А Г Р О С Т А Р АД

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
ЗА 2017 година

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

Този отчет съдържа 43 страници
Януари 2018, София

Съдържание

Отчет за всеобхватния доход 3
Отчет за финансовото състояние 4
Отчет за промените в собствения капитал 5
Отчет за паричните потоци 6

Приложения към годишния финансов отчет

1. Информация за дружеството 7
2. Основни положения от счетоводната политика на дружеството 8
3. Приходи 26
4. Други доходи 27
5. Разходи за материали 27
6. Разходи за външни услуги 27
7. Разходи за персонала 27
8. Други оперативни разходи 28
9. Финансови приходи и разходи 28
10. Имоти, машини и съоръжения 28
11. Инвестиции на разположение и за продажба 29
12. Инвестиционни имоти 30
13. Търговски и други вземания 30
14. Вземания по предоставени заеми 31
15. Парични средства и парични потоци 32
16. Търговски и други задължения 37
17. Собствен капитал 33
18. Разходи за данъци върху печалбата 35
19. Отсрочени данъчни активи и пасиви 35
20. Свързани лица и сделки със свързани лица 36
21. Условни ангажименти 36
22. Управление на финансовия риск 36
23. Справедлива стойност 41
24. Събития след края на отчетния период 43

ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД на АГРОСТАР АД

за 2017 година

	Приложения №	2017 г.	2016 г.
		BGN'000	BGN'000
Приходи			
Приходи от продажби	3	519	711
Други доходи	4	135	160
		654	**871**
Разходи			
Балансова стойност на продадените стоки			(220)
Разходи за материали	5	(29)	(26)
Разходи за външни услуги	6	(255)	(213)
Разходи за персонала	7	(311)	(308)
Разходи за амортизация		(133)	(109)
Други оперативни разходи	8	(33)	(28)
Загуби от обезценка (начислени/възстановени)	13		39
Оперативни разходи – общо		**(761)**	**(865)**
Финансови приходи	9	736	803
Финансови разходи	9	(104)	
Печалба/загуба преди данъци		**525**	**809**
Разходи за данъци	18	**(55)**	**(59)**
Нетна печалба/загуба за годината		**470**	**750**
Общ всеобхватен доход за годината		**470**	**750**

Приложенията, посочени от страница 7 до страница 43 представляват неразделна част от финансовия отчет

Дата: 30 януари 2018 година

Съставител: (Петър Пейчинов) *Ръководител: (Емил Николов)*

Регистриран одитор, отговорен за одита: Стефка Илиева

Заверил съгласно доклад на независимия одитор "Дружество за одит и консултации" ООД

Управител: Стефка Илиева

ОДИТОРСКО ДРУЖЕСТВО София Рег. № 037 ДРУЖЕСТВО ЗА ОДИТ И КОНСУЛТАЦИИ ООД

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ на АГРОСТАР АД

към 31 декември 2017 година

	Приложения №	31 декември 2017 г. BGN'000	31 декември 2016 г. BGN'000
АКТИВИ			
Нетекущи активи			
Имоти, машини и съоръжения	10	183	78
Инвестиции на разположение за продажба	11	80	80
Инвестиционни имоти	12	5026	5115
Вземания по предоставени заеми	14	2700	
Общо нетекущи активи		**7989**	**5273**
Текущи активи			
Материални запаси		3	3
Търговски и други вземания	13	26	208
Вземания по предоставени заеми	14	992	4569
Вземания за данъци върху дохода		27	20
Инвестции, държани за търгуване		7886	7699
Парични средства и парични еквиваленти	15	1850	722
Общо текущи активи		**10784**	**13221**
ОБЩО АКТИВИ		**18773**	**18494**
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
Собствен капитал			
Основен акционерен капитал		175	175
Резерви		179	179
Натрупана печалба		18205	17735
Общо собствен капитал	17	**18559**	**18089**
ПАСИВИ			
Нетекущи пасиви			
Отсрочени данъчни пасиви	19	111	87
Общо текущи пасиви		**111**	**87**
Текущи пасиви			
Търговски задължения	16	103	276
Други задължения			42
Общо текущи пасиви		**103**	**318**
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		**18773**	**18494**

Приложенията, посочени от страница 7 до страница 43 представляват неразделна част от финансовия отчет

Дата: 30 януари 2018 година

Съставител: (Петър Пейчинов) *Ръководител: (Емил Николов)*

Регистриран одитор, отговорен за одита: Стефка Илиева

Заверил съгласно доклад на независимия одитор "Дружество за одит и консултации" ООД

ОДИТОРСКО ДРУЖЕСТВО София Рег. № 037 ДРУЖЕСТВО ЗА ОДИТ И КОНСУЛТАЦИИ ООД

Управител: Стефка Илиева

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ на АГРОСТАР АД
за 2017 година

	Приложения №	Основен акционерен капитал	Резерви	Натрупана печалба	Общо
		BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Салдо към 01 януари 2016 г.		**175**	**179**	**17085**	**17439**
Разпределение на дивиденти				(100)	**(100)**
Общ всеобхватен доход за годината				750	**750**
Салдо към 31 декември 2016 г.		**175**	**179**	**17735**	**18089**
Общ всеобхватен доход за годината				470	**470**
Салдо към 31 декември 2017 г.	17	**175**	**179**	**18205**	**18559**

Приложенията, посочени от страница 7 до страница 43 представляват неразделна част от финансовия отчет

Дата: 30 януари 2018 година

Съставител: *(Петър Пейчиновв)*

Ръководител: *(Емил Николов)*

Регистриран одитор, отговорен за одита:
Стефка Илиева

Заверил съгласно доклад на независимия одитор
"Дружество за одит и консултации" ООД

ОДИТОРСКО ДРУЖЕСТВО София Рег. № 037 ДРУЖЕСТВО ЗА ОДИТ И КОНСУЛТАЦИИ ООД

Управител:
Стефка Илиева

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ на АГРОСТАР АД

за 2017 година

	Приложения №	2017 г. BGN'000	2016 г. BGN'000
Паричен поток от оперативна дейност			
Постъпления от клиенти		517	788
Плащания към доставчици		(188)	(425)
Плащания на персонала и за социални осигуровки		(311)	(296)
Разпределение на дивиденти			(100)
Платени/възстановени данъци /без корпоративен данък/		(36)	(66)
Платен корпоративен данък		(38)	
Платени банкови такси и комисионни		(112)	(99)
Курсови разлики (нетно)		(9)	(2)
Други постъпления/плащания (нетно)		29	145
Нетен паричен поток от оперативна дейност		**(148)**	**(55)**
Паричен поток от инвестиционна дейност			
Постъпления от продажба на дълготрайни активи и инвестиционни имоти		95	
Покупка на дълготрайни активи и инвестиционни имоти		(150)	(74)
Предоставени заеми		(1050)	(850)
Погашения и лихви по предоставени заеми		2204	556
Плащания за инвестиции, държани за търгуване		(3738)	(1437)
Постъпления от продажба на инвестиции, държани за търгуване		3906	1772
Постъпления от дивиденти		9	11
Предоставени/възстановени депозити с инвестиционна цел			86
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност		**1276**	**64**
Нетно намаление (увеличение) на паричните средства		**1128**	**9**
Парични средства и парични еквиваленти на 1януари		**722**	**713**
Парични средства и парични еквиваленти на 31 декември	15	**1850**	**722**

Приложенията, посочени от страница 7 до страница 43 представляват неразделна част от финансовия отчет

Дата: 30 януари 2018 година

Съставител: *(Петър Пейчинов)*

Ръководител: *(Емил Николов)*

Регистриран одитор, отговорен за одита:
Стефка Илиева

Заверил съгласно доклад на независимия одитор
"Дружество за одит и консултации" ООД

ОДИТОРСКО ДРУЖЕСТВО София Рег. № 037 ДРУЖЕСТВО ЗА ОДИТ И КОНСУЛТАЦИИ ООД

Управител:
Стефка Илиева

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ ЗА 2017 година

1.1. Информация за дружеството

"АГРОСТАР" АД е регистрирано в Република България и вписано в Регистъра на търговските дружества под партиден № 15189, том 196, стр.38 по фирмено дело №4006/1994 година, Софийски градски съд, ЕИК 831497259. Седалището на дружеството е София, бул. Братя Бъкстон № 35. Адресът на управление е София, бул. Цар Борис III, №19, вх. Б.

1.2. Предмет на дейност

През 2017 година дружеството извършва основно инвестиционни дейности по отдаване на налично имущество под наем и инвестиции в ценни книжа.

1.3. Собственост и управление

„АГРОСТАР" АД е акционерно непублично дружество. Към 31 декември 2017 и 2016 година разпределението на акционерния капитал е както следва:

Акционери	Брой акции	Относителен дял в проценти	Номинална стойност на 1 акция в лева	Обикновени	Привилегировани
Емил Александров Николов Н	166250	95.00	1	85312	80938
Пепа Доцова Николова	8 750	5,00	1	2188	6562
Общо	**175 000**	**100**		**87500**	**87500**

Дружеството има едностепенна форма на управление и се управлява от Съвет на директорите в три членен състав, както следва:

Председател на Съвета на директорите и Изпълнителен директор Емил Александров Николов

Членове на Съвета на директорите: Петър Ангелов Пейчинов

Пепа Доцова Николова

Дружеството се представлява от Емил Александров Николов

Към 31.12.2017 година средно-списъчният състав на персонала в дружеството е 6 служители (31.12.2016 година: 6 служители).

Настоящият финансов отчет е одобрен от Съвета на директорите на 16 февруари 2018 г.

1.4 Основни показатели на стопанската среда

Основни показатели на стопанската среда, които оказват влияние върху дейността на дружеството, за периода 2015 – 2017 година са представени в таблицата по –долу:

Показател	2015	2016	2017
БВП по текущи цени в млн. лева[1]	88571	94130	71205*
Реален растеж на БВП	3,6%	3.9%	3.8%*
Инфлация в края на годината	(0,9)%	(0,5)%	1,9%**
Валутен курс на щатския долар в края на годината	1,79	1,86	1,63

[1] Източник: НСИ, БНБ.
* Данните за 2017 са до 30.09.2017
** Данните за 2017 са към 31.10.2017

2. Основни положения от счетводната политика на дружеството

2.1. База за изготвяне на финансовия отчет

База за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият отчет на **АГРОСТАР АД** е изготвен в съответствие с всички Международни стандарти за финансово отчитане (МСФО), които се състоят от: стандарти за финансово отчитане 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 бившия Постоянен комитет за разясняване (ПКР), 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. Отчетната рамка „МСФО, приети от ЕС“ по същество е определената национална счетоводна база „Международни счетоводни стандарти“ (МСС), приета със Закона за счетоводството и дефинирана в т. 8 от Допълнителните разпоредби на този закон.

(а) Нови и изменени стандарти

По долу са изброени стандартите и измененията, които са издадени и ефективно са в сила за периоди започващи на или след 1 януари 2017 година.

- *МСС 7 (променен) Отчет за паричните потоци - относно инициатива за оповестявания (в сила за годишни периоди от 01.01.2017 г.).* Тази промяна е важно разяснение на самия стандарт с насока към информацията предоставяна на ползвателите на финансовите отчети, които да могат да подобрят разбирането си за ликвидността и финансовите операции на дружеството. Промяната изисква допълнителни оповестявания да бъдат направени относно промените в пасивите на дружеството във връзка с: (i) промени от финансова дейност, (ii) промени от получаването или загубата на контрол над дъщерни дружества, (iii) ефекти от курсови разлики, (iv) промени в справедливите стойности, и (v) други промени. Изискванията за оповестяванията на промените в пасивите произлизащи от финансова дейност е необходимо да се представят отделно от промените при всички останали активи и пасиви. Дружеството се е съобразило с допълненията на този стандарт, но не е представило равнение на начални и крайни салда на задълженията, възникващи от финансови дейности и промените в тях, включително на промени, произтичащи от парични потоци и непарични промени, тъй като няма такива позиции.
- *МСС 12 (променен) Данъци върху дохода (в сила за годишни периоди, започващи на или след 01.01.2017 г.) - признаването на отсрочени данъчни активи за нереализирани загуби.* Тази промяна уточнява следното: 1) нереализираните загуби на дългови инструменти оценявани по справедлива стойност и за данъчни цели - по цена на придобиване, водят до възникването на намаляеми временни разлики; 2) предположенията за бъдещи данъчни печалби не следва да включват ефекти от намаления в резултат на намаляеми временни разлики; 3) ако според данъчното законодателство има ограничения за усвояването на данъчни загуби, прегледа и оценката на отсрочените данъчни активи трябва да бъде направена в комбинация с останалите

отсрочени данъчни активи от същия вид. Измененията в стандарта не оказват съществено влияние върху финансовите отчети на дружеството.

(б) Нови и изменени стандарти, одобрени за прилагане от ЕК и които не са приложени на по-ранна при изготвянето на този финансов отчет.

- *МСФО 9 Финансови инструменти, в сила от 1 януари 2018г. и произтичащи от това изменения на МСС 1, 2, 8, 10, 12, 20, 21, 23, 28, 32, 33, 36, 37 и 39, МСФО 1, 2, 3, 4, 5, 7 и 13, Разяснения 2, 5, 10, 12, 16 и 19 на КРМСФО и Разяснение 27 на ПКР.* Този стандарт заменя МСС 39 и отменя Разяснение 9 на КРМСФО, като установява принципи, правила и критерии за класификация и оценка на финансовите активи, вкл. хибридните договори. Той въвежда изискване класификацията на финансовите активи да бъда правена на база бизнес модела на предприятието за тяхното управление и на характеристиките на договорените парични потоци на съответните активи, като се въвеждат две основни групи и респ. типа оценки – по амортизируема и по справедлива стойност. Моделът на обезценка в МСФО 9 заменя модела на „възникналата загуба" в МСС 39 с модел на „очаквана кредитна загуба", което означава, че няма да е нужно да има събитие, свързано със загуба преди да се признае обезценка.

Дружеството не очаква МСФО 9 да има значим ефект върху финансовите отчети. Класификацията и оценяването на финансовите инструменти на дружеството не се очаква да се променят съществено в условията на МСФО 9, поради характера на дейността на дружеството и видовете финансови инструменти, с които то разполага. На база на бизнес модела на дружеството за управление на финансовите активи и характеристиките на произтичащите договорни парични потоци, ръководството е приело да класифицира финансовите активи основно в категорията „Дългови инструменти, оценявани по амортизирана стойност".

Дружеството е възприело следния подход за класификация на финансовите активи при преминаване от категории на МСС 39 към категории на МСФО 9:

Категории по МСС 39	**Категории по МСФО 9**
Кредити и вземания	Дългови инструменти, оценявани по амортизирана стойност в т.ч.
	Парични средства
	Вземания по продажби
	Активи по договори с клиенти
	Предоставени заеми
Инвестиции, държани до падеж	Дългови инструменти, оценявани по амортизирана стойност
Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалби и загуби	Финансови активи, оценявани по справедлива стойност през печалбата или

	загубата
Финансови активи на разположение за продажба	Капиталови инструменти, оценявани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход

За оценка и измерване на очакваните кредитни загуби, ръководството е възприело следните подходи:

- Вземания по продажби, вземания по лизинг и активи по договори с клиенти – опростен подход, базиран на „очакван процент на неизпълнение“, чрез използване на матрица на провизиите.
- Предоставени заеми – общ (тристепенен) подход, базиран на метода „вероятност от неизпълнение“, като на всяка отчетна дата след първоначалното признаване дружеството оценява към кой етап се отнася финансовият актив, които е предмет на проверка за обезценка. Етапът определя съответните изисквания за обезценка.

Етап 1	**Етап 2**	**Етап 3**
Включва финансово стабилни финансови активи, които се очаква да бъдат обслужвани съгласно техните договорни условия и за които няма признаци за увеличен кредитен риск. Обезценка се формира на базата на очакваните загуби за следващите 12 месеца, а не за целия срок на заема.	Включва финансови активи, чиито кредитен риск се е увеличил значително след първоначалното им признаване, но няма обективно доказателство за обезценка. Преминаването към Етап 2 е предизвикано от относителната промяна в кредитния риск, а не от абсолютния кредитен риск към датата на отчитане. Обезценка се формира на базата на очакваните загуби за целия срок на заема.	Включва финансови активи, чиито кредитен риск се е увеличил значително след първоначалното им признаване и има обективно доказателство за обезценка. Обезценка се формира на базата на очакваните загуби за целия срок на заема.

Дружеството е възприело да представи ефектите от оценяването на финансовите активи при първоначалното прилагане на МСФО 9 като корекция в началното салдо на неразпределената печалба. Всяка разлика между предишната балансова стойност и балансовата стойност към 01.01.2018 год. ще бъде призната в началното салдо на неразпределената печалба (или в друг компонент на собствения капитал, както е уместно) към 01.01.2018 год.

Дружеството е извършило анализ и преценка на изменението на кредитния риск към датата на първоначалното признаване на индивидуална база на финансовите активи, оценявани по амортизируема стойност спрямо кредитния риск към датата на първоначалното прилагана на МСФО 9 и при първоначалното прилагане е определило да приложи оборимата презумпция

"просрочие на договорни плащания над 30 дни" за търговските вземания и практическото улеснение за нисък кредитен риск за предоставените заеми. Оценката за "нисък кредитен риск" се основава на стабилната способност на заемополучателя да изпълнява задълженията си във връзка с договорните парични потоци в краткосрочен план, а евентуалните неблагоприятни промени на икономическите и стопанските условия в дългосрочен план не се очаква да намалят съществено тази способност.

Оценката на значително увеличение на кредитния риск след първоначалното признаване се базира на преценка за макроикономическите условия, икономическия сектор и географския регион, от значение за всеки контрагент, в допълнение към минал опит и специфични, оперативни и други индивидуални характеристики. Подходът включва преценка на цялата разумна и аргументирана информация за бъдещи периоди.

Предварителната оценка на очакваните кредитни загуби от въздействието на МСФО 9 е загуба в размер на 16 хил.лв.

- *МСФО 15 Приходи по договори с клиенти, в сила от 01 януари 2018г. и произтичащи от това изменения на МСФО 1, 3 и 4, МСС 1, 2, 12, 16, 32, 34, 36, 37, 38, 39 и 40, Разяснение 12 на КРМСФО и Разяснения 27 и 32 на ПКР* . 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 заменя действащите до този момент стандарти свързани с признаването на приходи, основно МСС 18 и МСС 11, Разяснения 13,15 и 18 на КРМСФО и Разяснение 31 на ПКР. Водещият принцип на новия 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 - разграничимост от останалите поети ангажименти 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 договор 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;

Дружеството е извършило първоначална оценка на ефекта на МСФО 15 върху неговите финансови отчети. Ръководството не очаква, че новият Стандарт, при първоначалното прилагане, ще има значителен ефект върху тях. Моментът на признаване и оценяването на приходите на дружеството не се очаква да се променят съществено в условията на МСФО 15, поради характера на дейността на дружеството и видовете приходи, които то генерира.

- *МСФО 16 Лизинг(в сила за годишни периоди, започващи на или след 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 лизинги 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 свързан с лизингите - МСС 17. Водещият принцип на новия стандарт е въвеждането на еднотипен модел на счетоводно третиране на лизингите при лизингополучателите - за всички лизингови договори с продължителност от повече от 12 месеца ще се признава актив „право на ползване", който ще се амортизира за периода на договора, и респективно, ще се отчита задължението по тези договори. Това е и съществената промяна в отчетната практика. При лизингодателя не би имало съществени промени и те биха продължили да отчитат лизингите по подобието на стария стандарт – като оперативни и финансови. Ранното приемане е разрешено за дружества, които прилагат МСФО 15 Приходи по договори с клиенти на или преди датата на първоначално прилагане на МСФО 16. Дружеството е започнало първоначална оценка на потенциалния ефект върху неговите финансови отчети. Ръководството не очаква МСФО 16 да има съществен ефект върху докладваните активи и пасиви.

(в) Други изменения

Следните промени не се очаква да имат съществено влияние върху финансовите отчети на дружеството:

- Класификация и оценяване на транзакции, свързани с плащания на база на акции (Промени в МСФО 2,в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г. – не е приет от ЕК). Тези пояснения уточняват следното: (а) третирането на условията, 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;

- Изменения в МСФО 4 Застрахователни договори (в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г. – не е приет от ЕК). Тази промяна е свързана с необходимостта от синхронизиране на отчитането при компании, които издават застрахователни договори, които попадат и в обхвата на МСФО 9, като представя два подхода за отчитането на приходи или разходи при определени финансови активи – подход на наслагване и подход на отсрочване.
- Изменения в МСС 40 Трансфер 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.
- КРМСФО 22 Сделки в чуждестранна валута и авансово плащане (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 актив по предплатени суми (предплащания по доставки на активи или услуги) или задължение по отсрочени приходи (получени аванси от клиенти по продажби) и те се третират за немонетарни. 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.
- 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). 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) обхватът и изискванията към оповестяването по МСФО 12 са валидни и за дружества, класифицирани по реда МСФО като държани за продажба, за разпределение или като преустановени дейности; б) отменяне на някои изключения за прилагане на МСФО 1; и в) изборът на фондове за рисков капитал или други подобни предприятия относно оценката на техните участия в асоциирани или съвместни дружества по справедлива стойност в печалбата или загубата, който избор може да бъде правен на база индивидуална инвестиция, при първоначалното й признаване (МСС 28);

Дружеството води своите счетоводни регистри в български лева (BGN). Финансовите отчети са представени в български лева , закръглени до хиляда (BGN'000), освен ако не е посочено друго.

Отчетният период обхваща една календарна година – от 01 януари до 31 декември.

Текущ отчетен период – 2017 година.

Предходен отчетен период – 2016 година

Настоящият отчет е индивидуален финансов отчет за дружеството.

Дружеството е възприело да изготвя и представя един Отчет за всеобхватния доход.

Настоящият финансов отчет е изготвен при спазване на принципа на историческата цена, с изключение на инструментите, държани за търгуване, отчетени по справедлива стойност в печалбата или загубата, доколкото справедливата им стойност може достоверно да бъде определена. За имоти, машини и съоръжения, историческата цена е модифицирана с преоценка до тяхната справедлива стойност, в резултата на извършена еднократна преоценка към 01.01.2004 година от лицензирани оценители, която е приета за намерена стойност в резултат на прилагане на МСФО за първи път към тази дата, а формираният резерв с ефектите от тази еднократната преоценка (нетно от данъци) в размер на 21 хил.лв. е включен в компонента „натрупани печалби".

2.2. Действащо предприятие

Принципът-предположение за действащо предприятие е фундаментален принцип при изготвянето на финансовите отчети. Съгласно принципа - предположение за действащо предприятие, предприятието обикновено се разглежда като продължаващо дейността си в обозримо бъдеще без намерение или необходимост от ликвидация, преустановяване на стопанската дейност или търсене на защита от кредиторите, вследствие на съществуващи закони или други нормативни разпоредби. Съответно, активите и пасивите се отчитат на база възможността на предприятието да реализира активите и да уреди пасивите си в нормалния ход на бизнеса. При оценката за това дали принципа - предположение за действащо предприятие е уместен, ръководството взема предвид цялата налична информация за обозримото бъдеще, която обхваща поне, но не се ограничава само до, дванадесетте месеца от края на отчетния период.

Финансовият отчет е изготвен на принципа-предположение за действащо предприятие, който предполага, че предприятието ще продължи дейността си в обозримото бъдеще.

2.3. Сравнителни данни

Дружеството представя сравнителна информация във финансовите си отчети за една предходна година. Когато е необходимо, сравнителните данни се рекласифицират и преизчисляват, за да се постигне съпоставимост спрямо промени в представянето в текущия период. Дружеството изготвя и представя като компонент на пълния комплект на финансовите отчети и отчет за финансовото състояние към началото на най-ранния сравнителен период, когато:

• то прилага счетоводна политика със задна дата, прави преизчисление със задна дата на статии в

своите финансови отчети или когато прекласифицира статии в своите финансови отчети; и
• прилагането със задна дата, преизчислението или прекласифицирането оказва съществено влияние върху информацията в отчета за финансовото състояние към началото на предходния период.

2.4.Отчетна валута

Функционалната и отчетна валута на дружеството е български лев. От 01.07.1997 година левът е фиксиран в съответствие със Закона за БНБ към германската марка в съотношение BGN 1: DEM 1, а с въвеждането на еврото като официална валута на Европейския съюз – с еврото в съотношение BGN 1.95583 : EUR1.

Функционалната валута и отчетната валута на представяне във финансовия отчет на дружеството е българският лев. От 1 юли 1997 г. левът е фиксиран в съответствие със Закона за БНБ към германската марка в съотношение BGN 1:DEM 1, а с въвеждането на еврото като официална валута на Европейския съюз - с еврото в съотношение BGN 1.95583:EUR 1.

При първоначално признаване, сделка в чуждестранна валута се записва във функционалната валута, като към сумата в чуждестранна валута се прилага обменният курс към момента на сделката или операцията. Паричните средства, вземанията и задълженията, като монетарни отчетни обекти, деноминирани в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута като се прилага заключителния обменен курс на БНБ към 31 декември.

Немонетарните отчетни обекти в отчета за финансовото състояние, 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. Ефектите от курсовите разлики, свързани с уреждането на търговски сделки в чуждестранна валута, или отчитането на търговски сделки в чуждестранна валута по курсове, които са различни, от тези, по които първоначално са били признати, се включват в отчета за доходите в момента на възникването им, като се представят към "други доходи от дейността". Курсовите разлики от валутни заеми се включват във финансовите приходи и разходи.

2.5. Приблизителни счетоводни оценки

Изготвянето на финансов отчет по Международните стандарти за финансово отчитане, изисква ръководството да направи някои приблизителни счетоводни оценки и предположения, които се отнасят до докладваните активи и пасиви, оповестените условни активи и пасиви, както и до признатите разходи и приходи за периода. Тези приблизителни оценки, начисления и предположения са основани на информацията, която е налична към края на отчетния период, поради което бъдещите фактически резултати биха могли да бъдат различни от тях (като в условия на финансова криза несигурностите са по-значителни).

Ключови приблизителни оценки и предположения с висока несигурност

2.5.1. Обезценка на финансови активи на разположение за продажба

В края на всеки отчетен период дружеството оценява дали са настъпили събития и обстоятелства, които показват наличието на обективни доказателства, че отделен финансов актив или група активи от групата на " финансови активи на разположение за продажба" имат белези за обезценка.
Ръководството е приело следните индикатори за обезценка на инвестициите на разположение за продажба:

- решение за обявяване на процедура по ликвидация на съответното дружество;
- намаление на цените на Българска фондова борса за продажба на акции;
- трайна тенденция за натрупване на загуби, респ. спад в нетните активи на дружеството, в което е инвестирано.

2.5.2. Обезценка на имоти, машини и съоръжения и инвестиционни имоти

В края на всеки отчетен период ръководството на дружеството организира преглед за обезценка на имотите, машините и съоръженията. Ако са налице такива индикатори, че приблизително определената възстановима стойност е по-ниска от тяхната преносна стойност, то последната се изписва до възстановимата стойност на активите. Възстановимата стойност на имотите, машините и съоръжения 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 всеобхватния доход.

2.5.3. Обезценка на вземания

Приблизителна оценка за загуби от съмнителни и несъбираеми вземания се прави от ръководството в края на всяка финансова година.
Обезценка на търговски вземания и другите вземания се формира, когато са налице обективни доказателства, че дружеството няма да може да събере цялата сума по тях съгласно оригиналните условия на вземанията.
При оценката на събираемостта на вземанията ръководството прилага следните критерии:

- за търговски вземания – просрочените вземания над 360 дни се третират като несъбираеми и се обезценяват изцяло, доколкото се преценява, че е налице висока несигурност за тяхното събиране в бъдеще.
- за другите вземания и кредити – при наличие на несигурност относно събираемостта на вземанията се прави преценка каква част от тях е обезпечена (залог, ипотека) и по този начин е гарантирана събираемостта им (чрез бъдещо реализиране на обезпечението). Вземанията или част от тях, за които ръководството установява, че съществува достатъчно висока несигурност за събирането им се обезценяват на 100 %;

Стойността на обезценката е разликата между преносната стойност на даденото вземане и сегашната стойност на прогнозираните бъдещи парични потоци, дисконтирани по оригинален ефективен лихвен процент.

Стойността на вземанията, за които е преценено, че е необходимо да се направи обезценка, се коригира чрез използването на корективна сметка, в която се натрупват всички обезценки. Загубите от обезценка и последващото им възстановяване се признават в отчета за всеобхватния доход към „Загуби от обезценка" (Приложение №14)

2.5.4. Справедлива стойност на финансови активи, държани за търгуване

Справедливата стойност на финансовите инструменти търгуеми на активен пазар се основава на пазарни или дилърски котировки. Актуална (наблюдаема) пазарна информация е обикновено налична за листвани капиталови и дългови книжа. Този факт допълнително редуцира необходимостта от специфични допускания и преценки от страна на Ръководството и намалява несигурността при определяне на справедливите стойности на финансовите активи, държани за търгуване.

2.6 Дефиниции и оценка на елементите на Отчета за финансовото състояние и Отчета за всеобхватния доход

2.6.1. Имоти, машини и съоръжения

Имоти, машини и съоръжения се отчитат и представят във финансовите отчети по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и загуба от обезценка.

Първоначално придобиване

При първоначалното придобиване, имотите, машините, съоръженията и оборудването се оценяват по себестойност, която включва покупната цена, митническите такси и всички други 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, невъзстановими данъци и др.

Дружеството е определило стойностен праг от 700 лева, под който придобитите активи, независимо че притежават характеристики на дълготрайни материални активи се отчитат като текущ разход.

Последващо оценяване

Избраният от дружеството подход за последваща оценка на имотите, машините и съоръжения е препоръчителния подход по МСС 16 – цена на придобиване, намалена с начислените амортизации и натрупаните загуби от обезценка.

Последващи разходи

Извършените последващи разходи, свързани с имоти, машини и съоръжения, които имат характер на подмяна на определени компоненти, възлови части и детайли, или на подобрения и реконструкция, се

капитализират към преносната стойност на съответния актив. Неамортизираната част на заменените компоненти се изписва от преносната стойност на съответния актив и се признава като текущ разход.

2.6.2. Амортизация

Амортизацията се начислява в отчета за всеобхватния доход на база линейния метод за очаквания срок на полезен живот на имоти, машини и съоръжения. Земята не се амортизира. Очаквания полезен живот е както следва:

• Сгради	25 години
• Машини, съоръжения и оборудване	3 години
• Стопански инвентар	6 години
• Компютри	3 години
• Автомобили	4 години
• Лозов масив	25 години

Определеният срок на годност на имоти, машини и съоръжения се преглежда ежегодно и при установяване на значителни отклонения спрямо очаквания бъдещ срок на използване, същия се коригира. Корекцията се третира като промяна в приблизителната оценка и е в сила переспективно, от датата на извършване на промяната.

2.6.3.Нематериални активи

Нематериалните активи, придобити от предприятието се представят по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и загуба от обезценка. Прилага се линеен метод на амортизация.

2.6. 4. Инвестиционни имоти

Като инвестиционни имоти се класифицират земи и сгради, притежавани от дружеството за получаване на наеми и/или заради увеличение на капитала. Притежаваните от дружество имоти представляват основно офис – сграда с нестандартна архитектура, уникална собствена инфраструктура с прилежащи терени и съръжения, както и други сгради, които имат ограничен брой аналози, което обстоятелство е индикатор, че не съществува активен пазар за такъв тип активи, поради което ръководството не би могло да разполага с достатъчно надеждни източници за установяване с достатъчна степен на сигурност на тяхната актуална справедлива стойност към края на всеки отчетен период, поради което е приело инвестиционните имоти да се представят в отчета за финансовото състояние по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизацията и загуби от обезценка. Прилага се линеен метод на амартизация. Полезният живот на активите е както следва:

Сгради 25 години

2.6.4. Материални запаси

Материалните запаси се представят по по-ниската стойност от стойността им на придобиване и нетната им реализируема стойност. Нетната реализируема стойност е очакваната продажна цена в нормална бизнес среда, намалена със стойността на разходите за довършителни дейности и разходи по продажбата. Тя се определя на база проучвания на пазара и експертна оценка.
Изписването на материалите е по метода на средно претеглената цена, а цената им на придобиване включва разходи за придобиване и разходи, направени във връзка с доставянето им до определено местоположение и подготовката им за употреба.

2.6.5 Финансови инструменти

Финансови активи

Дружеството класифицира своите финансови активи в следните категории: кредити и вземания, инвестиции на разположение за продажба и инвенстиции, държани за търгуване, отчитани по справедлива стойност в печалби и загуби. Класификацията е в зависимост от същността и предназначението на финансовите активи към датата на тяхното придобиване. Ръководството определя класификацията на финансовите активи на дружеството към датата на първоначалното им признаване в отчета за финансовото състояние.

Обичайно дружеството признава в отчета за финансовото състояние финансовите активи на датата на търгуване – датата, на която то се е обвързало 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 отчета за финансовото състояние на дружеството, когато правата за получаване на парични средства 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. 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 отчета за финансовото състояние , 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 отчета за финансовото състояние по тяхната преносна 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: вземания от клиенти по продажби, други вземания от контрагенти и трети лица, срочни депозити в банки, предоставени заеми, парични средства и парични еквиваленти. Лихвеният доход по кредитите и вземанията от клиенти се признава на база ефективна лихва, освен при краткосрочните вземания от клиенти с матуритет в рамките на обичайните кредитни

условия. Лихвените доходи по срочни депозити в банки се представят в отчета за всеобхватния доход, към Приходи от оперативна дейност.

Финансови активи на разположение за продажба

Финансовите активи на разположение за продажба са недеривативни активи, които са предназначени с такава цел или не са класифицирани в друга група. Те представляват некотирани на борса акции или дялове в други дружества, придобити с инвестиционна цел, и се включват към нетекущите активи, освен ако намерението на дружеството е да ги продава в рамките на следващите 12 месеца и активно търси купувач.

Финансовите активи на разположение за продажба се оценяват по цена на придобиване, защото са в дружества от затворен тип, за които е трудно да се намерят данни за аналогови пазарни транзакции или поради обстоятелството, че бъдещото функциониране на повечето от тези дружества е свързано с определени несигурности, за да може да се направят достатъчно разумни и обосновани дългосрочни предположения за изчисляването на справедливата стойност на техните акции чрез други алтернативни оценъчни методи.

Дивиденти по акции и дялове, класифицирани като финансови активи на разположение за продажба, се признават и отчитат в отчета за всеобхватния доход, когато се установи, че дружеството е придобило правото върху тези дивиденти.

В края на всеки отчетен период дружеството оценява дали са настъпили събития и обстоятелства, които показват наличието на обективни доказателства, че за отделен финансов актив или група активи, които не са отчетени по справедлива стойност, има данни за обезценка. При установяване на условия за обезценка, загубата се отразява в отчета за всеобхватния доход.

Инвестиции, държани за търгуване

Финансовите активи държани за търгуване включват дългови и капиталови ценни книги, които Дружеството държи с цел реализиране на краткосрочна печалба от покупко-продажбата им в рамките на кратък период от време. Нетните печалби (загуби) от финансови активи, държани за търгуване включват печалбите и загубите, произтичащи от продажбата или промяната в справедливата стойност на финансовите активи, държани за търгуване.

Финансови пасиви и инструменти на собствен капитал

Дружеството класифицира дългови инструменти и инструменти на собствен капитал или като финансови задължения или като собствен капитал в зависимост от същността и условията в договор със съответния контрагент относно тези инструменти.

Финансови пасиви

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

2.6. 6. Инвестиции на разположение за продажба

Дългосрочните инвестиции, представляващи акции и дялове от капитала на други дружества, са оценени и представени в отчета за финансовото състояние по себестойност, тъй като тези инвестиции не се търгуват на активен пазар, няма котировки на пазарни цени на активен пазар, а предположенията за прилагането на алтернативни оценъчни методи са свързани с висока несигурност, за да се достигне до надеждно определяне на справедливата им стойност.

Притежаваните от дружеството финансови активи (инвестиции) подлежат на преглед за обезценка. При установяване на условия за обезценка, загубата се отразява в отчета за всеобхватния доход.

2.6.7 Депозити в банки

Депозити в банки представляват вземания по предоставени свободни парични ресурси под формата на срочни депозити с оригинален матуритет над 1 месец. В случай че остатъчния срок е над 12 месеца, вземането се класифицира като нетекущ актив. Депозитите се оценяват и се представят в отчета за финансовото състояние по амортизирана стойност.

2.6. 8.Търговски и други вземания

Търговски и други вземания се представят и отчитат по справедлива стойност на база стойността на оригинално издадена фактура (себестойност), намалена с размера на обезценка за несъбираеми суми. Приблизителна оценка за загуби от съмнителни, и несъбираеми вземания се прави, когато за събираемостта на цялата сума съществува висока несигурност. Несъбираемите вземания се обезценяват изцяло, когато това обстоятелство се установи или се изписват, когато се установят правните основания за това. Загубите от обезценка се представят в отчета за всеобхватния доход. Дружеството е възприело подход за обезценка на търговски и други вземания в размер на 100%, когато тяхната възраст и размер на просрочие е над една година. Когато фактори като естество на контрагента, географски сектори или други несигурности са индикатори за обезценка на по-ранна дата, то обезценката се идвършва преди изтичане на едногодишния период. Дружеството използва коректива сметка за да намали стойността на вземанията, обезценени от кредитни загуби.

2.6.9.Парични средства и парични еквиваленти

Паричните средства и еквиваленти включват касовите наличности, разплащателните сметки и краткосрочните депозити в банки, чийто оригинален матуритет е до 1 месец.

За целите на изготвянето на Отчета за паричните потоци:

- Парични 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, лихвите свързани с кредити, обслужващи текущата дейност се включват в оперативна дейност.
- Краткосрочно блокираните средства се третират като парични средства и парични еквиваленти.
- Платеният ДДС по покупки на дълготрайни активи се посочва на ред "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).
- Изплатените дивиденти при разпределение на печалбата се представят в състава на паричните потоци от оперативна дейност.

2.6. 10. Лихвени заеми

Всички заеми се представят по себестойност (номинална стойност), която се приема за справедлива стойност на полученото по сделката, нетно от преките разходи, свързани с тези заеми. След първоначалното признаване, лихвоносните заеми последващо се оценяват по амортизируема стойност, определена чрез прилагане на метода на ефективната лихва. Амортизирумата стойност се определя като са взети предвид всички видове такси, комисионни и други разходи, включително дисконт или премия, асоциирани с тези заеми. Печалбите и загубите се признават в отчета за всеобхватния доход като финансови приходи/разходи през периода на амортизация или когато задълженията се отпишат или редуцират.

2.6.11.Търговски и други задължения

Търговски и други задължения първоначално се отчитат по стойност на възникване, а впоследствие по амортизируема стойност.

2.6.12.Обезценка

Преносната стойност на всички активи на предприятието се анализира периодично към датата на изготвяне на отчета за финансовото състояние, за да се прецени дали съществува индикация за обезценка. В случай, че съществуват такива признаци, се прави приблизителна оценка за възстановимата стойност на актива. Загуба от обезценка се признава винаги, когато текущата стойност на актива или на група активи, генериращи приходи, част от които е той, превишава възстановимата му стойност. Загуба от обезценка се отчита в отчета за всеобхватния доход.

2.6.13.Провизии

Провизии се отчитат в отчета за финансовото състояние когато предприятието е поело юридическо или конструктивно задължение в резултат на минало събитие и има вероятност да се реализира негативен паричен поток, за да се погаси задължението. Ако задължението има материален ефект, провизията се определя като очаквания бъдещ паричен поток се дисконтира със ставка преди данъци, която отразява текущата пазарна оценка на парите във времето и там, където е подходящо, специфичния за задължението риск.

2.6.14. Задължения към персонала по трудовото и социално законодателство.

Размерите на осигурителните вноски се утвърждават конкретно със Закона за бюджета на *Националния осигурителен институт за съответната година.* Вноските се разпределят между работодателя и осигуреното лице в съотношение, което се променя ежегодно и е определено с осигурителния кодекс.

Основно задължение на работодателя е да извършва задължително осигуряване на наетия персонал за фонд "Пенсии", допълнително задължително пенсионно осигуряване (ДЗПО), фонд "Общо заболяване и майчинство" (ОЗМ), фонд "Безработица", фонд "Трудова злополука и професионална болест" (ТЗПБ), фонд "Гарантирани вземания на работниците и служителите" (ГВРС) и здравно осигуряване.

Размерите на осигурителните вноски се утвърждават конкретно със Закона за бюджета на ДОО за съответната година и Закона за бюджета на НЗОК за съответната година. Вноските се разпределят между работодателя и осигуреното лице в съотношение, което се променя ежегодно и е определено с в чл. 6, ал. 3 от Кодекса социално осигуряване (КСО).

Към дружеството няма създаден и функциониращ частен доброволен осигурителен фонд.

Осигурителните и пенсионни схеми, прилагани от дружеството в качеството му на работодател, се основават на българското законодателство и са планове с дефинирани вноски. При тези планове работодателят плаща месечно определени вноски в държавните фонд "Пенсии", фонд "ОЗМ", фонд "Безработица", фонд "ТЗПБ", фонд "ГВРС", както и в универсални и професионални пенсионни фондове – на база фиксирани по закон проценти и няма правно или конструктивно задължение да доплаща във фондовете бъдещи вноски в случаите, когато те нямат достатъчно да изплатят на съответните лица заработените от тях суми за периода на трудовия им стаж. Аналогично са задълженията по отношение на здравното осигуряване.

Съгласно разпоредбите на Кодекса на труда, работодателят има задължение да изплати при прекратяване на трудовия договор следните обезщетения:

- неспазено предизвестие – до една брутна работна заплата
- поради закриване на предприятието или част от него, съкращения в щата, намаляване на обема на работа и спиране на работа за повече от 15 дни – до една брутна работна заплата
- при пенсиониране – от 2 до 6 брутни работни заплати според трудовия стаж в дружеството
- за неползуван платен годишен отпуск - обезщетение за съответните години за времето, което се признава за трудов стаж

След изплащане на тези обезщетения не произтичат други задължения за работодателя.

В социалната програма на дружеството са включени следните видове социални придобивки:

1. Подпомагане при продължително боледуване и лечение;
2. Допълнително финансиране за покриване на разходи, за официални традиционни и фирмени празници.

Минималният размер на годишния платен отпуск е 20 дни

Краткосрочните доходи на персонала (изискуеми в рамките на 12 месеца след края на отчетния период, в които персоналът е положил труд за тях) се признават като разход в отчета за всеобхватния доход и като текущо задължение, след приспадане на платените вече суми и полагащите се удръжки.

Към датата на годишния финансов отчет дружеството прави оценка на очакваните разходи по натрупващи се компенсируеми отпуски, които се очакват да бъдат изплатени. В оценката се включват разходите за възнагражденията и разходите за задължително обществено осигуряване, които работодателят дължи върху тези суми. Същите се представят в отчета за финансовото състояние като краткосрочни задължения.

Към дружеството няма създаден и функциониращ частен доброволен осигурителен фонд. Съгласно кодекса на труда работодателят е задължен да изплаща на персонала при настъпване на пенсионна възраст обезщетение, което в зависимост от трудовия стаж в предприятието може да варира между 2-6 брутни работни заплати към датата на прекратяване на трудовото правоотношение.

По своите характеристики тези схеми представляват планове с дефинирани доходи. Изчисляването на размера на тези задължения предполага участието на квалифицирани актюери, за да може да се определи тяхната сегашна стойност към датата на отчета, която да се включи в отчета за финансовото състояние, а респективно изменението в стойността им в отчета за всеобхватния доход.

По преценка на ръководството за целите на изготвяне на настоящия финансов отчет не е изготвен актюерски доклад, с изчисления относно дългосрочните му задължения към персонала за обезщетения при пенсиониране. Поради малобройния състав на персонала, ръководството счита, че размерът на тези задължения са с несъществен ефект спрямо представените данни във финансовия отчет.

Дружеството признава задължения към персонала по доходи при напускане преди настъпване на пенсионна възраст, когато е демонстриран обвързващ ангажимент, на база анонсиран план, да се прекрати трудовият договор със съответните лица без да има възможност да се отмени, или при формалното издаване на документите за доброволно напускане. Доходи при напускане, платими повече от 12 месеца, се дисконтират и представят в отчета за финансовото състояние по тяхната сегашна стойност.

2.6. 15.Приходи

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

Приходи от наеми и депозити

Приходи от наеми от инвестиционни имоти и лихвените доходи по срочни депозити в банки се признават в периода, за който се отнасят.

Приходи от продажба на активи

Приходи от продажба на активи се признават, когато всички съществени рискове и изгоди от собствеността на активите се прехвърлят на купувача.

Приходи от продажба на услуги

Приходите от продажба на услуги се признават, като се отчитат на етапа на завършеност на сделката към края на отчетния период, ако този етап може да бъде надеждно измерен, както и разходите, извършени по сделката и разходите по приключването.

Финансови приходи

Финансови приходи включват начисления за лихви по заеми, депозити и дивиденти, нетни печалби от продажба на инвестиции и промени до справедлива стойност.

2.6. 16 Разходи

Оперативни разходи

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

2.6.17. Оперативен лизинг

Лизинг при които наемодателят продължава да притежава съществена част от всички рискове и стопански изгоди от собствеността върху дадения актив се класифицира като оперативен. Поради това този актив продължава да е включен в състава на неговите имоти, машини и съоръжения и се класифицира в отчета за финансовото състояние според неговата същност.

Приходът от наеми от оперативен лизинг се признава на базата на линейния метод в продължение на срока на съответния лизинг.

2.6. 18.Корпоративен данък

Корпоративен данък върху печалбата за годината включва текущ и отсрочен данък. Съгласно българското законодателство предприятието дължи данък върху печалбата - ставка 10 % за 2017 год.(2016 год. – 10%). За 2018 год. данъчната ставка е непроменена.

Текущ данък е сумата на данъка, който трябва да се плати върху облагаемата печалба за периода, въз основа на ефективната данъчна ставка към края на отчетния период.

Отсрочени данъци се начисляват като се използува балансов метод на задълженията (балансовия пасивен метод), който позволява да се отчитат временни разлики между текущата стойност на активите и пасивите за целите на счетоводното отчитане и за данъчни цели.

Сумата на отсрочените данъци е базирана на очаквания начин за реализация на активите и пасивите. Активите и пасивите по отсрочени данъци се оценяват по данъчни ставки, които се очаква да бъдат в

сила за периода, когато активът се реализира или пасивът се уреди, съгласно данъчните закони, действащи към края на отчетния период.

2.6. 19 Акционерен капитал и резерви

„АГРОСТАР" АД е акционерно дружество и е задължено да регистрира в Търговския регистър определен размер на акционерен капитал, който да служи като обезпечение на кредиторите на дружеството за изпълнение на техните вземания към него. Акционерите отговарят за задълженията на дружеството до размера на своето акционерно участие в капитала и могат да претендират връщане на това участие само в производство по ликвидация или несъстоятелност.

Съгласно изискванията на Търговския закон и Устава дружеството е длъжно да формира и фонд Резервен, като източници на фонда могат да бъдат:

- най-малко една десета от печалбата, която се отделя, докато средствата във фонда достигнат една десета част от капитала или по-голяма част, предвидена в Устава;
- средствата, получени над номиналната стойност на акциите при издаването им (премиен резерв);
- други източници, предвидени по решение на Общото събрание.

Средствата от фонда могат да се използват само за покриване на годишната загуба и на загуби от предходни години. Когато средствата във фонда достигнат определения в Устава минимален размер, средствата над тази сума могат да бъдат използвани за увеличаване на капитала.

Приложение 3. Приходи от продажби

	2017 BGN'000	2016 BGN'000
Приходи от продажба на стоки		231
Приходи от наеми от инвестиционни имоти	474	412
Приходи от наеми на лозов масив	14	14
Приходи от агротехнически услуги	30	54
Общо	**519**	**711**

Приложение 4. Други доходи

	2017 BGN'000	2016 BGN'000
Приходи от продажба на ИМС	95	
Балансова стойност на продадени ИМС	(2)	
Печалба от продажба на ИМС	**93**	
Приходи от неустойки по договор		95
Приходи от обезщетения и застраховки	42	65
Общо	**135**	**160**

Приложение 5 Разходи за материали

	2017 BGN'000	2016 BGN'000
Електроенергия,вода, топлоенергия	1	1
Ремонтни материали	5	10
Горива и смазочни материали	18	13
Почистващи и хигиенни препарати	1	1
Канцеларски материали и консумативи	1	
Офис оборудване	3	1
Общо	**29**	**26**

Приложение 6 Разходи за външни услуги

	2017 BGN'000	2016 BGN'000
Съобщения и комуникации	11	14
Правни и одиторски услуги	47	21
Държавни такси и нотариални заверки	2	2
Поддръжка на техника	7	8
Абонаменти и застраховки	4	4
Данък сгради, такса смет	25	23
Застраховки и пътен данък за автомобили	18	12
Разходи по подръжка на автомобили	14	17
Транспорт	1	1
Поддръжка и ремонт на офис	5	8
Банкови и брокерски такси	112	99
Комисионни	2	
Други	7	4
Общо	**255**	**213**

Приложение 7 Разходи за персонала

	2017 BGN'000	2016 BGN'000
Заплати и възнаграждения(без управленския персонал)	25	20
Заплати и възнаграждения на управленския персонал	257	251
Социални осигуровки върху заплати и възнаграждения	28	26
Социални придобивки и плащания	1	11
Общо	**311**	**308**

Приложение 8 Други оперативни разходи

	2017 BGN'000	2016 BGN'000
Представителни разходи	3	2
Командировки	10	12
Данък върху разходите	4	3
Други	16	11
Общо	**33**	**28**

Приложение 9 Финансови приходи и разходи

	2017 BGN'000	2016 BGN'000
Приходи от лихви	277	457
Печалби от преоценка на финансови активи	275	256
Печалби от операции с финансови активи	175	51
Приходи от дивиденти	9	11
Приходи по валутни операции		28
Финансови приходи общо:	**736**	**803**

	2017 BGN'000	2016 BGN'000
Разходи по валутни операции	104	
Финансови разходи общо:	**104**	

Приложение 10 Имоти, машини и съоръжения

	Сгради BGN'000	Компютри BGN'000	Автомобили BGN'000	Стопански инвентар BGN'000	Растения носители BGN'000	Общо BGN'000
Отчетна стойност						
Салдо към 1 януари 2016	**28**	**8**	**406**	**90**	**99**	**631**
Придобити през периода		3				**3**
Салдо към 31 декември 2016	**28**	**11**	**406**	**90**	**99**	**634**
Излезли през преиода	(28)	(6)	(6)	(33)		**(73)**
Придобити през периода		6	131	2		**139**
Салдо към 31 декември 2017	**-**	**11**	**531**	**59**	**99**	**700**

Амортизация						
Салдо към 1 януари 2016	**24**	**7**	**404**	**90**	**23**	**548**
Начислена амортизация	1	1	2		4	8
Салдо към 31 декември 2016	**25**	**8**	**406**	**90**	**27**	**556**
Отписана амортизация	(25)	(6)	(6)	(33)		**(70)**
Начислена амортизация		3	25		4	**32**
Салдо към 31 декември 2017		**5**	**425**	**57**	**31**	**518**
Преносна стойност						
Към 1 януари 2016	**4**		**2**		**76**	**82**
Към 31 декември 2016	**3**	**3**			**72**	**78**
Към 31 декември 2017		**6**	**106**	**2**	**69**	**183**

Преглед за обезценка

Извършен е преглед на всички значими дълготрайни материални активи към 31 декември 2017 година с цел проверка на наличие на данни за обезценка, в резултат на което е установено, че преносната стойност на активите не се различава от тяхната възстановима стойност.

Растенията носители представляват трайни насаждения от лозов масив за добив на десертно грозде върху наета земя в условията на дългосрочен арендeн договор. През 2017 година е изплатена арендна вноска в размер на 2 хил.лв. (2016 год. – 2 хил.лв.). Общата стойност на бъдещите минимални арендни вноски до края на срока на арендния договор е 30 хил.лв. Наетата земя ведно с лозовия масив се преотдава под наем в условията на дългосрочен наемен договор. През 2017 година отчетените приходи от наем са 14 хил.лв. (2016 год. – 14 хил.лв.). Общата стойност на очакваните бъдещи минимални наемни вноски до края на срока на наемния договор е 210 хил.лв.

Приложение 11 Инвестиции на разположение за продажба

Име	Страна	**31 декември 2017**		**31 декември 2016**	
		BGN '000	**% на участие**	**BGN '000**	**% на участие**
Мост АД	България	200	1	200	1
Обезценка		(120)		(120)	
		80		**80**	
Зенит Агрохолдинг	България	1	2	1	2
Обезценка		(1)		(1)	
Агрофууд АД	България	1	1	1	1
Обезценка		(1)		(1)	
Булсофагро-Сортови семена АД	България	50	25	50	25
Обезценка		(50)		(50)	
Общо		**80**		**80**	

Приложение 12 Инвестиционни имоти

2016 г.	Земи BGN '000	Сгради BGN '000	Съоръжения BGN '000	Общо BGN '000
Отчетна стойност				
Салдо на 01 януари 2016	**1477**	**2478**	**30**	**3985**
Придобити през периода	2065		6	**2071**
Салдо към 31 декември 2016	**3541**	**2478**	**36**	**6055**
Амортизация				
Салдо на 01януари 2016		**810**	**29**	**839**
Начислена амортизация		99	2	101
Салдо към 31 декември 2016		**909**	**31**	**940**
Преносна стойност				
Към 01 януари 2016 година	**1477**	**1668**	**1**	**3147**
Към 31 декември 2016 година	**3541**	**1569**	**5**	**5115**

2017 г.	Земи BGN '000	Сгради BGN '000	Съоръжения BGN '000	Общо BGN '000
Отчетна стойност				
Салдо на 01 януари 2017	**3541**	**2478**	**36**	**6055**
Придобити през периода		12		**12**
Салдо към 31 декември 2017	**3541**	**2490**	**36**	**6067**
Амортизация				
Салдо на 01януари 2017		**909**	**31**	**940**
Начислена амортизация		99	2	**101**
Салдо към 31 декември 2017		**1008**	**33**	**1041**
Преносна стойност				
Към 01 януари 2017 година	**3541**	**1569**	**5**	**5115**
Към 31 декември 2017 година	**3541**	**1482**	**3**	**5026**

Дружеството е отдало под наем по договори за оперативен лизинг земеделски земи, бизнес сграда и други търговски площи. Оставащите срокове и стойността на бъдещите минимални лизингови плащания, съгласно договорите са, както следва:

	31 декември 2017 BGN'000	31 декември 2016 BGN'000
Минимални лизингови плащания по периоди:		
До 1 година	430	409
От 2 до 5 години	567	607
Над 5 години	140	220
Обща стойност на минималните лизингови плащания	**1137**	**1236**

Приложение 13 Търговски и други вземания

	31 декември 2017 BGN'000	31 декември 2016 BGN'000
Вземания от продажби	100	288
Обезценка на несъбираеми вземания	(100)	(100)
Съдебни и присъдени вземания	197	197
Обезценка на несъбираеми вземания	(197)	(197)

Предплатени суми	26	20
Общо	**26**	**208**

Движение в обезценките	**2017** BGN'000	**2016** BGN'000
Салдо към 1 януари	**(297)**	**(870)**
Начислени		
• По търговски вземания		(4)
• По предоставени заеми		
Възстановени		
• По търговски вземания		43
• По предоставени заеми		
Отписани		
• По търговски вземания		534
• По предоставени заеми		
Салдо към 31 декември	**(297)**	**(297)**

Предплатените суми включват авансови плащания за застраховки на автомобили –8 хил.лв. (2016 год. -7 хил.лв.), 1 хил. лв. авансови плащания за застраховка на имоти, 11 хил лв. аванс за покупка на автомобил, и авансови плащания за услуги –6 хил.лв. (2016 год. – 11 хил.лв.).

Приложение 14 Вземания по предоставени заеми

Име	**Нетекущи**		**Текущи**	
	31 декември 2017 BGN'000	**31 декември 2016** BGN'000	**31 декември 2017** BGN'000	**31 декември 2016** BGN'000
Вземания от предприятия				
ЕТ Вихър-С. Славов	1100		347	2029
ЕТ Вихър-С. Славов-лихва			83	76
Билд инвест корп АД			562	800
Вземания от свързани юридически лица				
Агропионер АД	1600			1664
Общо	**2700**		**992**	**4569**

Условия по предоставени заеми

Кредитополучател:	**Агропионер АД**
Договорен размер на заема	1600 хил. лв.
Лихвен процент	7%
Падеж	31.12.2020 г
Обезпечение	няма
Цел на заема	Оборотни средства
Салдо към 31 декември 2017	1600 хил. лв
В т.ч лихва	-

Кредитополучател:	**ЕТ Вихър С. Славов**
Договорен размер на заема	1100 хил. лв.
Лихвен процент	7 %
Падеж	31.10.2021 г
Обезпечение	Селскостопанска техника и земеделски земи
Цел на заема	Оборотни средства
Салдо към 31 декември 2017	1177 хил. лв.
В т.ч. лихва	77 хил. лв

Кредитополучател:	**ЕТ Вихър С. Славов**
Договорен размер на заема	347 хил. лв./177 х евро/
Лихвен процент г	7 %
Падеж	31.10.2018 г
Обезпечение	Селскостопанска техника и ипотека
Цел на заема	Оборотни средства
Салдо към 31 декември 2017	353 хил. лв.
В т.ч. лихва	6 хил. лв

Кредитополучател:	**Билд инвест корп АД**
Договорен размер на заема	1000 хил. лв.
Лихвен процент	7 %
Падеж	30.12.2018 г
Обезпечение	Недвижими имоти
Цел на заема	Оборотни средства
Салдо към 31 декември 2017	562 хил. лв.
В т.ч. лихва	-

Анализ на падежите	**С ненастъпил падеж** BGN'000	**Просрочени до 3 месеца** BGN'000	**Просрочени до 6 месеца** BGN'000	**Просрочени до 1 година** BGN'000	**Просрочени над 1 година** BGN'000	**Общо** BGN'000
Заеми	3692					3692
Общо	**3692**					**3692**

Приложение 15 Парични средства и парични потоци

15. Парични средства

	31 декември 2017	**31 декември 2016**
	BGN'000	**BGN'000**
Парични средства по разплащателни сметки	1850	717
Парични средства в каса		5
Общо	**1850**	**722**

Структура на парични средства и парични еквиваленти	**31 декември 2017**	**31 декември 2016**
	BGN '000	**BGN '000**
Парични средства и парични еквиваленти		
В т. ч.:		
В лева	1338	139
Във валута	512	583
	1850	**722**
Парични средства и парични еквиваленти		
Лихвени		717
Нелихвени	1850	5
	1850	**722**

Приложение 16 Търговски и други задължения

	31 декември 2016	**31 декември 2016**
Търговски задължения		
Задължения към доставчици	1	
Получени аванси	55	276
	56	**276**
Други задължения		
Разчети по гаранции	27	27
Задължения към държавния бюджет	15	10
Задължения за социално и здравно осигуряване	5	5
	47	**42**
Общо	**103**	**318**

Приложение 17 Собствен капитал

	31 декември 2017 BGN'000	**31 декември 2016** BGN'000
Основен акционерен капитал	175	175
Резерви	179	179
Натрупани печалби	18205	17735
Общо собствен капитал	**18559**	**18089**

Основен акционерен капитал

Регистрираният акционерен капитал на „АГРОСТАР" АД е 175 хил.лв., разпределен в 175000 броя акции с номинална стойност 1(един) лев всяка от тях. Половината от акциите са привилегировани и имат право според Устава на Дружеството на 150 процента дивидент спрямо дивидента на обикновените акции. Дружеството е затворено и акциите му не се котират на Българската фондова борса.

Резерви

Резервите с общ размер 179 хил.лв.(2016 г. - 179 хил.лв.) се състоят от законов резерв по реда на Търговския закон –141 хил.лв.(2016 г. - 141 хил.лв.) и допълнителни резерви, формирани по решение на Общото събрание на акционерите - 38 хил.лв. .(2016 г. - 38 хил.лв.).

Натрупани печалби

Натрупаните печалби включват неразпределена печалба от текущия отчетен период и от минали отчетни периоди.

Приложение 18 Разход за данъци върху печалбата

Основните компоненти на разхода на данъци върху печалбата за годините са:

	2017 BGN'000	2016 BGN'000
Отчет за всеобхватния доход		
Данъчна печалба за годината по данъчна декларация	303	-
Текущ разход за данъци върху печалбата за годината – 10% (2016 - 10%)	(31)	-
Отсрочени данъци върху печалбата	(24)	(59)
Общо разход (икономия) за данъци от печалбата, Отчетен в отчета за всеобхватния доход	**(55)**	**(59)**

Равнение на данъчния разход на данъци върху печалбата определен спрямо счетоводния резултат

	2017 BGN'000	2016 BGN'000
Счетоводна печалба за годината/ загуба	525	809
Разход за данък на база приложима данъчна ставка – 10% (2016-10%)	(53)	(81)
Данъчно непризнати разходи	(2)	(12)
Приходи неподлежащи на облагане		22
Ефект от непризнати отсрочени данъци		12
Общо разход за данъци върху печалбата, отчетен в отчета за всеобхватния доход	**(55)**	**(59)**

Приложение 19 Отсрочени данъчни активи и пасиви

Отсрочените данъци върху печалбата са свързани със следните обекти в отчета за финансовото състояние:

	временна разлика	Данък	временна разлика	Данък
	31.12.2017	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2016
	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000
Пасиви по отсрочени данъци				
Имоти, машини, съоръжения и инвестиционни имоти	890	(89)	920	(92)
Преоценка на инвестиции по справедлива стойност	476	(47)	201	(20)
Общо	**1366**	**(136)**	**1121**	**(112)**
Активи по отсрочени данъци				
Обезценка на вземания	247	25	247	25
Общо	**247**	**25**	**247**	**25**
Нетно салдо на отсрочени данъци върху печалбата	**1119**	**(111)**	**874**	**(87)**

При признаването на отсрочените данъчни активи е взета предвид вероятността отделните разлики да имат обратно проявление в бъдеще и възможностите на дружеството да генерира достатъчна данъчна печалба.

20. Свързани лица и сделки със свързани лица

Следните предприятия са свързани лица за дружеството:

Свързани лица	Вид на свързаност	Период на свързаност
Агропионер АД	Под общ контрол	2016 г. и 2017 г

Ключовият управленски персонал е оповестен в приложение 1. Възнагражденията на ключовия управленски персонал са 257 хил.лв.(2016 год. 251 хил.лв.)

През отчетния период са извършвани сделки със свързани лица както следва:

	2017 BGN'000	2016 BGN'000
Приходи от агротехнически услуги, предоставени на дружества под общ контрол	30	54
Възстановени заеми от дружества под общ контрол	1114	250
Отпуснати заеми на дружества под общ контрол	1050	250
Начисления за лихви по предоставени заеми	104	110

Разчетите със свързани лица са оповестени в Бележка 14 „Вземания по предоставени заеми".

Приложение 21 Условни ангажименти

Получени гаранции и съдебни спорове

Дружеството обезпечава търговските си и други вземания чрез издаване на записи на заповеди от страна на своите длъжници, учредяване на особени залози върху движими вещи и ипотеки на недвижими имоти. В предходни отчетни периоди дружеството е завело съдебни искове срещу свои контрагенти за неизплатени задължения.

Срещу дружеството няма предявени съдебни искове.

Поети гаранции

През 2017 г дружеството е станало солидарен длъжник по Договор за доставка на амониев нитрат от Папас Олио АД на ЕТ „Вихър-Стоян Славов", гр. Ямбол общият размер на задължението е до 309 хил. лв.

Приложение 22 Управление на финансовия риск

В хода на обичайната си дейност дружеството може да бъде изложено на различни финасови рискове, най-важните от които са: пазарен риск (включващ валутен риск, риск от промяна на справедливата стойност и ценови риск), кредитен риск, ликвиден риск и риск на лихвено-обвързаните парични потоци. Общото управление на риска е фокусирано върху трудностите на прогнозиране на финансови пазари и за постигане на минимизиране на потенциалните отрицателни ефекти, които биха могли да се отразят върху финансовите резултати и състояние на дружеството. Текущо финансовите рискове се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, въведени, за да се определят адекватни цени на услугите, предоставяни от дружеството, да се оценят адекватно пазарните обстоятелства на извършваните от него инвестиции и 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, както и възприетият подход при управлението на тези рискове.

Валутен риск

Дружеството не е изложено на валутен риск, защото основно неговите операции и сделки са деноминирани в български лева и/или евро, доколкото последното е с фиксиран курс спрямо лева по закон.

Таблиците по-долу обобщават експозицията на дружеството към валутния риск:

31 декември 2016	*в USD*	*в EUR*	*в български лева.*	*Общо*
	BGN'000	*BGN'000*	*BGN'000*	*BGN'000*
Финансови активи				
Инвестиции и срочни депозити в банки	802	6897		7699
Вземания по предоставени заеми		948	3621	4569
Парични средства и еквиваленти		583	139	722
Търговски и други вземания			188	188
Общо	**802**	**8428**	**3948**	**13178**

31 декември 2017	*в USD*	*в EUR*	*в български лева.*	*Общо*
	BGN'000	*BGN'000*	*BGN'000*	*BGN'000*
Финансови активи				
Инвестиции и срочни депозити в банки	1000	6886		7886
Вземания по предоставени заеми		353	3339	3692
Парични средства и еквиваленти		512	1338	1850
Общо	**1000**	**7751**	**4677**	**13428**

Финансовите пасиви са нелихвени търговски задължения в лева в размер 28 хил.лв.(2016 г. – 26 хил.лв.), с падеж до 1 месец.

Ценови риск

Дружеството не е изложено на съществен ценови риск за негативни промени в цените на услугите, обект на неговите операции, тъй като те са обвързани основно с дългосрочни договори по оперативен лизинг с фиксирани цени.

Кредитен риск

Кредитният риск е основно рискът, при който клиентите и другите контрагенти на дружеството няма да бъдат в състояние да изплатят изцяло и в обичайно предвидените срокове дължимите от тях суми по депозити, търговски и други вземания.

Основните финансови активи на дружеството, носители на кредитен риск са парични средства в банкови сметки (текущи и срочни депозити), вземания от клиенти и вземания по предоставени заеми.

За ограничаване на кредитния риск по текущи и срочни депозити в банки, дружеството е възприело политика да разпределя и инвестира свободните си парични средства в различни финансови институции, с висока репутация и доказан стабилитет.

По отношение на вземанията от клиенти съществува концентрация на кредитен риск във връзка с трудностите при събиране на вземанията. Събираемостта и концентрацията на

вземанията се контролират текущо и стриктно от финансовия отдел, съгласно установената политика на дружеството. За целта ежедневно се прави преглед на откритите позиции по клиенти, както и получените постъпления, като се извършва равнение и анализ.

Вземанията от клиенти са представени в отчета за финансовото състояние в нетен размер, след приспадане на начислените обезценки по съмнителни и трудносъбираеми вземания. Такива обезценки са направени където и когато са били налице събития, идентифициращи загуби от несъбираемост, съгласно предишен опит.

Вземанията по предоставени заеми са обезпечени със запис на заповеди, залог и ипотеки.

Ликвиден риск

Ликвидният 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. Дружеството генерира и разполага с достатъчно собствени оборотни средства. Текущо матуритетът и своевременното осъществяване на плащанията се следи от финансовия отдел, като се поддържа ежедневна информация за наличните парични средства и предстоящите плащания. За свободните средства се обмисля инвестиране при най-добри лихвени равнища.

Матуритетен анализ

По-долу са представени финансовите недеривативни активи и пасиви на дружеството, групирани по остатъчен матуритет, определен спрямо договорения матуритет. Стойностите, оповестени в този анализ, представляват недисконтирани парични потоци по договорите и най – ранната дата, на която вземането, респективно задължението, е изискуемо. Сумите включват главница и лихва.

31 декември 2016	**До 1 месец**	**От 1 до 3 месеца**	**От 3 месеца до 1 година**	**От 1 година до 5 години**	**Общо**
	BGN'000	**BGN'000**	**BGN'000**	**BGN'000**	**BGN'000**
Финансови активи					
Инвестиции и срочни депозити в банки		7699	86		7699
Вземания по предоставени заеми	76		4808		4884
Парични средства и еквиваленти	722				722
Търговси и други вземания	188				188
Общо	**986**	**7699**	**4808**		**13493**

31 декември 2017	До 1 месец	От 1 до 3 месеца	От 3 месеца до 1 година	От 1 година до 5 години	Общо
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Финансови активи					
Инвестиции и срочни депозити в банки		7886			7886
Вземания по предоставени заеми			992	2700	3692
Парични средства и еквиваленти	1850				1850
Търговски и други вземания					
Общо	**1850**	**7886**	**992**	**2700**	**13428**

Риск на лихвено-обвързаните паричните потоци

Като цяло дружеството има значителна част лихвоносни активи, изразяващи се в инвестиции в безсрочни банкови депозити и заеми, поради което е изложено на лихвен риск. Наличностите по безсрочни депозити в банкови сметки се олихвяват на база на официално обявените фиксирани лихвени нива от съответната банка и приходите от тях са несъществени по размер или няма такива. Лихвени нива по този тип депозити не са директно обвързани с пазарни лихвени индекси, но същевременно могат да бъдат едностранно променени от банката-контрагент, в следствие на промените на пазара. Поради това тези депозити са третирани като финансови активи с променлив лихвен процент.

31 декември 2016	Лихвени		Нелихвени	Общо
	Фиксиран лихвен %	*Променлив лихвен %*		
	BGN '000	*BGN '000*	*BGN '000*	*BGN '000*
Финансови активи				
Инвестиции и срочни депозити в банки			7699	7699
Вземания по предоставени заеми	4493		76	4569
Търговски и други вземания			188	188
Парични средства и еквиваленти		717	5	722
	4493	**717**	**7968**	**13178**

31 декември 2017	**Лихвени**		**Нелихвени**	**Общо**
	Фиксиран лихвен %	***Променлив лихвен %***		
	BGN '000	***BGN '000***	***BGN '000***	***BGN '000***
Финансови активи				
Инвестиции и срочни депозити в банки			7886	7886
Вземания по предоставени заеми	3609		83	3692
Парични средства и еквиваленти		1850		1850
	3609	**1850**	**7969**	**13428**

Ръководството на дружеството текущо наблюдава и анализира неговата експозиция спрямо промените в лихвените равнища. Симулират се различни сценарии на рефинансиране, подновяване на съществуващи позиции, алтернативно финансиране. На база тези сценарии се измерва и ефектът върху финансовия резултат и собствения капитал при промяна с определени пунктове на лихвения процент.

Таблицата по-долу показва чувствителността на дружеството при увеличение с 0,5% в лихвения процент на база структурата на активите и пасивите към 31 декември и при предположение, че се игнорира влиянието на останалите променливи величини. Ефектът е измерен и представен като влияние върху финансовия резултат преди облагане с данъци.

31 декември 2017	**С плаващ лихвен %**	**Увеличение/Намаление на лихвения процент**	**Ефект върху финансовия резултат преди облагане**
Финансови активи			
BGN'000	9736	0,5	49
Финансови активи			
BGN'000	9736	-0,5	-49

Управление на капиталовия риск

С управлението на капитала дружеството цели да създава и поддържа възможности то да продължи да функционира като действащо предприятие и да осигурява съответната възвръщаемост на инвестираните средства на акционерите и стопански ползи на другите заинтересовани лица от и участници в неговия бизнес, както и да поддържа нормативно изискваните стойности на капитал.

Дружеството текущо наблюдава осигуреността и структурата на капитала си. Характерното за него е, че то традиционно финансира дейността си основно от собствените си генерирани печалби, без използване на дългов капитал.

Приложение 23 Справедлива стойност

Справедливата стойност най-общо представлява цената, за която един актив може да бъде разменен или едно задължение да бъде изплатено в обичайна сделка между пазарни участници към датата на оценяване.

Дружеството прилага три нива на йерархичност, отразяващи важността и значимостта на използваните базисни данни за целите на оценката .

Определяне на справедливата стойност

При определяне на справедливата стойност на финансовите инструменти дружеството прилага следната йерархия в зависимост от използваните изходни данни:

- **Първо ниво**: Котировки (некоригирани) налични на активен пазар за идентични инструменти;
- **Второ ниво:** Оценъчни техники базирани на наблюдаема информация - директно (цени и котировки) или индиректно (производни от цени и котировки). Тази категория включва инструменти оценявани по котировки на активен пазар за сходни инструменти, котировки на идентични или сходни инструменти търгуеми на неактивен пазар или други оценъчни техники, при които изходните данни се основават на общодостъпна наблюдаема пазарна информация.
- **Трето ниво:** Оценъчни техники базирани на значителна ненаблюдаема информация. Тази категория включва всички инструменти, чиято оценка не е базирана на налична, регулярно достъпна и наблюдаема информация, като параметрите основаващи се на ненаблюдаема информация имат превес. Тук попадат и инструментите, при които оценката се базира на котировки на сходни инструменти, но при които се налага използването на значителни корекции базирани на ненаблюдаеми пазарни предположения с цел отчитането на различията между сравняваните инструменти.

Концепцията за справедливата стойност предполага реализиране на финансови инструменти чрез продажба. В повечето случаи, обаче, особено по отношение на търговските вземания и задължения, и депозитите, дружеството очаква да реализира тези финансови активи чрез

тяхното цялостно обратно изплащане или респ. погасяване във времето. Затова те се представят по тяхната амортизируема стойност.

Също така голямата част от финансовите активи и пасиви са или краткосрочни по своята същност (търговски вземания и задължения), или са отразени в отчета за финансовото състояние по пазарна стойност (ивнестиции, държани за търгуване), или представляват инвестиции в акции на дружества от затворен тип, които не се търгуват свободно и нямат аналози на местния пазар -поради това тяхната справедлива стойност е приблизително равна на преносната им стойност.

Доколкото все още не съществува достатъчно пазарен опит, стабилност и ликвидност за покупки и продажби на някои от притежаваните от дружеството финансови активи и пасиви, за тях няма достатъчно и надеждни котировки на пазарни цени. Ръководството на дружеството счита, че при съществуващите обстоятелства представените в баланса оценки на финансовите активи и пасиви са възможно най-надеждни, адекватни и достоверни за целите на финансовата отчетност и са близко до тяхната справедлива стойност, в зависимост от техният характер и матуритет.

Справедлива стойност на финансови активи, държани за търгуване

Справедливата стойност на финансовите инструменти търгуеми на активен пазар се основава на пазарни или дилърски котировки. Актуална (наблюдаема) пазарна информация е обикновено налична за листвани капиталови и дългови книжа. Този факт допълнително редуцира необходимостта от специфични допускания и преценки от страна на Ръководството и намалява несигурността при определяне на справедливите стойности на финансовите активи, държани за търгуване.

31 декември 2017		**Оценка на справедливата стойност, използваща**		
Група финансови активи	**Стойност в Отчета за финансовото състояние**	**Ниво 1** На база котирани пазарни цени	**Ниво 2** Входни данни, различни от котирани цени, но могат да бъдат наблюдавани на пазар	**Ниво 3** Входни данни, неоснователни на наблюдаеми пазарни данни
	BGN'000	**BGN'000**	**BGN'000**	**BGN'000**
Инвестиции, държани за търгуване	7886	7886		
Общо	**7886**	**7886**		

Приложение 24 Събития след края на отчетния период

След края на отчетния период не са настъпили събития, които да оказват съществено влияние върху имущественото и финансовото състояние на дружеството.

Дата: 30 януари 2018 г

Съставител: Петър Пейчинов

Изпълнителен директор: Емил Николов