ГРИФОН ПРОПЪРТИС АД

ГОДИШЕН
ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

ПРИДРУЖЕН С

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР
И
ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
ЗА ГОДИНАТА ПРИКЛЮЧВАЩА НА
31 ДЕКЕМВРИ 2018

СЪДЪРЖАНИЕ:

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА ..... *3 СТР.*

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР ..... *9 СТР.*

ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2018 ..... *14 СТР.*

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ ..... *19 СТР.*

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

Обръщение на Ръководството

Уважаеми акционери,

Грифон Пропъртис АД е създадено през декември 2018 година като акционерно дружество, като собственик на 99.999959% от капитала е Грифон Пауър АД и 0.000041% притежава КАМ Финанси ЕООД. Основната дейност на Дружеството е свързана с управление и отдаване под наем на недвижими имоти.

През финансовата 2018 година Дружеството не е извършвало дейност и реализира незначителна по размер загуба.

Дружеството прилага за целите на отчитане по Българското счетоводно законодателство Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приложими в Европейския съюз.

Изпълнителен директор
Калоян Енчев

ПРОФИЛ НА КОМПАНИЯТА

Грифон Пропъртис АД (Дружеството) е вписано в Търговски регистър на Агенция по вписванията на 31 декември 2018 година.. Основната дейност на Дружеството е свързана с сделки, стопанисване и управление на недвижими имоти, както и всякаква друга дейност, незабранена със закон или друг нормативен акт.

Адресът на управление на Дружеството е гр. Ловеч, ул. Търговска № 12.

Адресът за кореспонденция на Дружеството съвпада с адреса му на управление.

Дружеството няма регистрирани клонове. Дружеството се управлява от Съвет на Директорите с трима членове:

Към 31 декември 2018 година негови членове са:

- Калоян Петков Енчев – Изпълнителен директор;
- Красимир Благоев Цирков;
- Елисавета Никифорова Йонкова.

ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА НА КОМПАНИЯТА

1. Анализ на пазарната среда

Макроикономически условия[1]

По предварителни данни на Националния статистически институт (НСИ) през 2018 година България отчита повишение в реално изражение на брутния вътрешен продукт на годишна база в размер на 3.1%. Докато през 2017 година произведените стоки и услуги в страната по текущи цени са се оценявали на 101.04 млрд. лв., то през 2018 година те достигат 107.26 млрд. лв., отчитайки номинално увеличение от 6.8% на годишна база. През 2018 година брутната добавена стойност възлиза на 93.513 млрд. лв., като показателя отчита ръст в номинално изражение от 6.7% спрямо предходната година.

Според данни на НСИ към края на 2018 година броят на наетите лица в страната е 3,148.9 хил. души. Безработните лица са 154.1 хил. души, а коефициентът на безработица намалява с 0.9% на годишна база. Разходите на работодателите за отработването на 1 час на наетите от тях лица нарастват с 5.1% спрямо края на 2017 година. По данни на НСИ към края на 2018 година средната месечна работна заплата достига 1,205 лв., като нараства с 7.3% на годишна база.
На пазара на наеми, офертните цени на офис площи в София за 2015 година остават стабилни, спрямо 2014 година. Най-често цените варират в диапазона 8 – 10 евро/кв.м. Годишната инфлация за 2018 година измерена на база средногодишния индекс на потребителските цени е 2.8% при 2.1% за 2017 година.

2. Резултати от дейността

Дружеството не осъществява дейност през 2018 година, няма сключени договори с клиенти и не отчита приходи.

[1] Източник: НСИ, БНБ

3. Финансово състояние

Формираният финансов резултат за годината след данъци е загуба в незначителен размер, в следствие от разходи за такса за регистриране.

4. Акционерен капитал

Виж бележка 6 към финансовите отчети към 31 декември 2018 година.

5. Човешки ресурси

Дружеството е с малък брой управленски персонал, поради което не разработва собствена стратегия за човешките ресурси.

Членове на Съвета на директорите на Грифон Пропъртис АД са:

- Калоян Петков Енчев – Изпълнителен директор;
- Красимир Благоев Цирков;
- Елисавета Никифорова Йонкова.

През 2018 година на членовете на Съвета на директорите не са начислени възнаграждения.

Членовете на Съвета на директорите не притежават акции от капитала на Дружеството.

Участието на членовете на Съвета на директорите на Грифон Пропъртис АД в други търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество и участието им в управлението на други дружества е:

А) Участия в управлението:

Калоян Петков Енчев

- Управител на „Кристъл Асет Мениджмънт“ ЕООД, ЕИК:130197775;
- Управител на „КАМ Финанси“ ЕООД, ЕИК: 203783016;
- Представляващ и Председател на съвета на директорите на „Грифон Пропъртис“ АД, ЕИК:205451494.

Красимир Благоев Цирков

- Управител на „БМТ България“ ООД, ЕИК:201238572;
- Управител на „Бизнес и право консулт - 2000“ ЕООД, ЕИК:130244456;
- Управител на „Д И К 2006“ ООД, ЕИК:130244456;
- Член на съвета на директорите на „Грифон Пропъртис“ АД, ЕИК:205451494.

Елисавета Никифорова Йонкова

- Член на съвета на директорите на „Грифон Пропъртис“ АД, ЕИК:205451494.

Б) Дялови участия:

Калоян Петков Енчев – няма дялови участия.

Красимир Благоев Цирков

- Едноличен собственик на капитала на „Бизнес и право консулт - 2000“ ЕООД, ЕИК:130244456;
- Притежава повече от 25 на сто от капитала на „Д И К 2006“ ООД, ЕИК:130244456;
- Притежава повече от 25 на сто от капитала на „БМТ България“ ООД, ЕИК:201238572;

Елисавета Никифорова Йонкова – няма дялови участия.

Информация относно сключени договори по чл. 240б от ТЗ

През 2018 година членове на СД или свързани с тях лица не са сключвали договори по чл.240б от ТЗ, които излизат извън обичайната дейност на Дружеството или съществено се отклоняват от пазарните условия.

6. Екологични ангажименти

Основните закони, които оформят рамката за опазването и развитието на околната среда са Законът за защита на околната среда, Законът за водите, Законът за управление на отпадъците, Законът за чистотата на атмосферния въздух, Законът за подземните богатства, Законът за опазване на почвата от замърсяване, както и подзаконовите нормативни актове за тяхното прилагане.

Като част от изискванията за присъединяването на България към ЕС, всички изброени закони са синхронизирани със стандартите на съюза. Дружеството изпълнява нормативните изисквания за опазване на околната среда.

7. Управление на риска и вътрешен контрол

Виж бележка 7 към финансовите отчети за 31 декември 2018 година.

8. Събития след датата на отчета

След края на отчетния период не са настъпили събития, които да налагат допълнителни корекции и/или оповестявания във финансовия отчет на Дружеството за годината, приключваща на 31 декември 2018 година.

9. Други

Дружеството няма регистрирани клонове.

През отчетната 2018 година Дружеството не е осъществявало действия в областта на научноизследователската и развойната дейност.

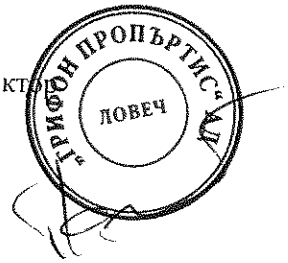
Информация по чл. 187д от Търговския закон:
През 2018 година не са придобивани и прехвърляни собствени акции от Дружеството, включително и от членове на Съвета на директорите.
Дружеството не притежава собствени акции от капитала си.

10. Предвиждано развитие на Дружеството през 2019 година

През 2019 година ръководството на Дружеството ще насочи усилията си към реализиране на инвестиционните си намерения със заемни средства от банка или дружеството-майка да се изградят бензиностанции върху притежаваните терени с цел - отдаване под наем.

Изпълнителен директор:
Калоян Енчев

20 май 2019 година



ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

Велес одит ООД
бул. Витоша 1А, ет.4
1000 София, България
E:office@velesaudit.com

Veles Audit Ltd
Bul. Vitosha 1A, fl. 4
1000 Sofia, Bulgaria
E:office@velesaudit.com

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До акционерите на ГРИФОН ПРОПЪРТИС АД

ДОКЛАД ОТНОСНО ОДИТА НА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

МНЕНИЕ

Ние извършихме одит на финансовия отчет на „ГРИФОН ПРОПЪРТИС" АД („Дружеството"), съдържащ отчет за финансовото състояние към 31.12.2018 г. и отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, отчет за промените в собствения капитал и отчет за паричните потоци, 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 31.12.2018 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 независим 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.

ОБРЪЩАНЕ НА ВНИМАНИЕ

Ние обръщаме внимание на бележка 1. „Правен статут и предмет на дейност" към финансовия отчет, където е оповестено, че данни за предходен период не се представят, тъй като дружеството е новоучредено през 2018г. (на 17 декември 2018г.). Нашето мнение не е модифицирано по отношение на този въпрос.

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, изготвена 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 изискванията 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, 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 финансовия отчет, съответства на финансовия отчет.

б) Докладът за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството.

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 със Закона за независимия финансов одит и 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.
- достигаме 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.

Ние комуникираме с ръководството, наред с останалите въпроси, планирания обхват и време на изпълнение на одита и съществените констатации от одита, включително съществени недостатъци във вътрешния контрол, които идентифицираме по време на извършвания от нас одит.

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.

Одиторско дружество:

„Велес Одит" ООД

Управител:
Евгени Атанасов

ОДИТОРСКО ДРУЖЕСТВО София Рег. № 170 ВЕЛЕС ОДИТ ООД

Регистриран одитор, отговорен за одита:
Евгени Атанасов
21 Юни 2019 г.
гр. София 1000, бул. Витоша 1а, ет.4

ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД
за периода, приключващ на 31 декември 2018

	Бележка №	17 декември - 31 декември 2018 хил. лв.
Приходи от продажби		-
Разходи		-
Печалба /Загуба за годината		-
Общо всеобхватен доход за годината		-

Този финансов отчет е одобрен от името на Грифон Пропъртис АД от:

Калоян Енчев
Изпълнителен директор

Ася Касабова
Съставител на финансов отчет

20 май 2019 година

Заверил съгласно одиторски доклад
от дата: 21 JUN 2019
Велес Одит ООД
Управител
Регистриран одитор отговорен за одита
Veles Audit Ltd
ОДИТОРСКО ДРУЖЕСТВО София Рег. № 170 ВЕЛЕС ОДИТ ООД

(Бележките от страница 19 до страница 32 са неразделна част от съдържанието на този финансов отчет)

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

Към 31.12.2018 г.	*Бележка №*	**31декември 2018 хил. лв.**
Нетекущи активи		
Инвестиционни имоти	*5*	2,444
Общо нетекущи активи		2,444
Общо активи		**2,444**
Собствен капитал		
Регистриран капитал	*6*	2,444
Общо собствен капитал		**2,444**
Общо собствен капитал на пасива		**2,444**

Този финансов отчет е одобрен от името на Грифон Пропъртис АД от:

"ГРИФОН ПРОПЪРТИС" АД ЛОВЕЧ

Калоян Енчев
Изпълнителен директор

Ася Касабова
Съставител на финансов отчет

20 май 2019 година

Заверил съгласно одиторски доклад
от дата: 21 JUN 2019
Велес Одит ООД
Управител
Регистриран одитор отговорен за одита
Veles Audit Ltd
ОДИТОРСКО ДРУЖЕСТВО София Рег. № 170 ВЕЛЕС ОДИТ ООД

(Бележките от страница 19 до страница 32 са неразделна част от съдържанието на този финансов отчет)

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
За периода, приключващ на 31 декември 2018 г.

	Регистриран капитал	Печалба /Загуба	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Салдо на 17 декември 2018 година	-	-	-
Всеобхватен доход за годината			
Печалба/Загуба за годината	-	-	-
Общо всеобхватен доход за годината	-	-	-
Сделки с акционери, отчетени в собствения капитал			
Емитирани акции	2,444	-	2,444
Общо сделки с акционери	**2,444**	**-**	**2,444**
Салдо на 31 декември 2018 година	**2,444**	**-**	**2,444**

Този финансов отчет е одобрен от името на Грифон Пропъртис АД от:

"ГРИФОН ПРОПЪРТИС" АД ЛОВЕЧ

Калоян Енчев
Изпълнителен директор

Ася Касабова
Съставител на финансов отчет

20 май 2019 година

Заверил съгласно одиторски доклад
от дата: 21 JUN 2019
Велес Одит ООД
Управител
Регистриран одитор отговорен за одита
Veles Audit Ltd

ОДИТОРСКО ДРУЖЕСТВО София Рег. № 170 ВЕЛЕС ОДИТ ООД

(Бележките от страница 19 до страница 32 са неразделна част от съдържанието на този финансов отчет)

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
за периода, приключващ на 31 декември 2018 г.

	2018 хил. лв.
Парични потоци от оперативна дейност	
Нетен паричен поток за/от оперативна дейност	-
Парични потоци от инвестиционна дейност	
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	-
Парични потоци от финансова дейност	
Нетен паричен поток от финансова дейност	-
Нетно изменение на паричните средства през годината	-
Парични средства в началото на годината	-
Парични средства в края на годината	-

Този финансов отчет е одобрен от името на Грифон Пропъртис АД от:

"ГРИФОН ПРОПЪРТИС" АД ЛОВЕЧ

Калоян Енчев
Изпълнителен директор

Ася Касабова
Съставител на финансов отчет

20 май 2019 година

Заверил съгласно одиторски доклад
21 JUN 2019
от дата:
Велес Одит ООД
Управител
Регистриран одитор отговорен за одита
Veles Audit Ltd

ОДИТОРСКО ДРУЖЕСТВО София Рег. № 170 ВЕЛЕС ОДИТ ООД

(Бележките от страница 19 до страница 32 са неразделна част от съдържанието на този финансов отчет)

Бележки

КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2018

1. Правен статут и предмет на дейност

Грифон Пропъртис АД (Дружеството) е вписано в Търговския регистър при Агенция по вписванията на 31 декември 2018 година с ЕИК 205451494. Адресът на управление на Дружеството е гр.Ловеч, ул. Търговска № 12. Към 31 декември 2018 година акционери в Дружеството са Грифон Пауър АД и КАМ Финанси ЕООД (виж също бележка 6).

Основната дейност на Дружеството е свързана с сделки, стопанисване и управление на недвижими имоти, както и всякаква друга дейност, незабранена със закон или друг нормативен акт.

Регистрираният капитал е представен по неговата номинална стойност. Внесеният напълно регистриран капитал, в размер на 2,443,938 лв., е разпределен в 2,443,938 броя обикновени, налични, поименни акции с право на глас, всяка с номинална стойност от 1 лев.

Дата на финансовия отчет: 31 декември 2018 година.

Текущ период: от 17 декември 2018 г. / дата на учредяване до 31 декември 2018 година
Предходен период: няма, тъй като Дружеството е новоучредено през 2018 г.

Финансовият отчет е одобрен за издаване от Съвета на директорите на 20 май 2019 година.

2. База за изготвяне на финансовия отчет и счетоводни принципи

2.1. Общи положения

Този финансов отчет е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС).

Финансовият отчет е изготвен спазвайки принципа-предположение за действащо предприятие и при спазване на принципа на историческата цена.

2.2. Прилагане на нови и ревизирани МСФО

2.2.1. Стандарти и разяснения, влезли в сила и приложени през текущия отчетен период

Следните изменения на съществуващите стандарти, издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти и приети от ЕС, са в сила от 1 януари 2018 година:

• МСФО 15 *Приходи от договори с клиенти* (издаден на 28 май 2014 година), включително измененията в МСФО 15: Влизане в сила на МСФО 15 (издаден на 11 септември 2015 година), приет от ЕС на 22 септември 2016 година, публикуван в Официален вестник на 29 октомври 2016 година.

• Пояснения към МСФО 15 *Приходи от договори с клиенти* (издадени на 12 април 2016 година), одобрени от ЕС на 31 октомври 2017 година, публикувани в Официален вестник на 9 ноември 2017 година.

МСФО 15 *Приходи по договори с клиенти* и поясненията към Стандарта, е нов стандарт, който заменя МСС 11, МСС 18 и техните тълкувания. Стандартът има ретроспективно приложение, с някои изключения. В обхвата на стандарта са договорите с клиенти и договори за продажба на нефинансови активи, които не са свързани с регулярната дейност (напр. ИМС).

2.2.1. Стандарти и разяснения, влезли в сила и приложени през текущия отчетен период (продължение)

Изключени от обхвата на Стандарта са договорите за лизинг, застрахователните договори, финансови инструменти и определени непарични бартерни сделки. Стандартът съдържа единен модел, който е приложим за всички договори с клиенти и два подхода за признаване на приходи: в течение на времето или в определен момент от времето.

Моделът включва базиран на договора анализ на транзакциите от пет стъпки, за да се определи кога и какъв приход да бъде признат, който модел се прилага за всички договори с клиенти. Стандартът включва обширни нови изисквания за оповестяване. Новите оповестявания може да представляват важна допълнителна информация за инвеститорите и конкурентите относно бизнес практиките и перспективите пред дружеството. Ефектът от прилагане на МСФО 15 е оповестен в бележка 2.8. Промени в счетоводната политика.

• МСФО 9 *Финансови инструменти* (издаден на 24 юли 2014 година), одобрен от ЕС на 22 ноември 2016 година, публикуван в Официален вестник на 29 ноември 2016 година. МСФО 9 *Финансови инструменти* заменя МСС 39 *Финансови инструменти: признаване и оценяване.* Новият стандарт въвежда значителни промени в класификацията и оценяването на финансови активи и нов модел на очакваната кредитна загуба за обезценка на финансови активи. Класификацията и оценяването на финансовите активи на Дружеството са прегледани на базата на новите критерии, които взимат под внимание договорените парични потоци за активите и бизнес модела, по който те са управлявани. Определят се само две основни категории оценки - по амортизирана и по справедлива стойност. С влизане в сила на МСФО 9 от 1 януари 2018година се елиминират съществуващите преди категории в МСС 39: 1. Инвестиции, държани до падеж, 2. Заеми и вземания и 3. Финансови активи на разположение за продажба.

• Изменения в МСФО 4: Прилагане на МСФО 9 *Финансови инструменти* с МСФО 4 *Застрахователни договори* (издадени на 12 септември 2016 година), приети от ЕС на 3 ноември 2017 година, публикувани в Официален вестник на 9 ноември 2017 година.

• Годишни подобрения на цикъла на стандартите на МСФО за периода 2014-2016 година (издадени на 8 декември 2016 година), одобрени от ЕС на 7 февруари 2018година, публикувани в Официален вестник на 8 февруари 2018 година. Следните подобрения бяха финализирани през декември 2016 година:

-МСФО 1 – премахване на краткосрочните изключения, засягащи преходните разпоредби на МСФО 7, МСС 19 и МСФО 10, които вече не са валидни.

-МСС 28 – уточнява, че изборът от взаимни и други фондове да оценяват инвестициите си в асоциирани или съвместни предприятия по справедлива стойност през отчета за печалбата или загубата трябва да се правят поотделно за всяко асоциирано или съвместно предприятие при първоначално признаване.

• Изменения в МСФО 2: *Класификация и оценяване на сделки за плащане на базата на акции* (издадени на 20 юни 2016 година), приети от ЕС на 26 февруари 2018 година, публикувани в Официален вестник на 27 февруари 2018 година. Измененията разясняват базата за оценка за парично уреждани плащания на база акции и осчетоводяване на модификации, променящи плащането от парично в под формата на акции.

2.2.1. Стандарти и разяснения, влезли в сила и приложени през текущия отчетен период (продължение)

• Изменения на МСС 40: *Трансфери на инвестиционни имоти* (издадени на 8 декември 2016 година), одобрени от ЕС на 14 март 2018 година, публикувани в Официален вестник на 15 март 2018 година. С изменението се пояснява, че рекласификацията в и от категорията инвестиционни имоти може да се прави при промяна в предназначението, подкрепено от доказателства. Промяна в предназначението настъпва, когато имотът задоволи, или вече не задоволява определението за инвестиционен имот. Промяна единствено в намерението не е достатъчна за да се обоснове рекласификация.

Уточнява се, че списъкът с доказателства за промяната в предназначението в стандарта не е изчерпателен списък с примери, който подпомага да се илюстрира този принцип. Бордът дава две възможности за преход към това:

- проспективно, като евентуалният ефект от рекласификацията се признава като корекция в началното салдо на печалби от предходни години към датата на първоначалното признаване, или
- ретроспективно-допустим без използване на последваща информация.

• КРМСФО 22 *Сделки в чуждестранна валута и предварителни плащания* (издадени на 8 декември 2016 година), одобрени от ЕС на 28 март 2018 година, публикувани в Официален вестник на 3 април 2018 година. С тълкуването се разяснява как да се определи датата на сделката с цел определяне на валутния курс, който да се използва, при първоначално признаване на свързан актив, разход или приход, когато дружеството плаща или получава възнаграждение предварително при договори деноминирани в чужда валута. За единично плащане или получена сума, за дата на сделката се счита датата, на която дружеството първоначално признава немонетарния актив или пасив, възникващи от авансовото плащане (предплащане или приход за бъдещ период/договорно задължение). Ако са налице множество плащания по една сделка, за дата на сделката трябва да се приеме тази, която отговаря на горните условия за всяко едно плащане. Тълкуването може да се приложи по избор, ретроспективно за всеки представен период или проспективно.

Приемането на тези изменения в съществуващи стандарти не доведе до промени в счетоводната политика на Дружеството.

2.2.2. Нови стандарти и разяснения, които все още не са приложени

Стандарти, разяснения и промени в стандарти, които са издадени от СМСС и са приети от Европейския съюз, но не са в сила:

• МСФО 16 *Лизинг* (издаден на 13 януари 2016 година), одобрен от ЕС на 31 октомври 2017 година, публикуван в Официален вестник на 9 ноември 2017 година. Стандартът ще замени действащия до този момент стандарт за отчитане на лизинг – МСС 17 и настоящите насоки за лизинг – КРМСФО 4, ПКР 15 и ПКР 27. МСФО 16 изисква лизингополучателите да отчитат повечето лизинги в отчета за финансовото състояние и да прилагат единен модел при отчитането на всички лизингови договори, с някои изключения. Определението за лизинг се фокусира върху понятието за контрол използвано в МСФО 10 и МСФО 15. Въвеждат се нови изисквания за представяне и оповестяване. При лизингополучателите се предвижда за всички лизинги с продължителност повече от 12 месеца да се признава актив „право на ползване", който ще се амортизира за периода на договора, и съответно ще се отчита задължение по тези договори.

2.2.2. Нови стандарти и разяснения, които все още не са приложени (продължение)

Предвидени са изключения за краткосрочни лизинги и такива с незначителна стойност. Освен това, класификацията на паричните потоци също ще бъде засегната, тъй като плащанията по оперативен лизинг съгласно МСС 17 се представят като оперативни парични потоци; за разлика, при модела заложен в МСФО 16, лизинговите плащания ще бъдат разделени на плащания на главница и плащания на лихви, който ще бъде представяни съответно като парични потоци от финансова дейност и парични потоци от оперативна дейност. Отчитането при лизингодателите не се променя по същество, но е възможно да настъпят основания за прекласификация.

Дружеството е направило подробна оценка на ефекта от първоначалното прилагане на МСФО 16 върху финансовите му отчети. Действителното влияние от прилагане на МСФО 16 върху финансовите отчети за периода на първо прилагане зависи от бъдещи икономически условия, лихвени проценти към 1 януари 2019 година и лизинговите договори, действащи към тази дата, включително последната оценка, която отчита дали ще се упражнят опции по лизингови договори и степента, в която Дружеството ще избере да използва възможни практически целесъобразни мерки (облекчения) и изключения от признаване, допускани от стандарта.
Към датата на съставяне на настоящия финансов отчет, Дружеството няма сключени лизингови договори.

• Изменения на МСФО 9: *Характеристики за предплащане с отрицателна компенсация* (издадени на 12 октомври 2017 година), одобрени от ЕС на 22 март 2018 година, публикувани в Официален вестник на 26 март 2018 година.

Следните нови или ревизирани стандарти, нови разяснения и промени към съществуващи стандарти, които към отчетната дата са издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС), но все още не са одобрени за прилагане от ЕС и съответно не са взети предвид при изготвянето на настоящия финансов отчет.

• МСФО 17 *Застрахователни договори* (издадени на 18 май 2017 година).

• КРМСФО 23 *Несигурност при третиране на данък върху доходите* (издадена на 7 юни 2017 година), в сила от 1 януари 2019 година.

• Изменения на МСС 28: *Дългосрочни участия в асоциирани и съвместни предприятия* (издадени на 12 октомври 2017 година), в сила от 1 януари 2019 година.

• Годишни подобрения на стандартите за МСФО 2015-2017 (издадени на 12 декември 2017 година), в сила от 1 януари 2019 година.

• Изменения на МСС 19: *Изменение, съкращаване или уреждане на плана* (издадено на 7 февруари 2018 година), в сила от 1 януари 2019 година.

• Изменения на позоваванията на концептуалната рамка в стандартите на МСФО (издадени на 29 март 2018 година), в сила от 1 януари 2020 година.

2.3. Функционална валута и валута на представяне

Функционална валута е валутата на основната икономическа среда, в която едно дружество функционира и в която главно се генерират и изразходват паричните средства. Тя отразява основните сделки, събития и условия, значими за Дружеството.

Този финансов отчет е представен в български лева, която е функционалната валута на Дружеството. Цялата финансова информация представена в лева е закръглена до хиляда, освен когато е посочено друго.

2.4. Счетоводни предположения и приблизителни счетоводни оценки и преценки

Приложението на МСФО изисква от Ръководството да направи някои счетоводни предположения и приблизителни счетоводни оценки при изготвяне на финансовия отчет, с цел определяне стойността на някои активи, пасиви, приходи и разходи. Те се извършват въз основа на най-добрата преценка на Ръководството, базирана на историческия опит и анализ на всички фактори, оказващи влияние при дадените обстоятелства към датата на изготвяне на финансовия отчет. Действителните резултати биха могли да се различават от представените в настоящия финансов отчет.

Предположенията, направени от Ръководството при прилагането на МСФО по отношение на оценки по справедлива стойност, които имат съществен ефект върху финансовия отчет или счетоводните оценки, които биха могли да доведат до съществени корекции през следващите периоди, са оповестени в бележка 4.

2.5. Дъщерни дружества

Дъщерно дружество е дружество, върху което Дружеството-майка упражнява контрол. Дружеството-майка контролира едно предприятие когато има експозиция към, или право на променлива възвращаемост от своето участие и има връзка между власт и доходност.

Грифон Пропъртис АД няма регистрирани дъщерни дружества.

3. Дефиниция и оценка на елементите на отчета за финансовото състояние и отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

3.1. Инвестиционни имоти

Инвестиционен имот е имот, държан от Дружеството за получаване на приходи от наем или за увеличаване стойността на капитала, или и за двете (включително имоти в процес на изграждане, които ще бъдат държани за същите цели).

Инвестиционните имоти се оценяват по цена на придобиване, намалена с размера на начислената амортизация и евентуални загуби от обезценка (виж също бележка 3.3.2.).

Печалбата или загубата от продажбата на инвестиционен имот (разликата между нетните постъпления от продажбата и преносната стойност на имота) се признава в печалбата или загубата за периода.

Амортизациите на инвестиционните имоти се начисляват в печалбата или загубата на база полезния им живот, като последователно се прилага линейния метод.

3.1. Инвестиционни имоти (продължение)

Очакваните срокове на полезен живот за инвестиционните имоти е както следва:

Административни и търговски сгради	25 години
Машини, съоръжения и оборудване	2 - 25 години
Офис обзавеждане	7 години

Към края на всеки отчетен период Ръководството на Дружеството прави преглед на полезния живот и метода на амортизация на инвестиционните имоти. В случай, че се установи, че съществуват различия между очакванията и предишните приблизителни оценки, се правят съответните промени.

3.2. Финансови инструменти

3.2.1. Недеривативни финансови активи и финансови пасиви – признаване, оценяване и отписване

Дружеството признава финансов актив или финансов пасив в отчета за финансовото състояние, само когато става страна по договорните клаузи на съответния финансов инструмент. Първоначално всички финансови активи и финансови пасиви се признават по справедлива стойност. Справедливата стойност на даден финансов актив/пасив при първоначалното му признаване обикновено е договорната цена. Договорната цена за финансови активи/пасиви, освен тези, които са класифицирани по справедлива стойност през печалбата или загубата, включва разходите по сделката, които се отнасят пряко към придобиването/издаването на финансовия инструмент. Разходите по сделката, направени при придобиването на финансов актив и издаването на финансов пасив, класифицирани по справедлива стойност през печалбата или загубата се отчитат незабавно като разход.

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

Финансов актив се отписва от Дружеството, когато договорните права върху паричните потоци от този актив падежират или когато Дружеството е прехвърлило тези права чрез сделка, при която всички съществени рискове и изгоди, произтичащи от собствеността на актива се прехвърлят на купувача. Всяко участие във вече прехвърлен финансов актив, което Дружеството запазва или създава, се отчита самостоятелно като отделен актив или пасив.

В случаите когато Дружеството е запазило всички или по-голяма част от рисковете и изгодите свързани с активите, последните не се отписват от отчета за финансовото състояние (пример за такива сделки са репо сделките – продажба с уговорка за обратно изкупуване).

При сделки, при които Дружеството нито запазва, нито прехвърля рисковете и изгодите, свързани с финансов актив, последният се отписва от отчета за финансовото състояние тогава и само тогава, когато Дружеството е загубило контрол върху него. Правата и задълженията, които Дружеството запазва в тези случаи се отчитат отделно като актив или пасив. При сделки, при които Дружеството запазва контрол върху актива, неговото отчитане в отчета за финансовото състояние продължава, но до размера определен от степента, до която Дружеството е запазило участието си в актива и носи риска от промяна в неговата стойност.

Дружеството отписва финансов пасив когато неговите договорни задължения са изпълнени, или са отменени, или са изтекли.

3.2.2. Последваща оценка на финансови активи

Последващата оценка на финансовите активи зависи от тяхната класификация при първоначалното им признаване като активи. Дружеството класифицира финансовите активи в категория като оценявани по амортизирана стойност.

Класификацията се определя на база бизнес модела за управление на дадения клас финансови активи и договорните характеристики на паричните потоци. Инвестиции в дългови инструменти, които Дружеството държи в рамките на бизнес модел с цел събиране на договорените парични потоци, се класифицират като финансови активи, отчитани по амортизирана стойност

Финансови активи, отчитани по амортизирана стойност

Дългови инструменти, които Дружеството държи в рамките на бизнес модел с цел събиране на договорените парични потоци и при които договорните парични потоци пораждат плащания единствено на главница и лихва се отчитат по амортизирана стойност. След първоначалното признаване активите се отчитат по амортизирана стойност. Отчитането по амортизирана стойност изисква прилагането на метода на ефективния лихвен процент. Амортизираната стойност на финансов актив е стойността по която финансовият актив е отчетен първоначално, намалена с погашенията по главницата плюс или минус натрупаната амортизация с използване на метода на ефективния лихвен процент на всяка разлика между първоначалната стойност и стойността на падеж и намалена с обезценката. В тази категория попаднат следните финансови активи на Дружеството, в зависимост от избрания бизнес модел и характеристиките на паричните потоци от тях: търговски вземания, кредити и заеми, вземания по предоставени депозити, вземания по цесии и други вземания.

3.2.3. Последваща оценка на финансови пасиви

Последващата оценка на финансовите пасиви, зависи от това как те са били класифицирани при първоначално признаване. Дружеството класифицира финансовите си пасиви в следната категория:

Пасиви, отчитани по амортизирана стойност

Тези задължения се отчитат по амортизирана стойност посредством метода на ефективния лихвен процент. Елементите, класифицирани като търговски и други задължения обикновено не се оценяват отново, тъй като задълженията са известени с висока степен на сигурност и уреждането е краткосрочно. В тази категория обикновено попаднат следните финансови пасиви на Дружеството: търговски задължения, кредити и заеми, задължения по получени депозити, други задължения

3.3. Обезценка

3.3.1. Недеривативни финансови активи

Финансови активи, които не се отчитат по справедлива стойност в печалби и загуби, се преглеждат към всяка отчетна дата, за да се прецени дали съществуват обективни доказателства за обезценка. Обективно доказателство, че финансов актив е обезценен, включва:

- неизпълнение или просрочие от длъжника;
- преструктуриране на задължението към Дружеството при условия, които Дружеството иначе не би разглеждало;
- индикации, че длъжник или емитент ще изпадне в несъстоятелност;
- неблагоприятни промени в статуса на плащания на длъжник или емитент;
- изчезването на активен пазар за дадена ценна книга;
- наблюдаеми данни, които показват, че има измеримо намаление на очакваните парични потоци от група финансови активи.

Финансови активи отчитани по амортизирана стойност

Дружеството взима предвид доказателства за обезценка на финансови активи отчитани по амортизирана стойност (заеми и вземания), както за конкретен актив, така и на колективно равнище. Всички индивидуално значими активи се проверяват за специфична обезценка. Тези, за които няма специфична обезценка, след това се проверяват колективно за обезценка, която е възникнала, но все още не е идентифицирана. Активите, които не са индивидуално значими, се проверяват колективно за обезценка като се групирани заедно активи, със сходни характеристики на риска.

При проверката на колективно ниво за обезценка, Дружеството използва историческите тенденции на вероятността за неизпълнение, времето за възстановяване и размера на възникналите загуби, коригирани с преценката на ръководството дали текущите икономически и кредитни условия са такива, че е вероятно реалните загуби да бъдат по-големи или по-малки от предполаганите на базата на историческите тенденции.

Загубата от обезценка се изчислява като разликата между отчетна стойност на актива и настоящата стойност на очакваните бъдещи парични потоци, дисконтирани с оригиналния ефективен лихвен процент. Загуба от обезценка се признава в печалби и загуби и се отразява в коректива сметка. Когато Дружеството определи, че няма реалистична възможност за възстановяване на актива, съответните суми се отписват. Ако загубата от обезценка впоследствие намалее, и намалението може обективно да се свърже със събитие, настъпило след признаването на обезценка, тогава признатата преди загуба от обезценка се отразява обратно през печалбата или загубата.

3.3.2. Нефинансови активи

Отчетните стойности на нефинансовите активи на Дружеството (различни от материални запаси и отсрочени данъчни активи) се преглеждат към всяка отчетна дата с цел да се определи дали има индикации за обезценка. В случай, че съществуват такива индикации, се прави приблизителна оценка на възстановимата стойност на актива. За нематериални активи с неопределен полезен живот, или които още не са готови за употреба, възстановимата стойност се определя на всяка година по едно и също време. Загуба от обезценка се признава в случай, че балансовата стойност на един актив или обект, генериращ парични потоци (ОГПП), превишава неговата възстановима стойност.

Възстановимата стойност на актив или ОГПП, е по-високата от неговата стойност в употреба и справедливата му стойност, намалена с разхода по продажба. При оценката на стойността в употреба, бъдещите парични потоци се дисконтират до сегашната им стойност, като се прилага дисконтов процент преди данъци, отразяващ текущите оценки за пазара, цената на парите във времето и риска специфичен за актива или за ОГПП. За целта на теста за обезценка, активи, които не могат да бъдат тествани индивидуално, се групират заедно в най-малката възможна група активи, генерираща парични постъпления от продължаваща употреба, които са в голяма степен независими от паричните постъпления от други активи или ОГПП.

Загуба от обезценка се възстановява само до такава степен, че балансовата стойност на актива не надвишава балансовата стойност, която би била определена, след приспадане на амортизация, ако загуба от обезценка не е била признавана.

3.4. Регистриран капитал

Акционерният капитал на Дружеството е представен по историческа цена в деня на регистрирането му.

3.5. Данък върху дохода

Данъкът върху дохода включва текущия данък върху печалбата и отсрочените данъци. Данъкът върху дохода се признава в печалби и загуби, с изключение на този, отнасящ се за бизнес комбинации или за статии, които са признати директно в собствения капитал, или в друг всеобхватен доход.

Текущият данък е очакваното данъчно задължение или вземане върху облагаемата печалба или загуба за годината, прилагайки данъчните ставки, влезли в сила, или по същество въведени към отчетната дата, и всички корекции за данъчни задължения или вземания за предходни години.

Отсрочените данъци се изчисляват върху временните разлики между сумите на активите и пасивите, признати във финансовия отчет, и сумите използвани за данъчни цели. Отсрочен данък не се признава за:

- временни разлики от първоначално признаване на активи и пасиви при сделка, която не е бизнес комбинация и която не засяга печалби и загуби, нито за счетоводни, нито за данъчни цели;
- разлики, свързани с инвестиции в дъщерни предприятия и съвместно контролирани предприятия, доколкото е вероятно, че те няма да имат обратно проявление в обозримото бъдеще; и
- облагаеми временни разлики, възникващи от първоначално признаване на репутация.

3.5. Данък върху дохода (продължение)

Отсрочен данък се оценява по данъчната ставка, която се очаква да се прилага за временните разлики, когато те се проявяват обратно, на базата на закони, които са в сила, или са въведени по същество към отчетната дата.

Съгласно действащото за 2018 година данъчно законодателство, данъчната ставка, която се прилага при изчисляване на данъчните задължения на Дружеството е 10%. При изчислението на отсрочените данъчни активи и пасиви към 31 декември 2018 година е използвана данъчна ставка 10%.

Отсрочените данъчни активи и пасиви се компенсират само ако има законово право за приспадане на текущи данъчни активи и пасиви, и те се отнасят до данъци наложени от едни и същи данъчни власти.

Актив по отсрочени данъци за приспадащи се временни разлики и за данъчна загуба се признава, само доколкото е вероятно бъдеща облагаема печалба да бъде налична, срещу която те да могат да бъдат използвани.. Отсрочените данъчни активи се преглеждат към всяка отчетна дата и се намаляват, доколкото не е вероятно повече бъдеща изгода да бъде реализирана.

При определянето на текущия и отсрочения данък Дружеството взема предвид ефекта от несигурни данъчни позиции и дали допълнителни данъци или лихви може да са дължими. Дружеството смята, че начисленията за данъчни задължения са адекватни за всички отворени данъчни години на базата на оценката на редица фактори, включително интерпретиране на данъчни закони и предишен опит. Тази оценка се основава на приблизителни оценки и допускания и може да включва преценки за бъдещи събития. Може да се появи нова информация, според която Дружеството да промени своите преценки за адекватността на съществуващите данъчни задължения; такива промени в данъчните задължения биха засегнали разхода за данъци в периода когато такова определяне бъде направено.

4. Определяне на справедливи стойности

Някои от счетоводните политики и оповестявания на Дружеството изискват оценка на справедливи стойности за финансови и за нефинансови активи и пасиви.

Дружеството е установило контролна рамка по отношение на оценката на справедливи стойности, която включва извършване на дейности по всички значителни оценки на справедливи стойности, включително справедливи стойности в Ниво 3.

Значителни ненаблюдаеми входящи данни и корекции на оценките се преглеждат регулярно. Ако информация от трети страни, като котировки от брокери или сходни услуги, се използва за оценка на справедливи стойности, тогава се оценяват получените доказателства от трети страни, за да се подкрепи заключението, че такива оценки отговарят на изискванията на МСФО, включително нивото в йерархията на справедливите стойности, в което такива оценки трябва да бъдат класифицирани.

Значими въпроси, свързани с оценките, се докладват на Ръководството на Дружеството.

4. Определяне на справедливи стойности (продължение)

Когато оценява справедливата стойност на актив или пасив, Дружеството използва наблюдаеми данни, доколкото е възможно. Справедливите стойности се категоризират в различни нива в йерархията на справедливите стойности на базата на входящите данни в техниките за оценка, както следва:

- Ниво 1: котирани цени (некоригирани) на активни пазари за сходни активи или пасиви.
- Ниво 2: входящи данни различни от котирани цени, включени в Ниво 1, които, пряко (т.е. като цени) или косвено (т.е. получени от цени), са достъпни за наблюдаване за актива или пасива.
- Ниво 3: входящи данни за актива или пасива, които не са базирани на наблюдаеми пазарни данни (ненаблюдаеми входящи данни).

Ако входящите данни, използвани за оценка на справедливата стойност на актива или пасива, могат да се категоризират в различни нива от йерархията на справедливите стойности, тогава оценката на справедливата стойност се категоризира в нейната цялост в това ниво от йерархията на справедливите стойности, чиято входяща информация е от значение за цялостната оценка.

Дружеството признава трансфери между нивата на йерархията на справедливите стойности към края на отчетния период, през който е станала промяната.

5. Инвестиционни имоти

Към края на 2018 година Дружеството притежава Инвестиционни имоти само от категорията земя, които Дружеството-майка Грифон Пауър АД апортира.

Справедливата им стойност е 2,444 хил. лв. съгласно заключение на оценителна експертиза, назначена с Акт за назначаване на вещи лица при Агенция по вписванията.

6. Регистриран капитал

Регистрираният капитал е представен по неговата номинална стойност. Внесеният напълно регистриран капитал, в размер на 2,444 хил. лв., е разпределен в 2,443,938 броя поименни акции, всяка с номинална стойност от 1 лев.

Към края на 2018 година акционери са:

Акционер	**31 декември хил. лв.**
Грифон Пауър АД	99,999959%
КАМ Финанси ЕООД	0.000041%
	100.00%

7. Управление на финансовия риск

7.1. Общи положения за управление на риска

Използването на финансови инструменти излага Дружеството на пазарен, кредитен и ликвиден риск. В настоящата бележка е представена информация за целите, политиките и процесите по управлението на тези рискове, както и за и управлението на капитала.

В резултат на глобалната финансова и икономическа криза, в българската икономика се наблюдава спад в икономическо развитие, който засяга широк кръг от индустриални сектори. Това води до забележимо влошаване на паричните потоци и намаляване на доходите и в крайна сметка – до съществено влошаване на икономическата среда, в която Дружеството оперира. В допълнение, нарастват съществено ценовия, пазарния, кредитния, ликвидния, лихвения, и другите рискове, на които Дружеството е изложено.

В резултат, нараства несигурността относно способността на клиентите да погасяват задълженията си в съответствие с договорените условия. Ръководството на Дружеството прилага необходимите процедури за управление на тези рискове.

7.2. Пазарен риск

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

Поради липсата на дейност, Дружеството не е изложено на лихвен и валутен риск.

7.3. Кредитен риск

Кредитният риск е рискът едната страна по финансовия инструмент да не успее да изпълни задължението си и по този начин да причини загуба на другата. Финансовите активи, които потенциално излагат Дружеството на кредитен риск, са предимно вземания по продажби и предоставени заеми. Дружеството не изложено на кредитен риск.

Търговски и други вземания

Основно Дружеството е изложено на кредитен риск, в случай че клиентите не изплатят своите задължения в съответния срок и размер.

Към 31 декември 2018 година Дружеството все още няма договорни отношения с клиенти и вземания от тях.

Парични средства

Кредитният риск на паричните средства по банкови сметки е минимален, тъй като Дружеството работи само с банки с висок кредитен рейтинг.

7.4. Ликвиден риск

Ликвидният риск е рискът Дружеството да не може да изпълни финансовите си задължения, тогава когато те станат изискуеми. Политиката в тази област е насочена към гарантиране наличието на достатъчно ликвидни средства, с които да бъдат обслужени задълженията, когато същите станат изискуеми, включително в извънредни и непредвидени ситуации.

Към края на 2018 година Дружеството няма задължения.

7.5. Управление на капитала

В съответствие с разпоредбите от Търговския закон, Дружеството следва да поддържа стойността на нетните си активи над стойността на регистрирания капитал. Към 31 декември 2018 година нетните активи на Дружеството са съответно 2,444 хил. лв. и равни по стойност на регистрирания капитал.

8. Оповестяване на свързаните лица и сделките с тях

Дружество майка към 31 декември 2018 година е Грифон Пауър АД.
Контролиращо дружество към 31 декември 2018 година е Кристъл Асет Мениджмънт ЕООД.

През отчетния период не са осъществявани сделки със свързани лица.

9. Принцип-предположение за действащо предприятие – финансово състояние

Принципът-предположение за действащо предприятие е фундаментален принцип при изготвянето на финансовите отчети. Съгласно принципа-предположение за действащо предприятие, Дружеството 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 Дружеството да реализира активите и да уреди пасивите си в нормалния ход на бизнеса.

Дружеството е регистрирано на 31 декември 2018 година и регистрирания капитал е равен на нетните активи.

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 Дружеството ще продължи дейността си в обозримото бъдеще.

Ръководството на Дружеството счита, че Дружеството е действащо и ще остане действащо, няма планове и намерения за преустановяване на дейността.

10. Събития след края на отчетния период

След края на отчетния период не са настъпили събития, които да налагат допълнителни корекции и/или оповестявания във финансовия отчет на Дружеството за годината, приключваща на 31 декември 2018 година.