

ЕЛИСЕЕ БАНКЯ АД

Годишен финансов отчет

2017 г.

Дата на съставяне: 09.03.2018 г.



ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

ДО СОБСТВЕНИЦИТЕ НА ЕЛИСЕЕ БАНКЯ АД

Мнение

Ние извършихме одит на финансовия отчет на **ЕЛИСЕЕ БАНКЯ АД** („Дружеството“), съдържащ отчета за финансовото състояние към 31 декември 2017 г. и отчета за всеобхватния доход, отчета за промените в собствения капитал и отчета за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към финансовия отчет, съдържащи и обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики.

По наше мнение, приложеният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2017 г. и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС)].

База за изразяване на мнение

Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“. Ние сме независими от Дружеството в съответствие с Етичния кодекс на професионалните счетоводители на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС), заедно с етичните изисквания на Закона за независимия финансов одит (ЗНФО), приложими по отношение на нашия одит на финансовия отчет в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с изискванията на ЗНФО и Кодекса на СМСЕС. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.

Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от доклад за дейността изготвени от ръководството съгласно Глава седма



от Закона за счетоводството, но не включва финансовия отчет и нашия одиторски доклад върху него.

Нашето мнение относно финансовия отчет не обхваща другата информация и ние не изразяваме каквато и да е форма на заключение за сигурност относно нея, освен ако не е изрично посочено в доклада ни и до степента, до която е посочено.

Във връзка с нашия одит на финансовия отчет, нашата отговорност се състои в това да прочетем другата информация и по този начин да преценим дали тази друга информация е в съществено несъответствие с финансовия отчет или с нашите познания, придобити по време на одита, или по друг начин изглежда да съдържа съществено неправилно докладване. В случай че на базата на работата, която сме извършили, ние достигнем до заключение, че е налице съществено неправилно докладване в тази друга информация, от нас се изисква да докладваме този факт.

Нямаме какво да докладваме в това отношение.

Допълнителни въпроси, които поставя за докладване Законът за счетоводството

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, по отношение на доклада за дейността, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискваните по МОС, съгласно „Указания относно нови и разширени одиторски доклади и комуникация от страна на одитора“ на професионалната организация на дипломираните експерт-счетоводители и регистрираните одитори в България – Институт на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС). Тези процедури касаят проверки за наличието, както и проверки на формата и съдържанието на тази друга информация с цел да ни подпомогнат във формиране на становище относно това дали другата информация включва оповестяванията и докладванията, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството, приложим в България.

Становище във връзка с чл. 37, ал. 6 от Закона за счетоводството

На базата на извършените процедури, нашето становище е, че:

- а) Информацията, включена в доклада за дейността за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, съответства на финансовия отчет.
- б) Докладът за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството.

Отговорности на ръководството за финансовия отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с МСФО, приети от ЕС и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определя като необходима за осигуряване изготвянето на финансови отчети, които не съдържат съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка.

При изготвяне на финансовия отчет ръководството носи отговорност за оценяване способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие, оповестявайки, когато това е приложимо, въпроси,



свързани с предположението за действащо предприятие и използвайки счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие, освен ако ръководството не възнамерява да ликвидира Дружеството или да преустанови дейността му, или ако ръководството на практика няма друга алтернатива, освен да постъпи по този начин.

Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали финансовият отчет като цяло не съдържа съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка, и да издадем одиторски доклад, който да включва нашето одиторско мнение. Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че одит, извършен в съответствие с МОС, винаги ще разкрива съществено неправилно отчитане, когато такова съществува. Неправилни отчитания могат да възникнат в резултат на измама или грешка и се считат за съществени, ако би могло разумно да се очаква, че те, самостоятелно или като съвкупност, биха могли да окажат влияние върху икономическите решения на потребителите, вземани въз основа на този финансов отчет.

Като част от одита в съответствие с МОС, ние използваме професионална преценка и запазваме професионален скептицизъм по време на целия одит. Ние също така:

- идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени неправилни отчитания във финансовия отчет, независимо дали дължащи се на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено неправилно отчитане, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено неправилно отчитане, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол.
- получаваме разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Дружеството.
- оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството.
- достигаем до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства, относно това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания във финансовия отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските



доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Дружеството да преустанови функционирането си като действащо предприятие.

- оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на финансовия отчет, включително оповестяванията, и дали финансовият отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.

Румяна Орманова

ДЕС, Регистриран одитор

1404 гр. София

кв. „Манастирски ливади“

бл.113, вх.А, ап.1



27.06.2018г.

гр. София

Име на дружеството

Елисее Банка АД

Съвет на директорите:

Рой Мусафи
Росен Русев
Матан Уинър

**Изпълнителен директор:
Прокурис**

Матан Уинър
Росен Русев

Съставител:

Русаля Дилова

Адрес на управление:

гр. София бул. "Никола Вапцаров"6

Обслужващи банки:

Пиреос банк АД

Дата на съставяне:

9.03.2018г.

Одитор:

Румяна Орманова
ДЕС, Регистриран одитор

ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД	1
ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ	2
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ	3
ОТЧЕТ ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ	4
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ	
1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО	5
2. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО	6
3. ДРУГИ ПРИХОДИ ОТ ДЕЙНОСТТА	19
4. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ	19
5. ДРУГИ РАЗХОДИ	19
6. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ И РАЗХОДИ	19
7. ИМОТИ, МАШИНИ И СЪОРЪЖЕНИЯ	19
8. РАЗХОДИ ЗА БЪДЕЩИ ПЕРИОДИ	20
9. ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ	20
10. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ	20
11. СОБСТВЕН КАПИТАЛ	20
12. ТЪРГОВСКИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ	21
13. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ЗА ДАНЪЦИ	21
14. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА	21
15. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК	22
16. УСЛОВНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ И АНГАЖИМЕНТИ	25
17. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА БАЛАНСА	25

	Приложения	2017 BGN '000	2016 BGN '000
Други доходи/(загуби) от дейността	3	7	24
Разходи за външни услуги	4	(16)	(8)
Други разходи	5	(798)	
Печалба от оперативна дейност		(807)	16
Финансови разходи		(4)	(4)
Финансови разходи - нетно	6	(4)	(4)
Нетна печалба/(загуба) за годината		(811)	12
Общо всеобхватен доход за периода		(811)	12

Приложенията на страници от 5 до 25 са неразделна част от финансовия отчет.

Дата на съставяне: 09.03.2018г.

Прокурист:

Съставител:

Заверил съгласно доклад:

Росен Русев

Русаля Дилова

Румяна Орманова
ДЕС, Регистриран одитор



	Приложения	31.12.2017 BGN '000	31.12.2016 BGN '000
АКТИВИ			
Нетекущи активи			
Имоти, машини и съоръжения	7	3 013	3 811
Разходи за бъдещи периоди	8	145	141
		<u>3 158</u>	<u>3 952</u>
Текущи активи			
Други вземания	9		1
Парични средства и парични еквиваленти	10	2	14
		<u>2</u>	<u>15</u>
ОБЩО АКТИВИ		<u>3 160</u>	<u>3 967</u>
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
Основен капитал		4 690	4 690
Натрупани загуби		(1 725)	(914)
	11	<u>2 965</u>	<u>3 776</u>
Нетекущи пасиви			
Задължения към свързани лица	14	180	167
		<u>180</u>	<u>167</u>
Текущи пасиви			
Задължения към доставчици	12	2	2
Задължения към свързани лица	14	1	4
Задължения за данъци	13	12	18
		<u>15</u>	<u>24</u>
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		<u>3 160</u>	<u>3 967</u>

Приложенията на страници от 5 до 25 са неразделна част от финансовия отчет.
 Финансовият отчет на страници от 1 до 25 е одобрен от Съвета на директорите
 и е подписан на 09.03.2018г.

Дата на съставяне: 09.03.2018г.

Прокурист:

Съставител:

Заверил съгласно доклад:



Росен Русев

Русаля Дилова

Румяна Орманова
 ДЕС, Регистриран одитор



ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

за годишния период към 31.12.2017 година

	Приложения	2017	2016
		BGN'000	BGN'000
Парични потоци от оперативна дейност			
Плащания на доставчици		(24)	(11)
Ефективно възстановен ДДС		2	2
Нетни парични потоци от/(използвани в) оперативна дейност		(22)	(9)
Парични потоци от финансова дейност			
Получени заеми от акционерите		10	9
Нетни парични потоци от/(използвани във) финансова дейност		10	9
Нетно увеличение/(намаление) на паричните средства и паричните еквиваленти		(12)	-
Парични средства и парични еквиваленти на 1 януари		14	14
Парични средства и парични еквиваленти на 31 декември	10	2	14

Приложенията на страници от 5 до 25 са неразделна част от финансовия отчет.

Дата на съставяне: 09.03.2018г.

Прокурист:



Росен Русев

Съставител:

Русаля Дилова

Заверил съгласно доклад:

Румяна Орманова
ДЕС, Регистриран одитор

Елисее Банка АД

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
към 31.12.2017

Приложения	Регистриран капитал	Натрупани печалби/ (загуби)	Общо собствен капитал
	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Салдо на 1 януари 2016	4 690	(926)	3 764
Нетна печалба/(загуба) за годината		12	12
Салдо на 31 декември 2016	4 690	(914)	3 776
Нетна печалба/(загуба) за годината		(811)	(811)
Салдо на 31 декември 2017	11 4 690	(1 725)	2 965

Приложенията на страници от 5 до 25 са неразделна част от финансовия отчет.

Дата на съставяне: 09.03.2018г.

Прокурист:

Росен Русев

Съставител:

Румяна Дилова

Заверил съгласно доклад:

Румяна Орманова
ДЕС, Регистриран одитор



1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

„Елисее Банка” АД е дружество, със седалище и адрес на управление гр. София, бул. Никола Вапцаров № 6. Съдебната регистрация на дружеството е от 2008 г., решение № 1 /08.01.2008 г. на Софийски градски съд. Дружеството е пререгистрирано с ЕИК 175448659.

1.1. Собственост и управление

Към 31 декември 2017 г. дяловият капитал на дружеството е собственост на

име	%
Помпано Холдингс	50
Елисее България ЕАД	50

През 2017 г. не е извършвана активна дейност поради влиянието на финансовата криза върху индустриалния сектор и дейността на Дружеството.

Избраният съвет на директорите е в състав:

Росен Русев

Рой Мусафи

Матан Уинър

Дружеството се представлява и управлява от управителя Матан Уинър и от прокуриста Росен Русев заедно и по отделно.

1.2. Предмет на дейност

Предметът на дейност на дружеството включва закупуването на терени - земи, върху които в бъдеще ще бъдат изградени сгради с цел продажба.

1.3. Основни показатели на стопанската среда

Основните показатели на стопанската среда, които оказват влияние върху дейността на дружеството, за периода 2015 – 2017 г. са представени в таблицата по-долу:

Показател	2015	2016	2017
БВП в млн. лева	88 571	92 635	98 631
Реален растеж на БВП	3%	3,4%	3,5%

Инфлация в края на годината	(0.40)	0.1%	2.8
Среден валутен курс на щатския долар за годината	1.7644	1.76804	1.73540
Валутен курс на щатския долар в края на годината	1.79007	1.85545	1.63081
Основен лихвен процент в края на годината	0.01%	0.00%	0.00%
Безработица	7.9%	7.6%	6.2%

2. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО

2.1.База за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият отчет на Елисе Банкя АД е изготвен в съответствие с всички Международни стандарти за финансови отчети (МСФО), които се състоят от: стандарти за финансови отчети и от тълкувания на Комитета за разяснения на МСФО (КРМСФО), одобрени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС), и Международните счетоводни стандарти и тълкуванията на Постоянния комитет за разясняване (ПКРБ), одобрени от Комитета по Международни счетоводни стандарти (КМСС), които ефективно са в сила на 1 януари 2017 г., и които са приети от Комисията на Европейския съюз.

За текущата финансова година дружеството е приело всички нови и/или ревизирани стандарти и тълкувания, издадени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС) и респ. от Комитета за разяснения на МСФО, които са били уместни за неговата дейност.

От възприемането на тези стандарти и/или тълкувания, в сила за годишни периоди, започващи на 1 януари 2017г., не са настъпили промени в счетоводната политика, освен някои нови и разширяването на вече установени оповестявания, без това да доведе до други промени – в квалификацията или оценката на отделни отчетни обекти и операции.

Тези стандарти и тълкувания включват:

- МСС 7 (променен) Отчет за паричните потоци - относно инициатива за оповестявания (в сила за годишни периоди от 01.01.2017 г. - приет от ЕК). Тази промяна е важно разяснение на самия стандарт с насока към информацията, предоставяна на потребителите на финансовите отчети, които да могат да подобрят разбирането си за ликвидността и финансовите операции на дружеството. Промяната изисква допълнително оповестяване и пояснения да бъдат направени относно промените в пасивите на дружеството във връзка с: (а) промени от финансиращата дейност в резултат на операции, водещи до промени в паричните потоци; или (б) от промени в резултат на непарични транзакции като придобивания и освобождавания, начислявания на лихви, ефекти от курсови разлики, промени в справедливите стойности, и други подобни. Промени във финансови активи би следвало да се включат в това оповестяване, ако

произтичащи от това парични потоци са представени към финансиращата дейност (например, при определени хедж операции). Допустимо е включването и на промени в други обекти, като част от оповестяването, като те се посочват отделно.

- МСС 12 (променен) Данъци върху дохода (в сила за годишни периоди, започващи на или след 01.01.2017 г. – не е приет от ЕК) – относно признаването на отсрочени данъчни активи за нереализирани загуби.
- МСФО 10 (променен) Консолидирани финансови отчети и МСС 28 (променен) Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия - относно продажба или вноса на активи между инвеститор и негово асоциирано или съвместно предприятие (в сила за годишни периоди от 01.01.2016г.- отложена процедура по приемане от ЕК за неопределен период). Дружеството няма задължение да изготвя консолидирани финансови отчети.

Към датата на одобряване за издаване на този финансов отчет са издадени, но не са все още в сила (и/или не са приети от ЕК) за годишни финансови периоди, започващи на 1 януари 2017 г. нови стандарти, променени стандарти и тълкувания, които не са били приети за по-ранно приложение от дружеството. От тях ръководството е преценило, че следните биха имали потенциален ефект в бъдеще за промени в счетоводната политика и финансовите отчети на дружеството за следващи периоди:

- 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). Тази промяна е свързана с предоставяне на допълнително пояснение относно условията и критериите, които допускат трансфер към и от категория „инвестиционни имоти“. Още по-специално, когато обектът на трансфер са сгради в строеж при смяна на употребата им. Такива трансфери са възможни и позволени, само когато са изпълнени или респ. когато вече не са изпълнени критериите и дефиницията за инвестиционни имоти – тогава се приема, че са налице доказателства за смяната на употребата им. Промяна в намеренията или плановете на ръководството не се считат за доказателство за промяна.

- 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 информация 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. 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 предприятието съгласно условията

на дадения договор; б) идентифициране на отделните задължения за изпълнение по договора за стоки или услуги - отграничаемост от останалите поети ангажменти по договора, от които клиентът би черпил изгоди; в) определяне на цена на операцията - сумата, която предприятието 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 продажна цена на всеки компонент; и д) моментът или периодът на признаване на прихода - при успешното изпълнение на задължение по договора чрез трансфериране на контрола върху обещаната стока или услуга, било то в даден момент или за определен период във времето. 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 дружеството услуги.

Допълнително, за посочените по-долу нови стандарти, променени стандарти и приети тълкувания, които са издадени, но все още не са в сила за годишни периоди започващи на 1 януари 2017 г., ръководството е преценило, че следните не биха имали потенциален ефект за промени в счетоводната политика и класификацията и стойностите на отчетни обекти във финансовите отчети на дружеството, а именно:

- МСФО 16 Лизинг (в сила за годишни периоди от 01.01.2019 г. – не е приет от ЕК). Този стандарт е с изцяло променена концепция. Той въвежда нови принципи за признаване, измерване и представяне на лизинга чрез налагане на нов модел с цел да осигури по-достоверно и адекватно представяне на тези сделки както за лизингополучателя, така и за лизингодателя. Стандартът ще замени действащия до този момент стандарт за лизинга - МСС 17. а) Водещият принцип на новия стандарт е въвеждането на еднотипен модел на счетоводно третиране на лизинга при лизингополучателите - за всички лизингови договори с продължителност от повече от 12 месеца ще се признава актив под формата на „право на ползване”, който ще се амортизира за периода на договора, и респективно, ще се отчита финансов пасив за задължението по тези договори. Това е и съществена промяна в текущата отчетна практика. За краткосрочни или на много ниска цена лизинги се допуска изключение и запазване на практиката; б) При лизингодателите не би имало съществени промени и те биха продължили да отчитат лизингите по подобие на стария стандарт МСС 17 – като оперативни и финансови. Доколкото новият стандарт дава по-цялостна концепция, един по-подробен анализ на условията на договорите следва да се направи и от тяхна страна и е възможно и при тях (лизингодателите) да настъпят

основания за прекласификация на определени лизингови сделки. Новият стандарт изисква разширяване на оповестяванията. Той не е приложим за дейността на дружеството;

- МСФО 2 (променен) Плащане на базата на акции – пояснения (в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г. – не е приет от ЕК). Тези промени уточняват три основни въпроса: (а) третирането на условията и ефектите, свързани с придобиване на безусловни права при оценката и отчитането на сделки с плащане на базата на акции, уреждани с парични средства; (б) подход за класификация на споразуменията за плащане на базата на акции с елементи на нетен сетълмент за целите на удържане на личен данък на лицата от самото предприятие (под формата на инструменти на собствения капитал) – въвеждане на изключение от общото правило за постигане на практическо улеснение тези транзакции да се класифицират, така както щяха да се отчетат без опцията за нетен сетълмент; и (в) ново правило за отчитане при модификации на условията на транзакции за плащане на базата на акции, уреждани с парични средства към акции, уреждани чрез издаване на инструменти на собствения капитал;

- МСФО 4 (променен) Застрахователни договори (в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г. – приет от ЕК). Тази промяна е свързана с необходимостта от синхронизиране на отчитането при дружества, които издават застрахователни договори, които попадат и в обхвата на МСФО 9, но преди въвеждането на предстоящия МСФО 17. Тя установява две опции на подход на покриване и подход на временно отсрочване (при определени условия) на МСФО 9. И двете опции са валидни до влизането в сила на новия МСФО 17. Той не е приложим за дейността на дружеството;

- 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 01.01.2018г. - приет от ЕК). Тази промяна е свързана с въвеждане на облекчение относно необходимостта от преизчисление на сравнителните финансови отчети и възможността за предоставяне на модифицирани оповестявания при преминаването от МСС 39 към МСФО 9 към датата на прилагане на стандарта от дружеството и дали то избира опцията да преизчисли предходни периоди. Ръководството е избрало да приложи модифицирано ретроспективно приложение за първи път на МСФО 9 и да не преизчислява сравнителните данни;

- МСФО 9 Финансови инструменти (в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г. - приет от ЕК). Тази промяна покрива два въпроса: а) изменя настоящите изискванията на МСФО 9, като позволява класифицирането на определени финансови активи по амортизирана стойност и преминаването им на теста СПГЛ, независимо наличието на условия за предсрочно погасяване с негативна компенсация. Негативна компенсация е налице когато условията по договора позволяват на длъжника да плати предсрочно инструмента преди неговия падеж, и предсрочно платената сума може да е различна от останалите неплатени главница и лихви, но тази негативна компенсация трябва да е разумна и релевантна за ранното прекратяване на договора. Предварителното плащане само по себе си не е достатъчен индикатор за преценка, т.е. важно е

да се прецени спрямо текущо преобладаващия лихвен процент, и спрямо него сумата на предплащането може да е и в полза на страна, иницирала го. Важно е изчисляването на компенсацията да е последователно като подход и при санкция за по-ранно плащане и при полза от по-ранно плащане. Също така а) съответният актив следва да е в категорията „държан за събиране на паричните потоци” съгласно бизнес модела на предприятието; б) потвърждава, че когато даден финансов пасив, отчитан по амортизирана стойност е модифициран, без да се отписва, то ефектът от тази модификация трябва да се признае в печалбата или загубата. Ефектът се измерва като разлика между оригиналните договорени парични потоци и тези, след модификацията, дисконтирани по оригиналния ефективен лихвен процент. Преценката на ръководството е че не се очакват ефекти от прилагането на тази промяна.

- МСФО 17 Застрахователни договори (в сила за годишни периоди от 01.01.2021 г. – не е приет от ЕК). Този стандарт е изцяло нов счетоводен стандарт, който ще замени действащия до този момент стандарт за застрахователните договори - МСФО 4. Той не е приложим за дейността на дружеството;

- 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). Тази промяна уточнява, че предприятието следва да прилага МСФО 9, включително изискванията за обезценка относно участията в асоциирани или съвместни предприятия, които формират нетната инвестиция с тези дружества, и за които не се прилага отчитането по метода на собствения капитал. Промяна в намеренията или планове на ръководството не се считат за доказателство за промяна. Той не е приложим за дейността на дружеството.;

- Подобрения в МСФО Цикъл 2014-2016 (м. декември 2016 г.) - подобрения в МСФО 12 (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). Тези подобрения внасят частични промени и редакции в съответните стандарти, основно с цел да премахнат съществуваща непоследователност или неясноти в приложението на правилата и изискванията на отделните стандарти, както и да се внесе по-прецизна терминология на понятия. Основно промените са насочени към следните обекти или операции: а) поясняват, че когато едно предприятие придобива контрол над бизнес, който е съвместна дейност, то следва да преизчисли (преоцени) предишно държаните си дялове в този бизнес при прилагане на МСФО3. Също така се уточнява, че когато едно предприятие придобие съвместен контрол в бизнес, който е съвместна дейност, то не следва да преизчислява предишно държаните дялове в него при прилагане на МСФО11; б)поясняват, че всички данъчни последици от данъци върху доходи от дивиденди (т.е. при разпределение на печалбата) следва

да се посочат в печалбата или загубата независимо как са възникнали – при прилагането на МСС12; и в) поясняват, че ако при заеми със специални цели за финансиране на определен квалифициран актив останат непогасени след като активът стане готов за предвидената употреба или продажба, тези заеми стават част от финансиращите средства с общо предназначение когато се изчислява нормата за капитализация по реда на МСС 23. Тези подобрения са не приложими за дейността на дружеството с изключение на МСС23 при възникване на капитализация.

- 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). Това разяснение се отнася за отчитането на транзакции или части от транзакции в чуждестранна валута при получаването на авансови плащания, преди признаването на самия актив, разход или приход. В тези случаи предприятията отчитат първо немонетарен актив по предплатени суми (предплащания по доставки на активи или услуги) или немонетарно задължение по отсрочени приходи (получени аванси от клиенти по продажби). При получаването на такива авансови плащания в чужда валута датата на транзакцията се използва за определяне на обменния курс, а ако има множество плащания – дата на транзакцията се определя за всяко отделно плащане. След това разяснението уточнява, че при първоначалното признаване на съответния актив, разход или приход, в резултат на транзакция по авансово плащане/получаване или на серията от транзакции от плащания/получаване в чуждестранна валута, датата на транзакцията е датата на първоначалното признаване на немонетарния актив или пасив (при еднократно плащане/получаване) или е датата на всяко плащане/получаване. Това тълкувание може да се прилага с пълна ретроспекция или перспективно, в два варианта: а) от началото на отчетния период, за който то се прилага за първи път; или б) от началото на предходния период преди периода, през който за първи път то се прилага. Той не е приложим за дейността на дружеството.;

- 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) Това разяснение дава насоки за счетоводното отчитане на данъците върху дохода по МСС12 данъчна позиция когато са налице определени несигурности по данъчното третиране. То не засяга данъци и други държавни вземания и такси, извън МСС12, нито включва специални изисквания относно лихви и други санкции асоциирани с несигурности по данъци. Разяснението покрива: а) дали предприятието да преценява отделно несигурности по данъчното третиране отделно; б) допусканията, които предприятието прави за проверка и оценка на данъчното третиране от данъчните власти; в) как предприятието е определило данъчната печалба или загуба, данъчните бази, неизползваните данъчни загуби, данъчните ставки и неизползваните данъчни кредити; г) как предприятието е преценило и третирало промените във фактите и обстоятелствата; и д) предприятието да определи дали ще преценява отделните несигурности на данъчното третиране поотделно или в комбинация с други. Той не е приложим за дейността на дружеството.

Финансовият отчет е изготвен на база историческата цена.

Дружеството води своите счетоводни регистри в български лев (BGN), който приема като негова отчетна валута за представяне. Данните във финансовия отчет и приложенията към него са представени в хиляди лева, освен ако нещо друго изрично не е указано.

Представянето на финансов отчет съгласно Международните стандарти за финансови отчети изисква ръководството да направи най-добри приблизителни оценки, начисления и разумно обосновани предположения, които оказват ефект върху отчетените стойности на активите и пасивите, на приходите и разходите, и на оповестяването на условни вземания и задължения към датата на отчета. Тези приблизителни оценки, начисления и предположения са основани на информацията, която е налична към датата на финансовия отчет, поради което бъдещите фактически резултати биха могли да бъдат различни от тях.

Към датата на баланса, поради особеността на дейността и подготвителния етап и разработването на придобитите имоти за продажба, както и поради ефекта на финансовата криза върху индустриалния сектор и дейността на Елисее Банка АД, Дружеството е реализирало загуби. Предвид това, ръководството е увеличило капитала, предоговорени са основните задължения на Дружеството свързани с получени заеми от акционерите и свързани лица, както и е одобрен бюджет за следващия отчетен период. В допълнение, ръководството е получило и потвърждение от акционерите за способността и намеренията им за пълна финансова подкрепа, включваща финансова помощ.

2.2. Сравнителни данни

Дружеството представя сравнителна информация в този финансов отчет за една предходна година. Когато е необходимо сравнителните данни се рекласифицират, за да се постигне съпоставимост спрямо промени в представянето в текущата година.

2.3. Функционална валута и признаване на курсови разлики

Функционалната валута и отчетна валута на представяне на финансовия отчет на дружеството е българският лев. Българският лев е фиксиран към еврото по Закона за БНБ в съотношение BGN 1.95583:EUR 1.

При първоначално признаване всяка сделка в чуждестранна валута се записва във функционалната валута, като към сумата в чуждестранна валута се прилага обменният курс към момента на сделката или операцията. Паричните средства, вземанията и задълженията, като монетарни отчетни обекти, деноминирани в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута като се прилага обменният курс, публикуван от БНБ за последния работен ден на съответния месец. Към 31 декември те се оценяват в български лева като се използва заключителния обменен курс на БНБ.

Немонетарните отчетни обекти в баланса, първоначално деноминирани в чуждестранна валута, се отчитат във функционалната валута като се прилага

историческият обменен курс към датата на операцията и последващо не се преоценяват по заключителен курс.

2.4. Приходи

Приходите в дружеството се признават на база принципа на начисляване и до степента, до която стопанските изгоди се придобиват от дружеството и доколкото приходите могат надеждно да се измерят.

2.5. Разходи

Разходите в дружеството се признават в момента на тяхното възникване и на база принципите на начисляване и съпоставимост.

Разходите за бъдещи периоди се отлагат за признаване като текущ разход за периода, през който договорите за които се отнасят, се изпълняват.

Финансовите разходи се състоят от лихвени разходи. Лихвените разходи се признават на база метода на ефективната лихва за периода на договора за заем.

2.6. Имоти, машини и оборудване

Имотите, машините и оборудването (дълготрайни материални активи) са представени във финансовия отчет по историческа цена на придобиване (себестойност), намалена с натрупаната амортизация и загубите от обезценка.

Придобитите земи през 2007 и 2008 година са представени в частта на дълготрайните материални активи, поради обстоятелството, че към датата на баланса не отговарят на определението за текущи (краткотрайни) активи за да бъдат представени като част от стойността на имоти с цел продажба като материални запаси съгласно МСС 2 – Материални запаси или незавършено производство съгласно МСС 11 - Договори за строителство.

Първоначално оценяване

При първоначалното придобиване имотите, машините и оборудването се оценяват по цена на придобиване (себестойност), която включва покупната цена, митнически такси и всички преки разходи, необходими за привеждане на актива в работно състояние. Преките разходи са: разходи за подготовка на обекта, разходи за първоначална доставка и обработка, разходите за монтаж, разходи за хонорари на лица, свързани с проекта, невъзстановяеми данъци и др.

Дружеството е определило стойностен праг от 700 лв., под който придобитите активи независимо, че притежават характеристиката на дълготраен актив, се третираят като текущ разход в момента на придобиването им.

Последващо оценяване

Избраният от дружеството подход за последваща балансова оценка на имотите, машините и оборудването е модела на цена на придобиване (себестойността), намалена с начислените амортизации и натрупаните загуби от обезценка.

Последващи разходи

Разходите за ремонти и поддръжка се признават за текущи в периода, през който са направени. Извършени последващи разходи, свързани с имоти, машини и оборудване, които имат характер на подмяна на определени възлови части и агрегати, или на преустройство и реконструкция, се капитализират към балансовата стойност на съответния актив и се преразглежда остатъчния му полезен живот към датата на капитализация. Същевременно, неамортизираната част на заменените компоненти се изписва от балансовата стойност на активите и се признава в текущите разходи за периода на преустройството.

Обезценка на активи

Балансовите стойности на имотите, машините и оборудването подлежат на преглед за обезценка, когато са налице събития или промени в обстоятелствата, които показват, че те биха могли да се отличават трайно от възстановимата им стойност. Ако са налице такива индикатори, че приблизително определената възстановима стойност е по-ниска от тяхната балансова стойност, то последната се изписва до възстановимата стойност на активите. Възстановимата стойност на дълготрайните материални активи е по-високата от двете: справедлива стойност без разходи за продажба или стойност при употреба. За определянето на стойността при употреба на активите бъдещите парични потоци се дисконтират до тяхната настояща стойност като се прилага дисконтова норма преди данъци, която отразява текущите пазарни условия и оценки на времевата стойност на парите и рисковете, специфични за съответния актив. Загубите от обезценка се отчитат в отчета за доходите.

2.7. Материални запаси

Материалите и закупените готови стоки са оценени по по-ниската от нетната продажна цена и цената на придобиване. Нетната продажна цена е очакваната продажна цена при нормално осъществяване на дейността, намалена с очакваните разходи за завършване и разходи по продажбата.

Имоти за продажба

Имоти за продажба се отчитат като следните видове материални запаси:

- стоки – когато са закупени с цел последваща продажба без разработване;
- доставки и впоследствие стоки - когато са закупени с цел последваща продажба след разработване;
- незавършено производство - когато се изграждат с цел последваща продажба или се разработват от името на трета страна;
- продукция – когато са изградени и се очаква последващата им продажба.

Имоти за продажба при потреблението / продажбата им са оценени по конкретна стойност, която включва разходите по придобиване и разходите за привеждането им в подходящи за ползването им вид и местонахождение.

2.8. Търговски и други вземания

Търговските вземания се представят и отчитат по справедлива стойност на база стойността на оригинално издадената фактура (себестойност), намалена с размера на обезценката за несъбираеми суми. В случаите на разсрочени плащания над обичайния кредитен срок, при които не е предвидено допълнително плащане на лихва или лихвата значително се различава от обичайния пазарен лихвен процент, вземанията се оценяват първоначално по тяхната справедлива стойност, а последващо – по амортизируема стойност, след приспадане на инкорпорираната в тяхната номинална стойност лихва, определена по метода на ефективната лихва.

Приблизителната оценка за загуби от съмнителни и несъбираеми вземания се прави, когато за събираемостта на цялата сума или на част от нея съществува висока несигурност. Несъбираемите вземания се изписват, когато правните основания за това настъпят.

2.9. Пари и парични еквиваленти

Паричните средства и еквиваленти включват касовите наличности, разплащателните сметки, краткосрочните депозити в банки, чийто оригинален матуритет е до три месеца.

За целите на изготвянето на отчета за паричните потоци:

- паричните постъпления от клиенти и паричните плащания към доставчици са представени брутно, с включен ДДС (20%);
- лихвите по получени инвестиционни кредити се включват като плащания за финансова дейност;
- платеният ДДС по покупки на дълготрайни активи се посочва като плащания към доставчици към паричните потоци от оперативна дейност, доколкото той участва и се възстановява заедно и в оперативните потоци на дружеството за съответния период (месец);
- ДДС ефективно внесен /възстановен към/от бюджета се представя в отделна статия в отчета за паричния поток.

2.10. Задължения към доставчици и други задължения

Търговските и другите текущи задължения се отчитат по стойността на оригиналните фактури (цена на придобиване), която се приема за справедливата стойност на сделката, която ще бъде изплатена в бъдеще срещу получените стоки и услуги. В случаите на разсрочени плащания над обичайния кредитен срок, при които не е предвидено допълнително плащане на лихва или лихвата значително се различава от

обичайния пазарен лихвен процент, задълженията се оценяват първоначално по тяхната справедлива стойност, а последващо – по амортизируема стойност, след приспадане на инкорпорираната в тяхната номинална стойност лихва, определена по метода на ефективната лихва.

2.11. Лихвоносни заеми и други привлечени финансови ресурси

Всички заеми и други привлечени финансови ресурси са представени първоначално по себестойност (номинална сума), която се приема за справедлива стойност на полученото по сделката, нетно от преките разходи, свързани с тези заеми и привлечени ресурси. След първоначалното признаване, лихвоносните заеми и други привлечени ресурси, последващо се оценяват по амортизируема стойност, определена чрез прилагане на метода на ефективната лихва.

Амортизируемата стойност се изчислява като са взети предвид всички видове такси, комисионни и други разходи, вкл. дисконт или премия, асоциирани с тези заеми. Печалбите и загубите се признават в отчета за доходите като финансови приходи или разходи през периода на амортизация или когато задълженията се отпишат или редуцират.

2.12. Дружествен капитал

”Елисее Банка” АД като акционерно дружество е от категорията на капиталовите дружества, които са задължени да регистрират в търговския регистър определен минимален размер на капитал (основен капитал). Акционерите отговарят за задълженията на дружеството до размера на своето участие в капитала и може да претендират връщане на това участие само в производство по ликвидация или несъстоятелност. Дружеството отчита основния си капитал по номинална стойност на регистрираните акции.

2.13. Данъци върху печалбата

Текущ данък върху печалбата

Текущият данък върху печалбата е определен в съответствие с изискванията на българското данъчно законодателство – Закона за корпоративното подоходно облагане. Номиналната данъчна ставка за 2017 г. е 10%. (2016 г.: 10%).

Отсрочени данъци върху печалбата

Отсрочените данъци се определят чрез прилагане на балансовия пасивен метод, за всички временни разлики към датата на финансовия отчет, които съществуват между балансовите стойности и данъчните основи на отделните активи и пасиви.

Отсрочените данъчни пасиви се признават за всички облагаеми временни разлики, с изключение на тези, породили се от признаването на актив или пасив, който към датата на стопанската операция не е повлиял върху счетоводната и данъчната печалба/(загуба).

Отсрочените данъчни активи се признават за всички намаляеми временни разлики и за неизползваните данъчни загуби, до степента, до която е вероятно те да се проявят обратно и да бъде генерирана в бъдеще достатъчна облагаема печалба или да се проявят облагаеми временни разлики, от които да могат да се приспадат тези намаляеми разлики, с изключение на разликите, породили се от признаването на актив или пасив, който към датата на стопанската операция не е повлиял върху счетоводната и данъчната печалба/(загуба).

Балансовата стойност на всички отсрочени данъчни активи се преглежда на всяка дата на финансовия отчет и се редуцират до степента, до която е вероятно те да се проявят обратно и да се генерира достатъчно облагаема печалба или проявяващи се през същия период облагаеми временни разлики, с които те да могат да бъдат приспаднати или компенсирани.

Отсрочените данъци, свързани с обекти, които са отчетени директно в собствения капитал или друга балансова позиция, също се отчитат директно към съответния капиталов компонент или балансовата позиция.

Отсрочените данъчни активи и пасиви се оценяват на база данъчните ставки, които се очаква да се прилагат за периода, през който активите ще се реализират, а пасивите ще се уредят (погасят), на база данъчните закони, които са в сила или в голяма степен на сигурност се очаква да са в сила.

Към 31.12.2017 г. отсрочените данъци върху печалбата са оценени при ставка 10% (31.12.2016 г.: 10%).

2.14. Финансови инструменти

2.14.1. Финансови активи

Дружеството класифицира своите финансови активи в категорията “кредити и вземания”. Класификацията е в зависимост от същността и целите (предназначението) на финансовите активи към датата на тяхното придобиване. Ръководството определя класификацията на финансовите активи на дружеството към датата на първоначалното им признаване в баланса.

Обичайно дружеството признава в баланса си финансовите активи на датата на търгуване – датата, на която то се е обвързало (поело е окончателен ангажимент) да

закупи съответните финансови активи. Всички финансови активи първоначално се оценяват по тяхната справедлива стойност плюс преките разходи по транзакцията.

Финансовите активи се отписват от баланса на дружеството, когато правата за получаване на парични средства (потоци) от тези активи са изтекли, или са прехвърлени и дружеството е прехвърлило съществената част от рисковете и ползите от собствеността върху актива на друго дружество (лице). Ако дружеството продължава да държи съществената част от рисковете и ползите асоциирани със собствеността на даден трансфериран финансов актив, то продължава да признава актива в баланса си, но признава също и обезпечено задължение (заем) за получените средства.

Кредити и вземания

Кредити и вземания са недеривативни финансови активи с фиксирани или установими плащания, които не се котират на активен пазар. Те се оценяват в баланса по тяхната амортизируема стойност при използването на метода на ефективната лихва, намалена с направена обезценка. Тези активи се включват в групата на текущите активи, когато матуритетът им е в рамките на 12 месеца или в един обичаен оперативен цикъл на дружеството, а останалите – като нетекущи. Тази група финансови активи включва: предоставени заеми, търговски вземания, други вземания от контрагенти и трети лица, парични средства и парични еквиваленти от баланса

2.14.2. Финансови пасиви

Финансовите пасиви на дружеството включват заеми (кредити), задължения към доставчици и други контрагенти. Първоначално те се признават в баланса по справедлива стойност, нетно от преките разходи по транзакцията, а последващо – по амортизируема стойност по метода на ефективната лихва.

Финансов пасив се отписва, когато той бъде погасен, т.е. когато задължението по договора бъде платено, анулирано или срокът му е изтекъл.

3. ДРУГИ ПРИХОДИ ОТ ДЕЙНОСТТА

	2017 BGN'000	2016 BGN'000
Отписани задължения	7	24
	<u>7</u>	<u>24</u>

4. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ

Разходите за външни услуги включват:

	2017 BGN'000	2016 BGN'000
Одит и счетоводни услуги	8	2
Правни услуги	7	5
Управление на проекти	1	1
Общо	<u>16</u>	<u>8</u>

5. ДРУГИ РАЗХОДИ

	2017 BGN'000	2016 BGN'000
Разходи от последващи оценки на активи	798	-
	<u>798</u>	<u>-</u>

6. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ И РАЗХОДИ

	2017 BGN'000	2016 BGN'000
<i>Финансови разходи, по видове:</i>		
Разходи за лихви по заеми	<u>(4)</u>	<u>(4)</u>
Общо	<u>(4)</u>	<u>(4)</u>

7. ИМОТИ, МАШИНИ И СЪОРЪЖЕНИЯ

Земи

	2017 BGN'000	2016 BGN'000
Отчетна стойност		
Салдо на 1 януари	<u>3 013</u>	<u>3 811</u>

Елисее Банкя АД

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ ЗА 2017 година

Балансова стойност на 31 декември

3 013**3 811**

Дружеството е признало загуба от обезценка на притежавания недвижим имот земя в гр. Банкя местността Костино равнище в размер на 798 хил лв. въз основа на експертна оценка на лицензиран оценител.

8. РАЗХОДИ ЗА БЪДЕЩИ ПЕРИОДИ

Разходите за бъдещи периоди са в размер на 145 х.лв. (2016: 141 хил. лв.) и касаят изменение на застроителният план, както и девет месечни такси за управление на проект. Земята и разходи за бъдещи периоди не са признати и отразени в незвършено производство поради незавършилата разработка на имота.

9. ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

	31.12.2017	31.12.2016
	BGN'000	BGN'000
Данъци за възстановяване	-	1
Общо	-	1

10. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ

	31.12.2017	31.12.2016
	BGN'000	BGN'000
Касова наличност във валута	1	1
Касова наличност в лева	1	12
Наличност по банкови сметки	-	1
Общо	2	14

11. СОБСТВЕН КАПИТАЛ

	31.12.2017	31.12.2016
	BGN'000	BGN'000
Основен капитал (записан)	4 690	4 690
Загуба от минали години	(914)	(926)
Загуба за текущата година	(811)	12
Общо	2 965	3 776

Регистриран капитал

Към 31.12.2017 г. регистрираният дружествен капитал на дружеството е 4 690 хил. лв., разпределен в 46 920 обикновени поименни акции с право на глас с номинална стойност на акция 100 лева.

Разпределението на регистрираният капитал е както следва :

Име	акции
Помпано Холдингс	23 460
Елисее България"ЕАД	23 460

12. ТЪРГОВСКИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	31.12.2017 BGN'000	31.12.2016 BGN'000
Търговски задължения в лева	2	2
Общо	2	2

13. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ЗА ДАНЪЦИ

	31.12.2017 BGN'000	31.12.2016 BGN'000
Такса битови отпадъци	6	6
Данък недвижими имоти	2	2
Лихва МДТ	2	2
Удържан данък при източника	1	6
Лихва - данък при източника	-	2
Данък общ доход	1	-
Общо	12	18

14. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Данни за отношенията за свързаност:

Дружество	Вид свързаност	Период на свързаност
РиМ Мениджмънт ООД	Дружество под общ контрол	2017 г. - 2015 г.
Помпано Холдингс	Мажоритарен акционер	2017 г. - 2015 г.
Елисее България АД	Мажоритарен акционер	2017 г. - 2015 г.
Рой Мусафи	Член на съвета на директорите	2017 г. - 2015 г.
Риц асошиът АД	Дружество под общ контрол	2017 г. - 2015 г.
Росен Русев	Прокурист и член на съвета на директорите	2017 г. - 2015 г.
Матан Уинър	Изпълнителен директор	2017 г. - 2015 г.

Доставки от свързани лица	31.12.2017 BGN'000	31.12.2016 BGN'000
РиМ Мениджмънт ООД:		

Елисее Банка АД

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ ЗА 2017 година

Услуги по административно управление	1	1
Управление на проект	6	5
	<u>7</u>	<u>6</u>

31.12.2017

BGN'000

31.12.2016

BGN'000

Краткосрочни задължения към свързани лица

РиМ Мениджмънт ООД	1	4
	<u>1</u>	<u>4</u>

Задължения по предоставени дългосрочни заеми от свързани лица

31.12.2017

BGN'000

31.12.2016

BGN'000

Помпано Холдингс	60	59
Елисее Инвестмънтс Маями	6	6
Елисее България ЕАД	114	102
	<u>180</u>	<u>167</u>

Получените заеми са без обезпечение, при 2.5% годишна лихва (През 2016г.- 2,5%).

Условията, при които са извършвани сделките не се отклоняват от пазарните цени за подобен вид сделки.

15. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК

В хода на обичайната си дейност Дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове, най-важните от които са: валутен риск, кредитен риск и ликвиден риск. Затова общото управление на риска е фокусирано върху прогнозиране на резултатите от определени области на финансовите пазари за постигане на минимизиране на потенциалните отрицателни ефекти, които биха могли да се отразят върху финансовите резултати. Финансовите рискове текущо се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, за да се определят адекватни цени на стоките услугите, предоставяни от Дружеството, да се оценят адекватно формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

По-долу са описани различните видове рискове, на които е изложено дружеството при осъществяване на търговските му операции, както и възприетият подход при управлението на тези рискове.

Валутен риск

Дружеството не е изложено на значителен валутен риск, защото почти всички негови операции и сделки са деноминирани в български лева и/или в евро.

Кредитен риск

Финансовите активи, които потенциално излагат дружеството на кредитен риск, са предимно вземания по продажби. Дружеството е изложено на кредитен риск, в случай че клиентите не изплатят своите задължения. Дружеството все още не е приело правила за управление на кредитния риск, поради това, че все още няма реализирани приходи и вземания по продажби.

Ликвиден риск

Лквидният риск се изразява в негативната ситуация дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. То провежда консервативна политика по управление на ликвидността, чрез която постоянно поддържа оптимален ликвиден запас парични средства, добра способност на финансиране на стопанската си дейност, включително чрез осигуряване и поддържане на адекватни кредитни ресурси и улеснения, постоянно контролно наблюдение на фактическите и прогнозни парични потоци по периоди напред и поддържане на равновесие между матуритетните граници на активите и пасивите на дружеството.

Матуритетен анализ

По-долу са представени финансовите недеривативни активи и пасиви на дружеството към датата на баланса, групирани по остатъчен матуритет, определен спрямо договорения матуритет и парични потоци. Таблицата е изготвена на база на парични потоци и най-ранна дата, на която вземането респективно задължението е изискуемо.

31 декември 2017 г.	без матуритет BGN '000	До 1 м. BGN '000	от 1 до 3 м. BGN '000	от 3 м. до 1 г. BGN '000	над 1 г. BGN '000	Общо BGN '000
Активи						
Парични ср-ва и пар. еквиваленти	2					2
Общо активи	2	-	-	-	-	2
Пасиви						
Търговски и др. задължения				2		2
Задължения към свърз.лица			1		180	181
Общо пасиви	-	-	1	2	180	183

Елисея Банкя АД

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ ЗА 2017 година

31 декември 2016 г.	без матуритет BGN '000	До 1 м. BGN '000	от 1 до 3 м. BGN '000	от 3 м. до 1 г. BGN '000	над 1 г. BGN '000	Общо BGN '000
Активи						
Парични ср-ва и пар. еквиваленти	14	-	-	-	-	14
Общо активи	14	-	-	-	-	14
Пасиви						
Търговски и др. задължения			2			2
Дългоср. заеми към свърз. лица	20				134	154
Общо пасиви	20		2		134	156

Риск на лихвоносни парични потоци

Дружеството е изложено на лихвен риск от получени дългосрочни заеми. Дружеството контролира този риск като позволява своевременна промяна на лихвената политика по заемите.

Лихвен анализ

31 декември 2017г	безлихвени BGN '000	с плаващ лихвен % BGN '000	с фиксиран лихвен % BGN '000	Общо BGN '000
Финансови активи				
Парични средства и парични еквиваленти	2			2
Общо	2	-	-	2
Финансови пасиви				
Търговски и други задължения	2			2
Задължения към свързани лица	1		180	181
Общо	3	-	180	183
31 декември 2016г				
Финансови активи				
Парични средства и парични еквиваленти	14			14
Общо	14	-	-	14
Финансови пасиви				
Търговски и други задължения	2			2
Дългосрочни заеми към свързани лица	20		134	154
Общо	22	-	134	156

16. УСЛОВНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ И АНГАЖИМЕНТИ

Дружеството има съдебен спор със Столична община за установени допълнителни задължения /данък недвижимост, такса битови отпадъци и лихви за просрочие/ за периода 2009-2013г., общо в размер на 56 хил. лева. Със съдебно решение от 16.10.20016г. Административен съд София град е отменил установителния ревизионен акт. Столична община е обжалвала решението.

17. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА БАЛАНСА

Към датата на съставяне на финансовия отчет не са настъпили съществени събития, за които е необходимо оповестяване във финансовите отчети.

Финансовият отчет на страници от 1 до 25 е одобрен от Съвета на директорите и е подписан на 09.03.2018г.

Прокурист:

Росен Русев

Съставител:

Русали Дилова



ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

„Елисее Банка” АД е дружество, със седалище и адрес на управление гр. София, бул. „Никола Вапцаров” № 6. Съдебната регистрация на дружеството е от 2008 г., решение № 1 /08.01.2008 г. на Софийски градски съд. Дружеството е пререгистрирано с ЕИК 175448659.

Основният предмет на дейност през 2017 год. е сделки с недвижими имоти.

Дружеството е регистрирано с капитал в размер на 50 000 /петдесет хиляди/ лева, разпределен в 500 акции по 100 лева. Взето е решение на Общото събрание за увеличаване на капитала на „Елисее Банка” АД с непарична вноска от всички акционери, представляваща вземане по предоставените от тях средства по договори за заем сключени през предходни отчетни периоди. Новият размер на капитала възлиза на 4 402 х.лв.

Дружеството се управлява и представлява от изпълнителния директор Матан Уинър и от прокуриста Росен Русев.

В структурно отношение дружеството не е разкрило клонове в страната и чужбина.

През отчетната 2017 год. усилията на ръководството, бяха насочени към проучване на пазара на недвижими имоти с цел започване на строителство. През периода не е извършвана активна дейност поради влиянието на финансовата криза върху индустриалния сектор и дейността на Дружеството. Въпреки това, едноличният собственик на капитала е заявил готовността си да подкрепя финансово Дружеството до установяване на неговата активна дейност.

За 2017 г. дружеството е реализирало 811 хиляди лева загуба от дейността си.

Приходите на дружеството включват:

- други приходи: 7 хил.лв.

Разходите на дружеството (без финансовите разходи) включват:

- за външни услуги: 16 хил. лева
- други разходи: 798 хил. лева.

Финансовите разходи включват:

- Разходи за лихви – 4 хил. лева

Ръководството в хода на обичайната си дейност анализира различните финансови рискове, най-важните от които са: валутен риск, кредитен риск, ликвиден риск и лихвен риск.

По-долу са описани различните видове рискове, на които е изложено дружеството при осъществяване на търговските му операции, както и възприетият подход при управлението на тези рискове.

Валутен риск

Дружеството не е изложено на валутен риск, защото всички негови операции и сделки са деноминирани в български лева и/или в евро. То не поддържа валутна експозиция, деноминирана в различна чуждестранна валута от националната валута и еврото.

Кредитен риск

Финансовите активи, които потенциално излагат дружеството на кредитен риск, са предимно вземания по продажби. Дружеството е изложено на кредитен риск, в случай че клиентите не изплатят своите задължения. Политиката на дружеството в тази област е насочена към осъществяване на продажби на стоки и услуги на клиенти с подходяща кредитна репутация, като непосредствено след датата на баланса вземанията по продажби са постъпили по банковите сметки на дружеството.

Ликвиден риск

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж.

Управлението на този риск се извършва съгласно утвърдените вътрешни процедури за планиране и текущо наблюдение на паричните потоци от ръководството за своевременно събиране на вземанията и погасяване на задълженията, освен потоци от стопанска дейност и от привлечени средства под формата на заеми, включително поддържане на минимален ликвиден запас.

Риск на лихвоносни парични потоци

Дружеството е изложено на лихвен риск от предоставените и получени дългосрочни и краткосрочни заеми. Дружеството контролира този риск като позволява своевременно промяна на лихвената политика по заемите. Към датата на баланса ръководството е покрило лихвеният риск като работи със собствени средства на дружеството и временна финансова помощ от акционерите.

Към датата на съставяне на финансовия отчет не са настъпили съществени събития, за които е необходимо оповестяване ***във финансовите отчети.***

Основната цел на “Елисее Банкя” АД през следващата година е да продължи инвестиционната си дейност в недвижими имоти и започване на строителни дейности върху притежаваните терени.

Дата:

09.03.2018 г.

Прокурист:

