 2017 г.

През периода не са изплащани възнаграждения на съвета на директорите.

Участие на членовете на съвета на директорите в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 % на сто от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации, като прокуристи, управители или членове на съвети.

„Кронос Мениджмънт“ ЕООД

1. „Еко Фарм 2014“ ЕООД – Едноличен собственик на капитала;
2. „Кронос“ АД – Член на Борда на директорите;
3. „Кронос Дистрибушън“ АД – Член на Борда на директорите;
4. „Кронос Агрохолдинг“ АД – Член на Борда на директорите;
5. „Пропърти Кепитъл Груп“ АД – Член на Борда на директорите;

„Финанс Мениджмънт“ ЕООД

1. „Кронос Дистрибушън“ АД – Член на Борда на директорите;
2. „Кронос Агрохолдинг“ АД – Член на Борда на директорите;
3. „Пропърти Кепитъл Груп“ АД – Член на Борда на директорите;
4. „Кронос“ АД – Член на Борда на директорите;

„Димитър Батаков“ ЕООД

1. „Кронос Инвестмънт Груп“ АД – Член на Борда на директорите;
2. „Пропърти Кепитъл Груп“ АД – Член на Борда на директорите;

Управление на капиталовия риск

Целите на „Трейд Център Сливен“ ЕД при управление на капитала са да защитят правото на дружеството да продължи, като действащо дружество с цел доходност за акционерите и поддържане на оптимална капиталова структура, за да се намали цената на капитала.

За да поддържа или изменя капиталовата структура, „Трейд Център Сливен“ АД може да коригира сумата на изплатените дивиденди и възстановения капитал на акционерите, да се емитират нови акции или да се продадат активи, за да се покрият дългове на дружеството.

В съответствие с останалите в индустрията, „Трейд Център Сливен“ АД контролира капитала на база на съотношението собствен/привлечен капитал (коефициент на задлъжнялост). Този коефициент се изчислява, като нетните дългове се разделят на общия капитал. Нетните дългове се изчисляват, като от общите пасиви („текущи и нетекущи пасиви“ включително, както е показано в счетоводния баланс) се приспаднат пари и парични еквиваленти. Общият капитал се изчислява, като „собствен капитал“ (както е показан в счетоводния баланс) се събере с нетните дългове.

Политиката на ръководството е да се поддържа стабилна капиталова база, така че да се съхрани доверието на собствениците, и на пазара като цяло, и да може да се осигурят условия за развитие на бизнеса в бъдеще.

Целта на Дружеството е да поддържа баланс между по-високата възвращаемост, която може да е възможна с по-високите нива на задлъжнялост и ползите и сигурността от силна капиталова позиция.

Вид	31.12.2017 г.	31.12.2016 г.
Общо дългов капитал, т.ч.:	4,996	5,751
<i>Задължения към банки и финансови институции</i>	1,800	1,800
<i>Търговски кредити и заеми към трети лица и стокови кредити</i>	594	109
<i>Търговски кредити и заеми към свързани лица и стокови кредити</i>	2,602	3,842
Намален с: паричните средства и парични еквиваленти	(28)	(144)
Нетен дългов капитал	4,968	5,607
Общо собствен капитал	11,598	11,258
Общо капитал	16,566	16,865
Коефициент нетен дълг към собствен капитал	0.300	0.332

Като акционерно, Дружеството е предмет на специфични капиталови изисквания да поддържа собствен капитал по-голям от регистрирания акционерен капитал, както и да поддържа законни резерви на минимално ниво от 10% от регистрирания акционерен капитал. Към 31 декември 2017 г. разликата между общо собствен капитал (равен на нетните активи) и регистрирания акционерен капитал е 4463 хил. лева, а собственият капитал е положителна (отрицателна) величина – 11598 хиляди лева.

Управление на финансовия риск

Дружеството има експозиция към следните финансови рискове:

- кредитен риск;
- ликвиден риск;
- пазарен риск;
- оперативен риск.

В настоящия доклад е оповестена информацията относно експозицията на Дружеството спрямо всеки от горепосочените рискове, целите, политиките и процеси в Дружеството по оценяване, и управление на риска, и управлението на капитала. Допълнителни количествени оповестявания са включени в бележките към финансовия отчет.

Основни положения за управление на риска

Управителният съвет носи отговорността за установяване и надзор на рамката за управление на рисковете в Дружеството. Вътрешният контрол извършва, както периодични така и при специални случаи проверки за управление на риска и процедури, чиито резултати се докладват на Управителния съвет.

Политиките за управление на риска в Дружеството са установени с цел да идентифицират и анализират рисковете, влияещи върху Дружеството, да установяват граници за поемане на рискове по отделни видове, дефинират правила за контрол върху рисковете и спазване на установените граници. Политиките и системите по управление на рисковете подлежат на регулярна проверка с цел установяване на настъпили изменения на пазара и дейностите на Дружеството.

Кредитен риск

Кредитният риск е рискът, че контрагентът няма да изпълни задълженията си по даден финансов инструмент или договор, което води до финансова загуба. Дружеството е изложено на кредитен риск от своите оперативни дейности (главно за търговски вземания), както и от дейностите си по финансиране.

Вземания от клиенти

Експозицията към кредитен риск зависи от индивидуалните характеристики на отделните клиенти.

Кредитната политика на Дружеството предвижда всеки нов клиент да се проучва за кредитоспособност преди да се предложат стандартните условия на доставка и плащания.

Ликвиден риск

Ликвиден риск възниква при положение, че дружеството не изпълни своите задължения, когато те станат изискуеми. Дружеството прилага подход, който да осигури необходимия ликвиден ресурс да се посрещнат настъпилите задължения при нормални или стресови условия без да се реализират неприемливи загуби или да се увреди репутацията на Дружеството.

Дружеството прави финансово планиране, с което да посрещне изплащането на разходи и текущите си задължения.

Пазарен риск

Пазарен риск е рискът, при промяна на пазарните цени, като курс на чуждестранна валута, лихвени проценти или цени на капиталови инструменти, доходът на дружеството или стойността на неговите инвестиции да бъдат засегнати. Целта на управлението на пазарния риск е да управлява и контролира експозицията на пазарен риск в приемливи граници, като се оптимизира възвръщаемостта.

Валутен риск

Дружеството е изложено на валутен риск при покупки и/или продажби и/или поемане на заеми различни от функционалната валута. Експозицията на валутен риск за дружеството е съществена, тъй като значителна част от сделките са деноминирани в долари.

Лихвен риск

Дружеството е изложено на лихвен риск от наличието на плаващи компоненти при лихвообразуването по своите договори за заем. Дружеството управлява този риск като се стреми да превлича краткосрочно финансиране, при което би се минимизирал ефекта от промяна в лихвените равнища, който би настъпил в случай на договорено дългосрочно финансиране. В случай на нужда, дружеството също така може да разчита на ликвидна подкрепа и финансови заеми от предприятията от групата, към която принадлежи при фиксирани лихвени нива.

Оперативен риск

Оперативен риск е рискът от преки или косвени загуби, произтичащи от широк кръг от причини, свързани с процесите, персонала, технологиите и инфраструктурата на Дружеството, както и от външни фактори, различни от кредитни, пазарни и ликвидни рискове, като например тези, произтичащи от правни и регулаторни изисквания и общоприети стандарти на корпоративно поведение. Оперативни рискове възникват от всички операции на Дружеството.

Целта на Дружеството е да се управлява оперативния риск, така че да се балансира между избягването на финансови загуби и увреждане на репутацията на Дружеството, и цялостната ефективност на разходите и да се избягват процедурите за контрол, които ограничават инициативата и творчеството.

Основната отговорност за разработване и прилагане на контроли за оперативния риск се възлага на висшето ръководство. Тази отговорност се подпомага от развитието на общи стандарти за Дружеството за управление на оперативния риск в следните области:

- изисквания за подходящо разпределение на задълженията, включително и независимо оторизиране на сделки;
- изисквания за равняване и мониторинг на сделките;
- съответствие с регулаторните и други правни изисквания;
- документация за контрол и процедури;
- изисквания за периодична оценка на оперативните рискове и адекватността на контролите и процедурите за справяне с идентифицираните рискове;
- изисквания за докладване на оперативни загуби и предложените коригиращи действия;

- намаляване на риска, включително застраховка, когато това е ефективно.

Отговорности на ръководството

Според българското законодателство, ръководството следва да изготвя финансов отчет за всяка финансова година, който да дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Дружеството към края на годината, финансово му представяне и парични му потоци.

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватни счетоводни политики при изготвянето на годишния финансов отчет към 31 декември 2017г. и е направило разумни и предпазливи преценки, предположения и приблизителни оценки. Ръководството също потвърждава, че се е придържало към действащите счетоводни стандарти, като финансовият отчет е изготвен на принципа на действащото дружество.

Ръководството носи отговорност за правилното водене на счетоводните регистри, за целесъобразното управление на активите и за предприемането на необходимите мерки за избягване и разкриване на евентуални злоупотреби и други нередности.

Ръководството също потвърждава, че при изготвянето на настоящия доклад за дейността е представило вярно и честно развитието и резултатите от дейността на дружеството за изминалия период, както и неговото състояние и основните рискове, пред които е изправено.

.....
„Финанс Мениджмънт“ ЕООД

Изпълнителен директор
“Трейд Център Сливен” АД
гр. Сливен
17.05. 2017 г.

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

3. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

Наименование на Дружеството: „ТРЕЙД ЦЕНТЪР СЛИВЕН“ АД

Съвет на директорите:

Председател: „ФИНАНС МЕНИДЖМЪНТ“ ЕООД

Членове:

1. “ФИНАНС МЕНИДЖМЪНТ” ЕООД

2. “КРОНОС МЕНИДЖМЪНТ” ЕООД

3. “Димитър Батаков” ЕООД

Изпълнителен директор: „ФИНАНС МЕНИДЖМЪНТ“ ЕООД

Съставител: Светлана Димитрова

Юрист: Петър Шидеров

Държава на регистрация на Дружеството: р.България

Седалище и адрес на регистрация: Област Сливен, Община Сливен, ул. „Банско шосе“, База „Кронос“

Финансовият отчет е индивидуален отчет на Дружеството.

Предмет на дейност и основна дейност на Дружеството:

Управление, поддръжка и придобиване на недвижими имоти, търговия със стоки.

Дата на финансовия отчет: 31. 12. 2017 г.

Текущ период: годината започваща на 01. 01. 2017 г. и завършваща на 31. 12. 2017 г.

Предходен период: годината започваща на 01. 01. 2016 г. и завършваща на 31. 12. 2016 г.

Дата на одобрение за публикуване : 17.05.2018 г.

Структура на капитала

Акционер	31.12.2017 г.				31.12.2016 г.			
	Брой акции	Стойност	Платени	% Дял	Брой акции	Стойност	Платени	% Дял
„Пропърти Кепитъл Груп „АД	7 135 013	7 135 013	7 135 013	99,99	7 135 013	7 135 013	7 135 013	99,99
Еленка Панайотова Батакова	1	1	1	0,01	1	1	1	0,01
Общо:	7 135 014	7 135 014	7 135 014	100%	7 135 014	7 135 014	7 135 014	100%

II. БАЗА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ И ПРИЛОЖЕНИ СЪЩЕСТВЕНИ СЧЕТОВОДНИ ПОЛИТИКИ

Финансовият отчет е изготвен съгласно изискванията на българското счетоводно законодателство в националната валута на Република България - български лев.

От 1 януари 1999 година българският лев е с фиксиран курс към еврото: 1. 95583 лева за 1 евро.

Точността на сумите представени във финансовия отчет е хиляди български лева.

Настоящият финансов отчет е изготвен в съответствие с изискванията на Международни стандарти за финансови отчети (МСФО), приети от Комисията на Европейския съюз. Финансовият отчет е изготвен и в съответствие с изискванията на Международните стандарти за финансова отчетност, публикувани от Международния съвет по счетоводни

стандарт. Всички Международни стандарти за финансови отчети са публикувани от Международния съвет по счетоводни стандарти, в сила за периода на изготвяне на тези консолидирани финансови отчети, са приети от Европейския съюз чрез процедура за одобрение, установена от Комисията на Европейския съюз.

Финансовите отчети са изготвени на принципа на действащо дружество, който предполага, че Дружеството ще продължи дейността си в обозримо бъдеще.

Изготвянето на финансовите отчети в съответствие с МСФО изисква употребата на счетоводни приблизителни оценки. Когато е прилагало счетоводната политика, ръководството се е основавало на собствената си преценка.

При прилагане счетоводна политика със задна дата, при преизчисляване на статии (грешки) със задна дата или когато се прекласифицират статии във финансовите отчети, се представят три отчета за финансово състояние и два от всеки други отчети и свързаните с тях пояснителни приложения.

ОСНОВНИ ПОКАЗАТЕЛИ НА СТОПАНСКАТА СРЕДА

Основните показатели на стопанската среда, които оказват влияние върху дейността на Дружеството, за периода 2016 – 2017 г. са представени в таблицата по-долу:

Показател	2017	Към дата	Източник	2016
БВП производствен метод в млн. лв.*	71 204	Q3	НСИ	94 130
Реален растеж на БВП*	3,90%	Q3	НСИ	3,40%
Инфлация в края на годината*	2,80%	дек.17	НСИ	0,10%
Среден валутен курс на щатския долар	1,73545	31.12.2017	БНБ	1,76804
Валутен курс на щатския долар	1,63081	29.12.2017	БНБ	1,85545
Безработица в края на годината*	5,80%	Q3	НСИ	7,60%
Основен лихвен процент в края на годината	0,00%	31.12.2017	БНБ	0,00%

Данните за 2017г. са текущи, Източник НСИ- публикации на 30.12.2016г.; БНБ

Изявление за съответствие

Дружеството води своето текущо счетоводство и изготвя финансовите си отчети в съответствие с Международните стандарти за финансова отчетност (МСФО), приети от Комисията на Европейския съюз.

Приложими за Дружеството са следните Международни стандарти и практики:

Международни стандарти за финансово отчитане (МСФО)

МСФО 3 Бизнес комбинации .

МСФО 5 Нетекущи (дълготрайни) активи, държани за продажба и преустановени дейности.

МСФО 7 Финансови инструменти: оповестявания.

МСФО 9 Финансови инструменти: класификация и оценка.

МСФО 10 Консолидирани финансови отчети.

МСФО 13 Оценяване по справедлива стойност.

Международни счетоводни стандарти (МСС)

МСС 1 Представяне на финансови отчети

МСС 2 Материални запаси

МСС 7 Отчет за паричните потоци

МСС 8 Счетоводна политика, промени в приблизителните счетоводни оценки и грешки

МСС 10 Събития след датата на отчетния период

МСС 11 Договори за строителство

МСС 12 Данъци върху дохода

МСС 16 Имоти, машини и съоръжения

МСС 17 Лизинги

МСС 18 Приходи

МСС 19 Доходи на наети лица

МСС 21 Ефекти от промени във валутните курсове

МСС 23 Разходи по заеми

МСС 24 Оповестяване на свързани лица

МСС 27 Консолидирани и индивидуални финансови отчети (преработен през 2008 г.)

МСС 32 Финансови инструменти: представяне

МСС 33 Доходи на акция

МСС 36 Обезценка на активи

МСС 37 Провизии, условни задължения и условни активи.

МСС 38 Нематериални активи

МСС 39 Финансови инструменти: признаване и оценяване.

МСС 40 Инвестиционни имоти.

ПРИЛОЖЕНИ СЪЩЕСТВЕНИ СЧЕТОВОДНИ ПОЛИТИКИ

Промени в счетоводната политика

Този годишен финансов отчет е изготвен, спазвайки принципа на действащо предприятие в съответствие с Международните Стандарти за Финансово Отчитане, издадени от Съвета за Международни Счетоводни Стандарти (СМСС) и всички разяснения издадени от Комитета за Разяснения на МСФО, в сила на и от 1 януари 2017г., и които са приети от Комисията на Европейския съюз.

Финансовият отчет е изготвен на база конвенцията за историческата цена, освен, ако не е посочено друго в счетоводните политики по-долу (например някои финансови инструменти, които са оценени по справедлива стойност). Историческата цена се основава на справедливата стойност на престацията, дадена в замяна на активи.

Годишният финансов отчет включва отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, отчет за финансовото състояние, отчет за промените в собствения капитал, отчет за паричните потоци, както и пояснителни приложения. Приходи и разходи, с изключение на компоненти на друг всеобхватен доход, се признават в отчета за печалбата или загубата. Друг всеобхватен доход се признава в отчета за всеобхватния доход и включва елементи на приходи и разходи (включително корекции от прекласификация), които не са признати в отчета за печалбата или загубата, както изисква или както е разрешено от МСФО. Корекции от прекласификация са сумите, прекласифицирани в печалба или загуба в отчета за печалбата или загубата за текущия период, които са били признати в друг всеобхватен доход през текущия и предходни периоди. Транзакции със собствениците на Дружеството в качеството им на собственици се признават в отчета за промените в собствения капитал. Дружеството избира да представи един отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход. Разделите се представят заедно, като този за печалбата или загубата е първи, следван непосредствено от раздела за другия всеобхватен доход.

Дружеството избира да представя отчета си за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, като при класификацията използва метода „същност на разходите”.

Форматът на отчета за финансовото състояние е базиран на разграничението текущ/нетекущ.

За изготвянето на този годишен финансов отчет, следните нови, ревизирани или изменени постановления са приложими за финансовата година, започваща на 1 януари 2017г.:

Първоначално прилагане на нови изменения към съществуващи стандарти, влезли в сила през текущия отчетен период

Следните изменения към съществуващи стандарти и нови разяснения, издадени от Съвета за Международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от ЕС са влезли в сила за текущия отчетен период:

- **Изменения на МСС 7 Отчети за паричните потоци, "Инициатива за оповестяване"** - Измененията изискват от юридическите лица да предоставят информация (под формата на допълнително оповестяване), която да дава възможност на потребителите на финансови отчети оценяват промените в задълженията, произтичащи от техните

финансови дейности - приети от ЕС на 9 ноември 2017 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2017).

- **Изменения на МСС 12 Данъци върху дохода, озаглавен "Признаване на отсрочени данъчни активи за нереализирани загуби"** - Измененията поясняват осчетоводяването на отложения данък, когато даден актив се оценява по справедлива стойност и справедливата стойност е по-ниска от актива (например, отсрочен данъчен актив, свързан с нереализирани загуби от дългови инструменти, оценявани по справедлива стойност), както и някои други аспекти на отчитане на отсрочени данъчни активи - приети от ЕС на 9 ноември 2017 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2017).

Приемането на тези изменения към съществуващи стандарти не е довело до промени в счетоводната политика на Дружеството.

Стандарти и изменения на съществуващи стандарти, издадени от СМСС и приети от ЕС, които все още не са влезли в сила

Към датата на одобряване на настоящия финансов отчет следните нови стандарти и изменения на съществуващи стандарти, издадени от СМСС и приети от ЕС, все още не са влезли в сила:

- **МСФО 9 Финансови инструменти** – приет от ЕС на 22 ноември 2016 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018),
- **МСФО 15 Приходи от договори с клиенти** и изменения (разяснения) на МСФО 15 "Дата на влизане в сила на МСФО 15" - приет от ЕС на 22 септември 2016 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018).
- **Изменение на МСФО 15 Приходи от договори с клиенти** – Разяснение на МСФО 15 Приходи от договори с клиенти - приет от ЕС на 31 октомври 2017г (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018);
- **Изменение на МСФО 4 Застрахователни договори** – Приложение на МСФО 9 Финансови инструменти с МСФО 4 Застрахователни договори - приет от ЕС на 3 ноември 2017 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018 или при първоначално приложение на МСФО 9 Финансови инструменти);
- **МСФО 16 Лизинг** - приет от ЕС на 31 октомври 2017 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019);

Нови стандарти и изменения на съществуващи стандарти, издадени от СМСС, които все още не са приети от ЕС

Понастоящем, МСФО, приети от ЕС не се различават съществено от тези, приети от СМСС, с изключение на следните нови стандарти, изменения на съществуващи стандарти и нови разяснения, които все още не са одобрени от ЕС към датата на одобряване на настоящия финансов отчет (датите на влизане в сила, посочени по-долу са за пълните МСФО):

- **МСФО 14 Разчети за регулаторни отсрочени сметки** (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2016) – Европейската комисия е взела решение да не започва процеса по приемане на този междинен стандарт и да изчака окончателния стандарт;
- **МСФО 17 Застрахователни договори** - (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2021)
- **КРМСФО 22 Сделки в чуждестранна валута и авансови плащания** (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018).
- **КРМСФО 23 Несигурност при третиране на данък върху доходите** (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019)
- **Изменение на МСФО 2 Плащане на базата на акции** – Класифициране и измерване на сделки на базата на акции (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018);
- **Изменения на различни стандарти „Подобрения на МСФО (цикъл 2014-2016)“**, произтичащи от годишния проект за подобрения на МСФО (МСФО1, МСФО12 и МСС 28) основно с цел отстраняване на противоречия и изясняване на формулировки

(измененията на МСФО 1 и МСС 28 са приложими за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018),

- **Изменение на МСС 40 Инвестиционни имоти** – Прехвърляне на инвестиционни имоти (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018),
- **Изменения на МСФО 9: Предплатени плащания с отрицателна корекция** - (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019),
- **Изменение на МСФО 10 Консолидирани финансови отчети и МСС 28 Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия** - Продажба или вноска на активи между инвеститор и негово асоциирано или съвместно предприятие и изменения (датата на влизане в сила е отложена за неопределен период до приключване на проекта за оценка на метода на собствения капитал);
- **Изменения на различни стандарти „Подобрения на МСФО (цикъл 2015-2017)“** - произтичащи от годишния проект за подобрения на МСФО (МСФО 3 Бизнес комбинации, МСФО 11 Съвместни споразумения, МСС 12 Данъци върху дохода и МСС 23 Разходи по заеми) основно с цел отстраняване на противоречия и изясняване на формулировки (измененията са приложими за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019).

Дружеството очаква приемането на тези нови стандарти и изменения на съществуващи стандарти да не окаже съществен ефект върху финансовия отчет на Дружеството в периода на първоначалното им прилагане.

Минимална сравнителна информация

С изключение на случаите, когато МСФО разрешават или изискват друго, дружеството представя сравнителна информация по отношение на предходен период за всички суми, отчетени във финансовите отчети за текущия период.

Дружеството представя като минимум два отчета за финансовото състояние, два отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, два отделни отчета за печалбата или загубата (ако се представят такива), два отчета за паричните потоци и два отчета за промените в собствения капитал и свързаните с тях пояснителни приложения.

Когато текстовата описателна информация, съдържаща се във финансовите отчети за предходния/предходните период(и), продължава да бъде актуална и за текущия период се прави връзка с предходния, особено когато това е свързано с несигурности, приблизителни оценки, провизии или обезценки.

Оповестявания на обезценка в отчетите, публикувани през 2017 г.

При сегашната икономическа среда, оповестяванията, отнасящи се до обезценка, се характеризират с нарастващо значение. Поради това тези Пояснителни приложения към публикуваните през 2017 г. отчети на Дружеството, съдържат подробни оповестявания на обезценка, към следните раздели:

- Оповестявания по счетоводната политика;
- Оповестявания на съществени предположения;
- Имоти, машини, съоръжения и оборудване;
- Нематериални активи;
- Други финансови активи;
- Търговски вземания.

Оповестявания за комплекта финансови отчети

Пълния комплект финансови отчети, включва следните компоненти:

- отчет за финансовото състояние към края на периода;
- отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за периода;
- отчет за промените в собствения капитал за периода;
- отчет за паричните потоци за периода;
- пояснителни приложения, представляващи обобщение на по-важните счетоводни политики и друга пояснителна информация; и

Представят се с еднакво значение всички финансови отчети в пълен комплект от финансови отчети.

Избора на ръководството е да представи един отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

Ръководството е избрало да представи компонентите на другия всеобхватен доход преди свързаните данъчни ефекти. Данъка между компонентите е разпределен между тези, които биха могли впоследствие да бъдат прекласифицирани в раздела на печалбата или загубата, и тези, които няма впоследствие да бъдат прекласифицирани в този раздел.

Допустимо алтернативно третиране

В определени случаи, МСФО позволява повече от едно възможно счетоводно третиране на определена сделка или събитие. Лицата, изготвящи финансовите отчети, трябва да изберат това третиране, което най-точно съответства на дейността на Дружеството.

Съгласно МСС 8, от Дружеството се изисква да подбере и да прилага своите счетоводни политики последователно за подобните сделки и/или за други събития и условия, освен когато даден МСФО конкретно изисква или позволява категоризация на позициите, за които могат да са подходящи различни политики. Когато даден МСФО изисква или позволява такава категоризация, за всяка една отделна категория се подбира и последователно се прилага най-подходящата счетоводна политика. Поради това, след като вече е избрано някое от алтернативните третираня, то се превръща в счетоводна политика и трябва да бъде последователно прилагано. Промени по счетоводната политика трябва да се извършват само когато това се изисква по силата на стандарт или тълкуване, или ако, в резултат на промяната, въпросните финансови отчети ще предоставят по-надеждна и релевантна информация.

В настоящата публикация, когато МСФО дава възможност за избор, Дружеството възприема едно от възможните третираня, а именно това, което е най-подходящо за обстоятелствата, в които се намира. В коментара се описва подробно коя е избраната политика, както и причините за този избор, и се представят накратко разликите в изискванията относно оповестяванията.

Финансов обзор от ръководството

В допълнение към финансовите отчети, много предприятия представят финансов обзор от ръководството. В МСФО няма изискване да се представя такава информация, макар че параграф 13 от МСС 1 съдържа кратко описание на това, което може да бъде включено в един годишен доклад. През декември 2012 г. Съветът по международни счетоводни стандарти (СМСС) издаде МСФО Изложение за практиката - *Коментар на ръководството*, който очертава една широка, необвързваща рамка за представянето на коментара на ръководството във връзка с финансовите отчети, изготвени в съответствие с МСФО. Ако Дружеството реши да следва указанията, съдържащи се в *Изложението за практиката*, то ръководството се насърчава да обясни степента, в която е било следвано *Изложението за практиката*. Изявлението за съответствие с *Изложението за практиката* се допуска само, ако въпросното *Изложение* е било следвано изцяло.

Съдържанието на Финансовия обзор от ръководството се определя от местни изисквания на пазара и от въпросите, които са специфични за дадена юрисдикция. Поради това, Дружеството не е представило финансов обзор от ръководството, а годишен доклад за дейността.

ПРИЗНАВАНЕ НА ПРИХОД

Приход от продажба на стоки

Приход от продажба на стоки се признава във финансовият отчет за всеобхватния доход на датата, на която стоките са доставени на клиента и правото на собственост е прехвърлено. Приход е справедливата стойност на получената или дължимата престация за стоките, нето от търговски отстъпки и данъци (т.е. данък добавена стойност) при продажбата.

Такси за инсталация

Таксите за инсталиране се признават с оглед етапа на завършеност на инсталационната дейност на датата на отчитане, освен, ако те не са свързани с продажбата на даден продукт, в който случай те се признават, когато стоките се продадат. По принцип, етапът на завършеност се основава на човекочасовете или направените разходи, или друг подходящ метод според типа на договора.

Такси за Обслужване

Таксите за обслужване се признават през периода на договора за обслужване.

Споразумения с множество елементи

При някои обстоятелства, продуктите се продават в едно с други допълнителни елементи („в пакет“). Пакетът би могъл да включва един или няколко от следните елементи: обслужване, инсталация, бъдещо техническо подобрение или други конкретни за случая елементи. В тези случаи, критериите за признаване на приход описани по-горе се прилагат към делимите компоненти в пакета, за да отразят същността на сделката.

Приходи от лихви

Приходи от лихви се признават пропорционално за периода по метода на ефективната лихва.

Приходи от възнаграждения за права

Приходи от фиксирани възнаграждения за права се признават съгласно съдържанието на съответното споразумение, на линейна база за периода на лицензионното споразумение. Възнагражденията за права свързани с продажби се признават в печалба или загуба, когато продуктите са продадени от получателя на лиценза.

РАЗХОДИ

Дружеството отчита текущо разходите за дейността по икономически елементи и след това ги отнася по функционално предназначение с цел формиране размера на разходите по направления и дейности. Признаването на разходи за текущия период се извършва при начисляване на съответстващите им приходи.

Разходите се отчитат на принципа на текущо начисляване. Оценяват се по справедливата стойност на платеното или на предстоящото за плащане.

Общи и административни разходи

Тази разходна категория включва всички разходи от общ и административен характер.

Плащания по лизингови договори

Плащанията по оперативен лизинг се признават в печалби и загуби на база линейния метод за периода на лизинговия договор. Получени допълнителни плащания се признават като неразделна част от общите лизингови разходи през периода на договора.

Минималните лизингови вноски по финансов лизинг се разпределят между финансови разходи и намаляване на неуредените задължения. Финансовите разходи се разпределят към всеки период за времето на лизинговия срок така, че да се постигне постоянен периодичен лихвен процент на остатъка от задължението.

Условните лизингови плащания се отчитат като се ревизират минималните лизингови плащания за остатъчния срок на лизинга, когато корекцията по лизинга е потвърдена.

Финансови приходи и разходи

Финансовите приходи включват приходи от лихви по инвестирани средства (включително инвестиции, на разположение за продажба), приходи от дивиденди, печалба от продажба на финансови активи на разположение за продажба, промени в справедливата стойност на финансови активи отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, печалба от операции в чуждестранна валута, признати като печалби и загуби. Приход от лихви се признава в момента на начисляването му по метода на ефективната лихва. Приход от дивиденди се признава на датата, на която е установено правото на Дружеството да получи

плащането, която в случая на котирувани ценни книжа е датата, след която акциите стават без право на получаване на последния дивидент.

Към разходите за дейността се отнасят и финансови разходи, които Дружеството отчита и които са свързани с обичайната дейност. Принципът на начисление се отнася до финансовите разходи, така както се отнася до всички други компоненти на отчета за доходите. Те включват и всички обезценки на финансови активи.

Финансови разходи включват разходи за лихви по заеми, загуби от операции в чуждестранна валута, промени в справедливата стойност на финансови активи отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, обезценка на финансови активи и загуби от хеджировани инструменти, които се признават като печалба или загуба. Всички разходи по платими лихви по заеми се признават като печалба или загуба, като се използва метода на ефективния лихвен процент.

Разходи по заеми, които не могат да се отнесат пряко към придобиването, строителството или производството на отговарящ на условията актив, се признават в печалби и загуби, като се използва метода на ефективния лихвен процент.

Печалби и загуби от курсови разлики се представят на нетна база във финансовите отчети.

ПЕЧАЛБИ ИЛИ ЗАГУБИ ЗА ПЕРИОДА

Всички приходни и разходни статии, признати за периода, се включат в печалба или загуба, освен ако стандарт или разяснение от МСФО изискват друго.

Печалба или загуба е общата сума на приходите минус разходите, като се изключват компонентите на друг всеобхватен доход.

ИМОТИ, МАШИНИ И СЪОРЪЖЕНИЯ

При първоначално признаване имот, машина, съоръжение или оборудване се отчитат по цена на придобиване, която включва покупната цена, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно състояние за предвидената му употреба от ръководството.

След първоначалното му признаване имот, машина, съоръжение или оборудване се отчитат по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и загуби от обезценка.

Амортизацията се изчислява така, че цената на придобиване на актива, намалена с остатъчната му стойност, да се отпише за периода на полезния му икономически живот, както следва:

Земи – Неамортизируеми

Активи в порцес на изграждане – според типа на активите, след въвеждането им в експлоатация

Полезният живот, остатъчната стойност и метод на амортизация се преглежда, коригира, ако е необходимо, в края на всеки отчетен период.

Даден имот, машина, съоръжение или оборудване се отписва при продажба или когато активът окончателно бъде изваден от употреба и не се очакват никакви други икономически ползи от неговата продължаваща употреба. Печалбите или загубите, получени при бракуването или изваждането от употреба на имот, машина, съоръжение или оборудване, се определят, като разлика между приблизително изчислените нетни постъпления от продажбата и балансовата сума на актива и се признават в отчета за доходите.

Когато резервни части, резервно оборудване и сервизно оборудване отговарят на определението за имоти, машини и съоръжения се признават в съответствие с описаните по горе политики. В противен случай тези позиции се класифицират като материални запаси.

Последващите разходи се прибавят към балансовата стойност на актива или се отчитат като отделен актив, само когато се очаква, че Дружеството ще получи бъдещи икономически изгоди свързани с употребата на този актив и когато отчетната им стойност може да бъде достоверно определена. Раходите за текущото обслужване на имоти, машини, съоръжения и оборудване се отчитат като текущи за периода.

Лизингови активи

Лизингите се класифицират като финансови лизинги, когато по същество се прехвърлят всички рискове и изгоди, произтичащи от собствеността върху даден актив на лизингополучателя. Всички останали лизинги се класифицират като оперативни лизинги.

Активите и пасивите произтичащи от договори за финансов лизинг първоначално се признават във финансовия отчет за финансово състояние по тяхната справедлива стойност при започването на лизинга или ако е по-ниска — по настоящата стойност на минималните лизингови плащания.

След първоначално признаване прилаганата амортизационна политика е последователна с тази за притежаваните от Дружеството активи, които се амортизират. В резултат признатите разходи за амортизация се изчисляват в съответствие с полезния живот на актива по ставката определена за имоти, машини и съоръжения. Ако не съществува достатъчна степен на сигурност, че лизингополучателят ще придобие собствеността до края на срока на лизинговия договор, активът трябва да бъде изцяло амортизиран през по-краткия от двата срока — срока на лизинговия договор или полезния живот на актива.

Финансовият разход се разпределя по периоди за срока на лизинговия договор, така че да се получи постоянен лихвен процент за периодите по остатъчното салдо на задължението.

Лизинговите плащания по оперативен лизинг се признават като разход в отчета за доходите по линейния метод за целия срок на лизинговия договор.

Стимулите при договарянето на нов оперативен лизинг се кредитират в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход по линейния метод през целия срок на лизинговия договор.

Провизии се правят в отчета за финансовото състояние за сегашната стойност на обременяващия елемент на оперативния лизинг. Това обикновено се случва, когато Дружеството престава да използва помещения и те остават свободни в края на лизинговия договор или се преотдават за наемни суми, които не надвишават размера на сумата платима от Дружеството съгласно основния лизингов договор.

Определяне дали дадено споразумение съдържа лизинг

При възникване на споразумението Дружеството определя дали то е или съдържа лизинг. Конкретен актив е предмет на лизинг, ако изпълнението на споразумението зависи от използването на този определен актив. Споразумение представлява предаване на правото на ползване на актива, ако споразумението предоставя на Дружеството правото да упражнява контрол върху употребата на базовия актив.

При възникване или след повторна оценка на споразумението Дружеството разделя плащания и други изисквани възнаграждения по това споразумение, на такива за лизинг и такива за други елементи въз основа на относителните им справедливи стойности. Ако Дружеството заключи, че за даден финансов лизинг е невъзможно да се разделят плащанията надеждно, актив и пасив се признават в размер, равен на справедливата стойност на базовия актив. След това пасивът се намалява, когато се извършват плащанията, и се признава вменен финансов разход върху пасива като се използва диференциалния лихвен процент на Дружеството.

ОБЕЗЦЕНКА НА НЕФИНАНСОВИ АКТИВИ

Имоти, машини и съоръжения както и нематериалните активи са обект на тестване за обезценка.

Балансовата стойност на тези активи се проверява ежегодно за индикация за обезценка и когато активът е обезценен, той се отписва като разход във финансовия отчет за всеобхватния доход до размера на неговата очаквана възстановима стойност. Възстановимата стойност е по -високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба, и стойност в употреба на актив или на единица, генерираща парични потоци. Възстановимата стойност се определя за отделен актив, освен в случай, че при използването на актива не се генерират парични потоци, които да са в значителна степен независими от паричните потоци, генерирани от други активи или групи от активи. Ако това е така, възстановима стойност се определя за единицата, генерираща парични потоци, към която активът принадлежи.

Стойността в употреба е настоящата стойност на бъдещите парични потоци, които се очаква да бъдат получени от тази единица. Настоящите стойности се изчисляват посредством дисконтови проценти, които се определят преди данъчно облагане и отразява текущата пазарна оценка на стойността на парите във времето и специфичните за единицата рискове, чиято обезценка се измерва.

Загубите от обезценка за единици, генериращи парични потоци, се разпределят първо срещу репутацията на единицата и след това пропорционално между останалите активи на единицата.

Загубите от обезценка се отчитат в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината), освен ако за дадения актив не е формиран преоценъчен резерв. Тогава обезценката се третира като намаление на този резерв (през друг всеобхватен доход), освен ако тя не надхвърля неговия размер, и надвишението вече се включва като разход в отчета за всеобхватния доход.

Последващо увеличение във възстановимата стойност /за активи, за които са били признати загуби от обезценка в печалбата или загубата/, предизвикани от промени в приблизителните оценки, се признава като приход в отчета за всеобхватния доход, до степента до която те възстановяват обезценката.

МАТЕРИАЛНИ ЗАПАСИ

Материалните запаси се отчитат във финансовия отчет на финансовото състояние по пониската м/у себестойност и нетна реализуема стойност. Себестойността се определя чрез използването на метода „среднопретеглена цена“. Себестойността на незавършено производство и готова продукция включва материали, пряк труд и свързани производствени разходи въз основа на обичайното ниво на дейност.

Провизия се прави за обездвижени и застояли елементи въз основа на очакваната им бъдеща употреба и нетна реализуема стойност.

Нетната реализуема стойност е предполагаемата продажна цена в обичайния ход на бизнеса, след като се извадят всички допълнителни разходи за завършване и реализация.

ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ

Първоначално признаване и оценяване

Дружеството признава финансов актив или финансов пасив във финансовия си отчет за финансово състояние, само когато Дружеството става страна по договорните клаузи на съответния финансов инструмент. При първоначално признаване Дружеството признава всички финансови активи и финансови пасиви по справедлива стойност. Справедливата стойност на даден финансов актив/пасив при първоначалното му признаване обикновено е договорната цена. Договорната цена за финансови активи/пасиви освен тези, които са класифицирани по справедлива стойност в печалба или загуба, включва разходите по сделката, които се отнасят пряко към придобиването/издаването на финансовия инструмент. Разходите по сделката направени при придобиването на финансов актив и

издаването на финансов пасив, класифицирани по справедлива стойност в печалба или загуба се отчитат незабавно като разход.

Дружеството признава финансови активи, използвайки датата на сетълмент на сделката, като по този начин един актив се признава в деня, в който е получен от Дружеството и се отписва в деня, в който е предоставен от Дружеството.

Последваща оценка на финансови активи

Последващата оценка на финансовите активи зависи от тяхната класификация при първоначалното им признаване като активи. Дружеството класифицира финансовите активи в следната категория:

Заеми и вземания. Заемите и вземанията са недеривативни финансови активи с фиксирани или определяеми плащания, които не се котират на активен пазар. Активите, които Дружеството възнамерява да продаде веднага или в кратък срок не могат да бъдат класифицирани в тази категория. Тези активи се отчитат по амортизируема стойност и се използва метода на ефективния лихвен процент (с изключение на краткосрочните вземания когато лихвата е несъществена), намалена с провизия за обезценка или несъбираемост.

Обичайно търговските и други вземания се класифицират в тази категория.

Обезценка на финансови активи

В края на всеки отчетен период Дружеството преценява дали неговите финансови активи (различни от тези отчитани по справедлива стойност в печалба или загуба) са обезценени въз основа на обективни доказателства за това, че вследствие на едно или повече събития възникнали след първоначалното признаване очакваните бъдещи парични потоци от финансовите активи (на Дружеството) са били повлияни. Обективните доказателства за обезценка могат да включват значителни финансови затруднения на емитента или длъжника при нарушаване на договор, вероятност заемополучателят да бъде обявен в несъстоятелност, изчезване на активен пазар за този финансов актив, заради финансови затруднения и др.

В допълнение за търговски вземания, за които е определено да не бъдат индивидуално обезценявани Дружеството определя обезценката им заедно, въз основа на предходен опит при събиране на вземания, увеличаване на забавени плащания в портфейла, констатиране на промени в икономическите условия свързани и оказващи влияние върху обичайните вземанията, и др.

Само за търговски вземания балансовата стойност се намалява, чрез използване на транзитна сметка и последващото възстановяване на отписаните преди това суми се кредитира срещу тази транзитна сметка. Промените в балансовата стойност на транзитната сметка се признават в печалба или загуба.

За всички други финансови активи балансовата сума се намалява с размера на загубата от обезценка.

Отписване на финансови активи

Независимо от правната форма на сделките, финансовите активи се отписват, когато те преминат тестът за отписване предписан от МСС 39 "предимство на съдържанието пред формата". Този тест съдържа два различни вида на оценки, които се прилагат стриктно последователно:

- Оценка на прехвърлянето на рискове и ползи от собствеността;
- Оценка на прехвърлянето на контрола.

Дали активите са признати/отписани изцяло или признати до степента до която Дружеството има участие зависи от точен анализ, който се извършва на база на конкретна сделка.