

ЕМЕРАЛД ИНВЕСТМЪНТС ЕООД

**ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА,
И ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**

31 декември 2018

Обща информация

Доклад за дейността

Отчет за за всеобхватния доход	5
Отчет за финансовото състояние	6
Отчет за промените в собствения капитал	7
Отчет за паричните потоци	8
Пояснителни бележки	9-23

ЕМЕРАЛД ИНВЕСТМЪНТС ЕООД

Обща информация

Управител

Веселин Захариев Господинов

Адрес

Град София,

Р-н Младост, бул."Цариградско шосе" № 115Е

Обслужващи банки

Пиреос Банк България АД

Град София ,

Бул."Цариградско шосе" №115Е

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

Ръководството представя своя годишен доклад и годишния финансов отчет към 31 декември 2018, изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от Европейския съюз.

ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА

РЕЗУЛТАТИ ОТ ТЕКУЩИЯ ПЕРИОД

СТРУКТУРА НА ОСНОВНИЯ КАПИТАЛ

ИНВЕСТИЦИИ

ВЕРОЯТНО БЪДЕЩО РАЗВИТИЕ НА ПРЕДПРИЯТИЕТО

НАЛИЧИЕ НА КЛОНОВЕ НА ПРЕДПРИЯТИЕТО

УПРАВЛЕНИЕ

ОТГОВОРНОСТИ НА РЪКОВОДСТВОТО

Управител
Емералд Инвестмънтс ЕООД

гр. София

ЕМЕРАЛД ИНВЕСТМЪНТС ЕООД
ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД

За годината, приключваща на 31 декември 2018

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

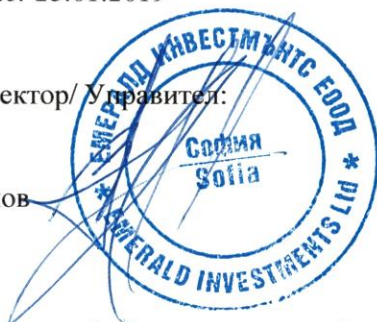
За периода приключващ на 31.12.2018г.

Наименование	2018 BGN'000	2017 BGN'000
Приходи от продажби	2 470	2 977
Разходи за материали	(9)	(12)
Разходи за външни услуги	(228)	(512)
Разходи за амортизация	(656)	(656)
Разходи за персонала	(5)	
Балансова стойност на продадените активи		
Други разходи за дейността	(106)	(104)
Резултат от оперативна дейност	1 467	1 693
Финансови приходи	-	-
Финансови разходи	(239)	(341)
Нетни финансови приходи(разходи)	(239) -	(341)
Печалба преди данъчно облагане	1 228	1 352
Разходи за данъци	(110)	(38)
Печалба(загуба) за периода	1 118	1 314
Друг всеобхватен доход		
Отписана инвестиция	-	-
Друг всеобхватен доход за периода	-	-
Общ всеобхватен доход за периода	1 118	1 314

Дата на съставяне: 23.01.2019

Изпълнителен директор/ Управител:

Веселин Господинов



Съставител:

Антера ООД - Румяна Гичева



Финансовият отчет е одобрен за издаване от Управителя на 27 май 2019.

Пояснителните бележки от страница 9 до страница 23 са неразделна част от финансовия отчет.

ЕМЕРАЛД ИНВЕСТМЪНТС ЕООД
ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

За годината, приключваща на 31 декември 2018

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

Наименование	2018 BGN'000	2017 BGN'000
Нетекущи активи		
Имоти, машини и съоръжения	12 068	12 723
Отсрочени данъчни активи	-	-
Общо нетекущи активи	12 068	12 723
Текущи активи		
Търговски и други вземания	43	61
Финансови инвестиции и активи	-	-
Парични средства и парични еквиваленти	1 248	3 551
Общо текущи активи	1 291	3 612
Сума на активите	13 359	16 335
Регистриран капитал и резерви		
Други компоненти на собствения капитал	-	6 259
Неразпределена печалба	2 303	989
Финансов резултат, нетно	1 118	1314
Друг всеобхватен доход	-	-
Общо капитал и резерви	3 421	8 562
Нетекущи пасиви		
Търговски и банкови заеми	8 870	-
Други дългосрочни вземания	-	-
Общо нетекущи пасиви	8 870	-
Текущи пасиви		
Търговски и банкови заеми	1 014	7 728
Краткосрочни провизии	-	-
Търговски и други задължения	54	45
Общо текущи пасиви	1 068	7 773
Сума на собствения капитал и пасивите	13 359	16 335

Дата на съставяне: 23.01.2019

Изпълнителен директор/ Управител:

Веселин Господинов



Съставител:

Антера ООД - Румяна Гичева



Финансовият отчет е одобрен за издаване от Управителя на 27 май 2019.

Пояснителните бележки от страница 9 до страница 23 са неразделна част от финансовия отчет.

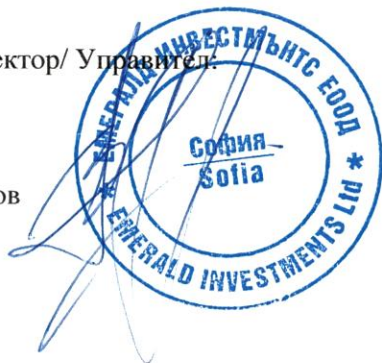
ЕМЕРАЛД ИНВЕСТМЪНТС ЕООД
ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
 За годината, приключваща на 31 декември 2018
 (Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

	Регистриран капитал	Допълнителен капитал	Натрупана печалба / загуба	Финансов резултат	Общо
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Салдо на 1 Януари 2018г.		6 259	989	1 314	8 562
Емисия на акции(за АД), увеличение на капитала с парични вноски		-		-	-
Корекция на съществени грешки		-		-	-
Нетна печалба/загуба		-		1 118	1 118
Друг всеобхватен доход				-	-
Други изменения в собствения капитал		(6 259)	1 314	(1 314)	(6 259)
Друг всеобхватен доход за периода				-	-
Салдо на 31 Декември 2018г.		-	2 303	1 118	3 421

Дата на съставяне: 23.01.2019

Изпълнителен директор/ Управител:

Веселин Господинов



Съставител:

Антера ООД - Румяна Гичева



Финансовият отчет е одобрен за издаване от Управителя на 27 май 2019.

Пояснителните бележки от страница 9 до страница 23 са неразделна част от финансовия отчет.

ЕМЕРАЛД ИНВЕСТМЪНТС ЕООД
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

За годината, приключваща на 31 декември 2018

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

Наименование	Приложение	2018 BGN'000	2017 BGN'000
Парични потоци от оперативна дейност			
Постъпления от клиенти и други дебитори		2 965	3 571
Плащания към доставчици и други кредитори		(702)	(1 235)
Плащания за заплати, осигуровки и други		(8)	-
Постъпления/плащания по корпоративни данъци		(94)	(25)
Платени/възстановени косвени данъци, нетно			
Други постъпления/плащания		(138)	(120)
Нетен поток от оперативна дейност		2 023	2 191
Парични потоци от инвестиционна дейност			
		-	-
Нетен поток от инвестиционна дейност		-	-
Парични потоци от финансова дейност			
Постъпления от емитиран капитал			
Получени банкови заеми		10 138	
Плащания по кредити		(7 718)	(13)
Изплатени лихви		(487)	
Други парични потоци от финансова дейност		(6 259)	
Нетен поток от финансова дейност		(4 326)	(13)
Нетно увеличение(намаление) на паричните средства и еквиваленти		(2 303)	2 178
Парични средства и еквиваленти на 1 януари			
		3 551	1 373
Парични средства и еквиваленти на 31 декември		1 248	3 551

Дата на съставяне: 23.01.2019

Изпълнителен директор/ Управител:

Веселин Господинов



Съставител:

Антера ООД - Румяна Гичева



Финансовият отчет е одобрен за издаване от Управителя на 27 май 2019.

Пояснителните бележки от страница 9 до страница 23 са неразделна част от финансовия отчет.

ЕМЕРАЛД ИНВЕСТМЪНТС ЕООД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2018

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

1. Корпоративна информация

„Емералд Инвестмънтс“ ЕООД е дружество, регистрирано в Търговския регистър на 25.03.2011г., със седалище в България. Адресът на управление на дружеството е град София, район Средец, бул. „Витоша“ №3. Дружеството се управлява и представлява от Георгиос Папайоану. Едноличен собственик на капитала е „Триерис Трий Рийл Естейт Лимитид“, дружество, учредено и съществуващо по законите на Република Кипър, с фирмен номер HE 194746, със седалище и адрес на управление в Република Кипър, град Никозия 1066, ул. „Грива Дигени“ 36, Георгиу и Телмас Параскеваида. Предметът на дейност включва основно покупко-продажба и управление на недвижими имоти.

На 08.06.2018г. съгласно сключен договор за покупко-продажба „Триерис Трий Рийл Естейт Лимитид“, Кипър продава дяловете си в „Емералд Инвестмънтс“ ЕООД на „Банка Пиреос България“, в резултат на което „Банка Пиреос България“ се превръща в едноличен собственик на капитала на Дружеството. Промяната е вписана в Търговския регистър на 19.06.2018г. Дружеството се управлява и представлява понастоящем от Веселин Захариев Господинов, притежаващ лична карта № 645537548, издадена на 27.11.2014г.

След настъпилата промяна актуалният адрес на управление на Дружеството е град София, бул. „Цариградско шосе“ № 115Е.

2. Преглед на дейността

Съгласно договор за покупко-продажба на дружествени дялове, сключен на 01.03.2011г. и окончателен договор за покупко-продажба на дружествени дялове, сключен на 22.06.2011г. Дружеството закупува от „Европейски Търговски Център“ ЕООД, с ЕИК 175110077, дяловете от капитала на търговско дружество „Омега Инвестмънтс“ ЕООД, ЕИК 201502335, който представлява 1 202 738 дружествени дяла, всеки един на стойност от 10(десет) лева. Те представляват 100% от капитала на „Омега Инвестмънтс“ ЕООД. Покупко-продажната стойност е в размер 17 285 хил.лв. Капиталът на Дружеството „Омега Инвестмънтс“ е сформирен чрез апорт на сграда Е и 94 подземни паркоместа, които са част от сграден комплекс „Хермес парк“, находящ се на бул. „Цариградско шосе“ №115. За осъществяване на сделката Дружеството сключва договор за инвестиционен кредит с „Банка Пиреос България“ АД за стойност 17 994 хил.лв. като учредява залог върху дружествените си дялове в „Омега Инвестмънтс“ ЕООД в полза на банката.

По отношение на имота е сключен договор за наем между „Банка Пиреос България“ АД и „Омега Инвестмънтс“ ЕООД.

През 2015г. е сключен договор за вливане между Емералд Инвестмънтс ЕООД – „Приемащо Дружество“ и Омега Инвестмънтс ЕООД – „Преобразуващо се Дружество“. На 14.04.2016г. е извършена регистрацията в Агенцията по вписванията като Преобразуващото Дружество се прекратява без ликвидация и всички активи, пасиви, имуществени и неимуществени права и задължения на Омега Инвестмънтс ЕООД преминават към Емералд Инвестмънтс ЕООД.

По отношение на имота в договора за наем е включена клауза (чл.13), според която Пиреос Банк България АД дава съгласието си Приемащото Дружество (Емералд Инвестмънтс ЕООД) да бъде Наемодател по договора за наем между „Банка Пиреос България“ АД и „Омега Инвестмънтс“ ЕООД.

На 26.09.2018г. е подписан анекс към договор за наем от 01.03.2011г., сключен между „Емералд Инвестмънтс“ ЕООД и „Банка Пиреос България“ АД, за промяна на месечната наемна цена и такса обслужване, считано от 01.07.2018г.

2.1. База за изготвяне

Настоящият финансов отчет е изготвен на база на историческа цена. Историческата цена се основава на справедливата стойност при размяна на активи.

Финансовият отчет е представен в български лева и всички стойности са закръглени до най-близките хиляда български лева (хил. лв.), освен ако е упоменато друго.

Изявление за съответствие

Този финансов отчет е изготвен във всички съществени аспекти, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и разясненията за тяхното прилагане, издадени от Комитета за разяснение на МСФО (КРМСФО), приети от Европейския съюз (ЕС) и приложими в Република България.

2.2. Отчитане в чуждестранна валута

Финансовият отчет е представен в български лева, която е функционалната валута и валутата на представяне на Дружеството. Сделките в чуждестранна валута първоначално се отчитат във функционалната валута по обменния курс на датата на сделката.

Монетарните активи и пасиви, деноминирани в чуждестранни валути се преизчисляват във функционалната валута към края на отчетния период по заключителния обменен курс на Българска Народна Банка за последния работен ден от годината. Всички курсови разлики се признават в отчета за всеобхватния доход. Немонетарните активи и пасиви, които се оценяват по историческа цена на придобиване в чуждестранна валута, се преизчисляват във функционалната валута по обменния курс към датата на първоначалната сделка (придобиване).

Последваща оценка

Оценката на финансовите активи зависи от тяхната класификация, както следва:

Заеми и вземания

Заемите и вземанията са недеривативни финансови активи с фиксирани или определяеми плащания, които не се котират на активен пазар. След първоначалното им признаване, Дружеството оценява заемите и вземанията по амортизирана стойност, с използване на метода на ефективния лихвен процент, намалена с провизията за обезценка. Амортизираната стойност се изчислява като се вземат пред вид всички премии и отстъпки при придобиването, както и таксите, които са неразделна част от ефективния лихвен процент и разходите по сделката. Печалбите и загубите от заеми и вземания се признават в отчета за всеобхватния доход, когато заемите и вземанията бъдат отписани или обезценени, както и чрез процеса на амортизация.

Търговски и други вземания

Търговски и други вземания са финансови активи представени по себестойност, намалени със загубите от обезценка на базата на калкулираната им възстановима стойност.

Парични средства и парични еквиваленти

Паричните средства и паричните еквиваленти в отчета за финансовото състояние включват парични средства по банкови сметки.

За целите на отчета за паричните потоци, паричните средства и паричните еквиваленти включват паричните средства и парични еквиваленти, както те са дефинирани по-горе.

Обезценка на финансови активи

Дружеството преценява към края на всеки отчетен период дали са налице обективни доказателства за обезценката на финансов актив или на група от финансови активи. Обективно доказателство, че финансов актив е обезценен, може да включва неизпълнение или просрочие

ЕМЕРАЛД ИНВЕСТМЪНТС ЕООД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2018

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

от длъжника, реструктуриране на дължимата сума за Дружеството при условия, които Дружеството не би разглеждало при други обстоятелства, индикации, че длъжникът или емитентът ще изпадне в несъстоятелност.

Дружеството взема предвид доказателства за обезценка на вземания, както за конкретен актив, така и на колективно равнище. Всички индивидуално значими вземания се проверяват за специфична обезценка. Вземанията, които не са индивидуално значими, се проверяват колективно за обезценка като се групират заедно вземания със сходни характеристики на риска. В такива случаи Дружеството използва историческите тенденции на вероятността за неизпълнение на задълженията, времето за възстановяване и размера на възникналите загуби, коригирани с преценката на ръководството дали сегашните икономически и кредитни условия са такива, че има вероятност реалните загуби да бъдат по-големи или по-малки от предполагаемите на базата на историческите тенденции.

Финансови активи, отчитани по амортизирана стойност

Загубата от обезценка на финансов актив, отчитан по амортизирана стойност се изчислява като разликата между неговата отчетна стойност и настоящата стойност на очакваните бъдещи парични потоци, дисконтирани с оригиналния ефективен лихвен процент. Балансовата стойност на актива се намалява чрез използване на корективна сметка за провизия за обезценка. Сумата на загубата се признава в отчета за всеобхватния доход.

Ако в следващ период сумата на загубата от обезценка намалее и спадът може по обективен начин да се свърже със събитие, което възниква, след като обезценката е призната, признатите преди това загуби от обезценка се възстановяват. Възстановяването на загубата от обезценка се признава в отчета за всеобхватния доход до степента, до която балансовата стойност на финансовия актив не надвишава неговата амортизирана стойност, каквато би била определена на датата на възстановяването, ако не е била призната загуба от обезценка.

Търговските вземания се обезценяват, когато съществуват обективни доказателства (като например, съществува вероятност длъжникът да бъде обявен в несъстоятелност или има значителни финансови затруднения), че Дружеството няма да може събере изцяло всички дължими суми, съгласно първоначалните условия на фактурата. Обезценените вземания се отписват когато станат несъбираеми.

Финансови пасиви

Първоначално признаване

Финансовите пасиви се класифицират като финансови пасиви по справедлива стойност в печалба или загуба, лихвоносни заеми и привлечени средства, или като деривативи, определени като хеджиращи инструменти в ефективен хедж, както това е по-уместно. Дружеството определя класификацията на финансовите пасиви при първоначално признаване.

Финансовите пасиви се признават първоначално по справедлива стойност, като по отношение на получените заеми и привлечени средства справедливата стойност се намлява с преките разходи по сделката.

Последваща оценка

Оценката на финансовите пасиви зависи от тяхната класификация, както следва:

Лихвоносни заеми и привлечени средства

След първоначалното им признаване, Дружеството оценява лихвоносните заеми и привлечени средства по амортизирана стойност, с използване на метода на ефективния лихвен процент.

Компенсиране на финансови инструменти

Финансовите активи и пасиви се компенсират и стойността им се представя нетно в отчета за финансовото състояние само, ако има неоспоримо право за компенсиране на признатите

ЕМЕРАЛД ИНВЕСТМЪНТС ЕООД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2018

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

стойности и има намерение да се покажат на нетна база, или да се реализират активите и да се погасят задълженията едновременно.

Амортизируема стойност на финансовите инструменти

Амортизируемата стойност се изчислява по метода на ефективния лихвен процент, намалена с начислена обезценка, вноски по изплащане на главницата или намаление на стойността. Калкулацията се базира на премия или дисконт при придобиване и включва разходите и таксите, които са част от ефективния лихвен процент.

Отписване на финансови активи и пасиви

Финансови активи

Финансов актив (или, когато е приложимо, част от финансов актив или част от група от сходни финансови активи) се отписва, когато:

- договорните права върху паричните потоци от финансовия актив са изтекли;
- договорните права за получаване на парични потоци от финансовия актив са запазени, но е поето договорно задължение за плащане на всички събрани парични потоци, без съществено отлагане, на трета страна по сделка за прехвърляне; или
- договорните права за получаване на парични потоци от финансовия актив са прехвърлени, при което (а) Дружеството е прехвърлило в значителна степен всички рискове и ползи от собствеността върху финансовия актив; или (б) Дружеството нито е прехвърлило, нито е запазило в значителна степен всички рискове и ползи от собствеността върху финансовия актив, но не е запазило контрола върху него.

Когато Дружеството е прехвърлило договорните си права за получаване на парични потоци от финансовия актив и нито е прехвърлило, нито е запазило в значителна степен всички рискове и ползи от собствеността върху финансовия актив, но е запазило контрола върху него, то продължава да признава прехвърления финансов актив до степента на продължаващото си участие в него. Степента на продължаващото участие, което е под формата на гаранция за прехвърления актив, се оценява по по-ниската от първоначалната балансова стойност на актива и максималната стойност на възнаграждението, което може да се наложи да бъде възстановено от Дружеството.

Когато продължаващото участие е под формата на издадена и/или закупена опция за прехвърления актив (в т. ч. опция, уреждана в парични средства или др. под.), степента на продължаващото участие на Дружеството е равна на стойността на прехвърления актив, за която Дружеството може да го изкупи обратно. В случаите, обаче, на издадена пут опция (в т. ч. опция, уреждана в парични средства или др. под.) за актив, който се оценява по справедлива стойност, степента на продължаващото участие на Дружеството е ограничена до по-ниската между справедливата стойност на прехвърления актив и цената на упражняване на опцията.

Финансови пасиви

Финансов пасив се отписва, когато той е погасен, т.е. когато задължението, определено в договора, е отпаднало или е анулирано или срокът му е изтекъл.

Замяната на съществуващ финансов пасив с друг дългов инструмент от същия заемодател със съществено различни условия, или същественото модифициране на условията на съществуващ финансов пасив, се отчита като отписване на първоначалния финансов пасив и признаване на нов финансов пасив. Разликата между балансовите стойности на първоначалния и новия пасив се признава в отчета за всеобхватния доход.

Провизии

Общи провизии

Провизии се признават, когато Дружеството има сегашно задължение (правно или конструктивно) в резултат на минали събития; има вероятност за погасяване на задължението

ЕМЕРАЛД ИНВЕСТМЪНТС ЕООД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2018

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

да бъде необходим поток от ресурси, съдържащ икономически ползи и може да бъде направена надеждна оценка на стойността на задължението. Когато Дружеството очаква, че някои или всички необходими за уреждането на провизията разходи ще бъдат възстановени, например съгласно застрахователен договор, възстановяването се признава като отделен актив, но само тогава когато е практически сигурно, че тези разходи ще бъдат възстановени. Разходите за провизии се представят в отчета за всеобхватния доход, нетно от сумата на възстановените разходи. Когато ефектът от времевите разлики в стойността на парите е съществен, провизиите се дисконтират като се използва текущ процент на дисконтиране преди данъци, която отразява специфичните за задължението рискове. Когато се използва дисконтиране, увеличението на провизията в резултат на изминалото време, се представя като финансов разход.

Регистриран капитал

Капиталът на дружеството е в размер на 2(два) лева. Капиталът е внесен изцяло. Капиталът на дружеството е разделен на 2(два) дяла на стойност 1(един) лев всеки.

Лизинг

Определянето дали дадено споразумение представлява или съдържа лизинг се базира на същността на споразумението, в неговото начало, и изисква оценка относно това дали изпълнението на споразумението зависи от използването на конкретен актив или активи и дали споразумението прехвърля правото за използване на актива. Преоценка за това дали дадено споразумение съдържа лизинг след неговото начало, се извършва единствено, ако е удовлетворено някое от посочените по-долу условия:

- (а) налице е промяна в договорните условия, освен ако промяната не е предвидена единствено да поднови или удължи споразумението;
- (б) упражнена е опция за подновяване или между страните е договорено удължаване на споразумението, освен ако срокът на подновяването или удължаването е бил първоначално включен в срока на лизинга;
- (в) налице е промяна в определението дали изпълнението зависи от конкретния актив;
- (г) налице е съществена промяна в актива.

Ако дадено споразумение се преоценява и бъде определено, че съдържа лизинг или не съдържа лизинг, счетоводното отчитане на лизинга се прилага или се преустановява от:

- в случай на подточки (а), (в) и (г), по-горе, когато възникне промяната в обстоятелствата, пораждаща преоценката;
- в случай на подточка (б), по-горе, началото на периода на подновяване или удължаване.

Дружеството не е нито лизингодател, нито лизингополучател.

Разходи по заеми

Разходите за заеми, пряко свързани с придобиването, изграждането или производството на активи, за които е необходим значителен период от време за тяхната предвиждана употреба или продажба, се добавят към стойността на тези активи, докато активите станат годни за употреба или продажба.

В степента, в която Дружеството заема средства специално с цел придобиване на един отговарящ на условията актив, размерът на разходите по заеми, които са допустими за капитализиране по този актив, се определя, като от действителните разходи, извършени по тези заеми през периода, се извади всякакъв инвестиционен доход от временното инвестиране на тези заеми.

ЕМЕРАЛД ИНВЕСТМЪНТС ЕООД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2018

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

Признаване на приходи

Приходите се признават до степента, в която е вероятно икономически ползи да бъдат получени от Дружеството и сумата на прихода може да бъде надеждно оценена.

Приходите се оценяват по справедливата стойност на полученото възнаграждение, като се изключат отстъпки, рабати и други данъци върху продажбите или мита. Преди да бъде признат приход, следните специфични критерии за признаване трябва също да бъдат удовлетворени:

Приходи от лихви

Приходите от лихви се признават при начисляването на лихвите, като се използва метода на ефективния лихвен процент, т.е. лихвеният процент, който точно дисконтира очакваните бъдещи парични потоци за периода на очаквания живот на финансовия инструмент до балансова стойност на финансовия актив.

Данъци

Текущ данък върху доходите

Текущите данъчни активи и пасиви за текущия и предходни периоди се признават по сумата, която се очаква да бъде възстановена от или платена на данъчните власти.

Текущ данък, свързан със статии, директно признати в собствения капитал, се признават директно в собствения капитал, а не в печалба или загуба

Отсрочен данък

Отсрочените данъци се признават по балансовия метод за всички временни разлики към края на отчетния период, които възникват между данъчната основа на активите и пасивите и техните балансови стойности.

Отсрочени данъчни пасиви се признават за всички облагаеми временни разлики, освен до степента, до която отсроченият данъчен пасив възниква от първоначално признаване на актив или пасив от дадена сделка, която не е бизнес комбинация и не влияе нито върху счетоводната печалба, нито върху данъчната печалба или загуба към момента на извършване на сделката.

Активи по отсрочени данъци се признават за всички намаляеми временни разлики, пренесени неизползвани данъчни кредити и неизползвани данъчни загуби, до степента, до която е вероятно да е налице облагаема печалба, срещу която да бъдат използвани намаляемите временни разлики, пренесените неизползвани данъчни кредити и неизползваните данъчни загуби, освен ако отсроченият данъчен актив възниква от първоначално признаване на актив или пасив от дадена сделка, която не е бизнес комбинация и не влияе нито върху счетоводната печалба, нито върху данъчната печалба или загуба към момента на извършване на сделката.

Дружеството извършва преглед на балансовата стойност на отсрочените данъчни активи към края на всеки отчетен период и я намалява до степента, до която вече не е вероятно да бъде реализирана достатъчна облагаема печалба, която да позволява целият или част от отсрочения данъчен актив да бъде възстановен.

Непризнатите отсрочени данъчни активи се преразглеждат към края на всеки отчетен период и се признават до степента, до която е станало вероятно да бъде реализирана бъдеща облагаема печалба, която да позволи отсрочения данъчен актив да бъде възстановен.

Отсрочените данъчни активи и пасиви се оценяват по данъчните ставки, които се очаква да бъдат в сила за периода, в който активът се реализира или пасивът се уреди, въз основа на данъчните ставки (и данъчни закони), действащи или влезли в сила, в значителна степен, към края на отчетния период.

ЕМЕРАЛД ИНВЕСТМЪНТС ЕООД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2018

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

Отсрочените данъци се дебитират или кредитират директно в собствения капитал/друг всеобхватен доход когато данъкът се отнася до статии, които са били признати директно в собствения капитал/другия всеобхватен доход през същия или предходни отчетни периоди.

Дружеството компенсира отсрочени данъчни активи и пасиви само тогава, когато има законово право да приспада текущи данъчни активи срещу текущи данъчни пасиви и отсрочените данъчни активи и пасиви се отнасят до данъци върху дохода, наложени от един и същ данъчен орган за едно и също данъчно задължено предприятие.

Данък върху добавената стойност ("ДДС")

Приходите, разходите и активите се признават нетно от ДДС, с изключение на случаите, когато:

- ДДС, възникващ при покупка на активи или услуги, не е възстановим от данъчните власти, в който случай ДДС се признава като част от цената на придобиване на актива или като част от съответната разходна позиция, както това е приложимо; и
- вземанията и задълженията, които се отчитат с включен ДДС.

2.3. Управление на финансовите рискове

Дружеството има експозиция към следните рискове от употреба на финансови инструменти:

- Кредитен риск
- Ликвиден риск
- Пазарен риск
- Оперативен риск

Тази бележка представя информация за експозицията на Дружеството към всеки един от горните рискове, целите на Дружеството, политиките и процесите за измерване и управление на риска, и управлението на капитала на Дружеството. Допълнителни количествени оповестявания са включени в бележките към финансовия отчет.

Основни положения за управление на риска

Ръководството носи отговорността за установяване и управление на рисковете, с които се сблъсква Дружеството. Тази политика установява лимити за поемане на рискове по отделни видове, дефинира правила за контрол върху рисковете и съответствие с установените лимити. Тези политики подлежат на периодична проверка с цел отразяване на настъпили изменения в пазарните условия и в дейността на Дружеството.

Кредитен риск

Кредитният риск за Дружеството се състои от риск от финансова загуба ако клиент или страна по финансов инструмент не успее да изпълни своите договорни задължения.

Ликвиден риск

Ликвиден риск възниква при положение, че Дружеството не изпълни своите задължения, когато те станат изискуеми. Дружеството прилага подход, който да осигури необходимия ликвиден ресурс, за да се посрещнат настъпилите задължения при нормални или извънредни условия, без да се реализират неприемливи загуби или да се увреди репутацията му. Този подход включва финансово планиране, с което да посрещне изплащането на разходи и текущите си задължения; с изключение на потенциалния ефект от извънредни обстоятелства, които не могат да се предвидят при нормални условия.

ЕМЕРАЛД ИНВЕСТМЪНТС ЕООД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2018

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

Пазарен риск

Пазарен е рискът от промяна на пазарните цени, като курс на чуждестранна валута, лихвени проценти или цени на капиталовите 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 възвращаемостта.

Валутен риск

Като цяло Дружеството не е изложено на валутен риск, тъй като от една страна няма продажби на външен пазар, а от друга – покупките на материали и услуги, с които то от своя страна търгува са деноминирани в евро.

Оперативен риск

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

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

Управление на капитала

Чрез управлението на капитала дружеството цели да създава и поддържа възможности то да продължи да функционира като действащо предприятие.

3. ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

3.1. Имоти, машини и съоръжения

	Инвестиционни имоти	Компютърна техника	Общо
1 януари 2018			
Отчетна стойност	16 735	1	16 736
Амортизация	(4 013)	-	(4 013)
Балансова стойност	12 722	1	12 723
Придобити през периода активи	-	2	2
Амортизация за периода	(655)	1	(656)
Балансова стойност	12 067	1	12 068
31 декември 2018		-	
Отчетна стойност	16 735	2	16 737
Амортизация	(4 668)	1	(4 669)
Балансова стойност	12 067	1	12 068

ЕМЕРАЛД ИНВЕСТМЪНТС ЕООД**ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ**

За годината, приключваща на 31 декември 2018

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

3.2. Търговски и други вземания

	31 декември 2018	31 декември 2017
ДАНЪЧНИ ВЗЕМАНИЯ, В.Т.Ч.	-	-
Корпоративен данък	-	25
ДДС за възстановяване	-	16
ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ	43	20
Общо:	43	61

3.3. Пари и парични еквиваленти

	31 декември 2018	31 декември 2017
Парични средства в брой	-	1
Каса в левове	-	-
Каса във валута	-	1
Парични средства в разплащателни сметки		
Разплащателна сметка в левове	1 248	3 550
Разплащателна сметка във валута	-	-
Банкови депозити		
Депозит евро	-	-
Общо:	1 248	3 551
<i>По видове валути</i>	31 декември	31 декември
	2018	2017
в BGN	46	3 550
в EUR	1 202	1
Общо:	1 248	3 551

3.4. Търговски и други задължения

	31 декември	31 декември
	2018	2017
Задължения към доставчици	8	16
Задължения към свързани лица	-	-
Разчети за данък печалба	16	-
Разчети за данък добавена стойност	29	-
Задължения към персонала	1	-
в т.ч. неизползвани отпуски	1	-
Други задължения	-	29
Общо:	54	45

ЕМЕРАЛД ИНВЕСТМЪНТС ЕООД
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2018

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

3.5. Основен капитал

31 декември 2018				
Собственик на дялове	Дялове /бр./	Номинална стойност на един дял на 31 декември 2018	Основа н капита л в лева	Стойност BGN към 31 декември 2018
Пиреос Банк България АД	2	1	2	2
31 декември 2017				
	Дялове /бр./	Номинална стойност на един дял на 31 декември 2017	Основа н капита л в лева	Стойност BGN към 31 декември 2017
Триерис Трий Рийл Естейт Лимитид	2	1	2	2

На 08.06.2018г. съгласно сключен договор за покупко- продажба „Триерис Трий Рийл Естейт Лимитид“, Кипър продава дяловете си в „ Емералд Инвестмънтс“ ЕООД на „Банка Пиреос България“, в резултат на което „Банка Пиреос България“ се превръща в едноличен собственик на капитала на Дружеството.

3.6. Оповестяване на приходите от продажби

Съгласно анекс №2/26.09.2011г. към договора за наем между Дружеството и Пиреос Банк България ЕАД договореният месечен наем се променя и остава в размер на 105 305,26 лв. Месечната такса обслужване остава в размер на 12 737,73 лв.

Приходи от продажби:

месечни наеми – 2 152 х.лв.

такса поддръжка - 310 х.лв.

други приходи – 8 х.лв.

3.7. Оповестяване на разходи за материали

	2018	2017
Разходи за материали, в т.ч.		
Вода	6	8
Други	2	4
	8	12

3.8. Административни разходи

2018	2017
-------------	-------------

ЕМЕРАЛД ИНВЕСТМЪНТС ЕООД**ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ**

За годината, приключваща на 31 декември 2018

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

Външни услуги без заплати и осигуровки, в т.ч.	228	512
Счетоводни услуги	13	13
Консултации	46	301
Застраховки	17	17
Услуги по поддръжка сграда Е	110	150
Други	42	31
Амортизации	656	656
Заплати и възнаграждения за управление	4	-
Разходи за соц.осигуровки и надбавки	1	-
	889	1 168

3.9. Други разходи

	2018	2017
Други разходи, в т.ч.	2	2
Данък недвижими имоти	31	30
Такса смет	73	72
	106	104

3.10. Финансови приходи (разходи), нетно

	2018	2017
Приходи от съучастия	-	-
Разходи за лихви по заем – Пиреос Банк АД	(72)	(46)
Разходи за лихви по заем – Триерис Рийл Естейт Лимитед	(165)	(293)
Разходи по валутни операции	(1)	-
Други финансови разходи	(1)	(2)
	(239)	(341)

3.11. Данък върху доходите

През 2018 г. Дружеството реализира печалба за счетоводни цели в размер на 1 228 х.лв. Данъчен резултат – 1 097 х.лв.

Приложимата ставка на данъка върху доходите за 2018 г. е 10%.

Равнението между разхода за данък върху доходите и счетоводната печалба, умножена по приложимата данъчна ставка за годините, приключващи на 31 декември 2018, е представено по-долу:

	31 Декември 2018	31 Декември 2017
Печалба/ (загуба) преди данъци	1228	1352
Корпоративен данък, изчислен при данъчна ставка 10 %	(123)	(135)
Признат данъчен актив върху загубата	13	(135)
Текущ разход за данък	(110)	-

ЕМЕРАЛД ИНВЕСТМЪНТС ЕООД
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2018

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

Отсрочените данъци към 31 декември 2018 са свързани със следните позиции:

	Начално салдо: Актив/(Пасив)	Признати в приход и разход	Крайно салдо: Актив/(Пасив)
2018			
Данъчна загуба за приспадане	-	-	-

4. Получени лихвоносни заеми и инвестиции

Балансова стойност към края на отчетния период	2018	2017
Заем от Пиреос Банк България АД	9,884	-
Заем от Триерис Рийл Естейт Лимитед, в т.ч.	-	7,728
лихви	-	264

Подробно оповестяване на условията по заема

На 22.02.2017г. е сключен договор за заем с Триерис Рийл Естейт Лимитед, Британски Вирджински Острови (ултимативен собственик) за сумата от 3 840 547,67 евро за срок от 1 година. Годишна лихва – 4,5%. Заемът е погасен на 05.10.2018г.

На 28.09.2018г. е сключен договор за инвестиционен кредит в размер на 5 183 407,25 евро за срок от 10 години. Главницата по кредита се олихвява с годишна лихва, определена като сбор от тримесечния юрибор плюс надбавка от 3%.

5. Търговски и други задължения

	2018	2017
Търговски задължения	8	16
	8	16

Търговските представляват задължения към доставчици.

6. Оповестявания на свързани лица

Свързано лице е Дружеството Пиреус Рийъл Истейт България ЕООД.

Условия на сделките със свързани лица

Сделките със свързани лица са осъществени при заемна лихва, която не се отклонява от пазарните условия.

Възнаграждения на ключов управленски персонал

Дружеството няма задължения за заплащане на възнаграждения на изпълнителния директор.

7. Цели и политики за управление на финансовия риск и капитала

Основните финансови пасиви на Дружеството включват лихвоносни заеми, търговски и други задължения и други финансови пасиви. Основната цел на тези финансови инструменти е да се осигури финансиране за дейността на Дружеството.

ЕМЕРАЛД ИНВЕСТМЪНТС ЕООД**ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ**

За годината, приключваща на 31 декември 2018

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

Основните рискове, произтичащи от финансовите инструменти на Дружеството са лихвен риск, ликвиден риск, валутен риск и кредитен риск. Политиката, която ръководството на Дружеството прилага за управление на тези рискове, е обобщена по-долу.

Лихвен риск

Дружеството не е изложено на риск от промяна в пазарните лихвени проценти, тъй като по отношение на краткосрочните и дългосрочни си финансови пасиви прилага фиксиран лихвен процент.

Кредитен риск

Дружеството прилага политика за оценка на кредитния риск чрез проверка на платежоспособността на контрагентите си.

Кредитният риск, който възниква от другите финансови активи на Дружеството - паричните средства и заеми, е минимален, тъй като те са предоставени на свързани лица.

Валутен риск

Експозицията на Дружеството към валутен риск е незначителна, тъй като всички продажби се реализират на местния пазар, в български лева. Основната част от операциите в чужда валута на Дружеството се осъществяват в евро и са свързани с получените заеми. Тъй като валутният курс лев/евро е фиксиран на 1.95583, валутният риск, произтичащ от евроите експозиции на Дружеството е минимален.

Ликвиден риск

Ефективното управление на ликвидността на Дружеството през 2018г. се осъществява чрез осигуряване на достатъчно оборотни средства.

Към 31 декември 2018 година, падежната структура на финансовите пасиви на Дружеството, на база на договорените недисконтирани плащания, е представена по-долу:

Годината, приключваща на 31 декември 2018:

	Балансова стойност	>12 месеца	<12 месеца	3-10год.
Получени лихвоносни заеми	9 984	1 014	1 014	7 856
	9 984	1 014	1 014	7 856

Годината, приключваща на 31 декември 2017:

	Балансова стойност	>12 месеца	<12 месеца	2-5 години
Получени лихвоносни заеми от кредитни институции	7 728	-	7 728	-
	7 728	-	7 728	-

Управление на капитала

ЕМЕРАЛД ИНВЕСТМЪНТС ЕООД**ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ**

За годината, приключваща на 31 декември 2018

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

Основната цел на управлението на капитала на Дружеството е да се осигури стабилен кредитен рейтинг и капиталови показатели, с оглед продължаващото функциониране на бизнеса и максимизиране на стойността му за собствениците.

Дружеството управлява капиталовата си структура и я изменя, ако е необходимо, в зависимост от промените в икономическите условия. С оглед поддържане или промяна на капиталовата си структура, Дружеството може да намали или увеличи основния си капитал по решение на едноличния собственик. Дружеството следи собствения си капитал чрез реализирания финансов резултат за отчетния период.

Коефициентът на задлъжнялост към 31 декември 2018:

	Към 31.12.2018	Към 31.12.2017
Получени заеми	(9 884)	(7 728)
Парични средства и парични еквиваленти	1 248	3 551
Получени заеми, нетно от парични средства	(8 636)	(4 177)
Собствен капитал	3 421	8 562

8. Финансови инструменти**Справедливи стойности**

Справедлива стойност е сумата, за която един финансов инструмент може да бъде разменен или уреден между информирани и желаещи страни в честна сделка между тях, и която служи за най-добър индикатор за неговата пазарна цена на активен пазар.

Дружеството определя справедливата стойност на финансовите инструменти на база на наличната пазарна информация или ако няма такава, чрез подходящи модели за оценка. Когато ръководството използва наличната пазарна информация при определяне на справедливата стойност на финансовите инструменти, тази информация може да не отразява напълно стойността, на която тези инструменти могат да бъдат действително уредени.

По-долу е представено сравнение на балансовите и справедливите стойности на всички финансовите инструменти на Дружеството (на ниво балансова статия), които са отразени във финансовия отчет.

	Балансова стойност		Справедлива стойност	
	2018	2017	2018	2017
<i>Финансови активи</i>				
Търговски вземания	-	-	-	-
Парични средства и парични еквиваленти	1 248	3 551	1 248	3 551
<i>Финансови пасиви</i>				
Получени лихвоносни заеми	9 884	7 728	9 884	7 728
Търговски и други задължения	54	45	54	45

ЕМЕРАЛД ИНВЕСТМЪНТС ЕООД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2018

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

9. Събития след датата на отчетния период

Собственик на капитала е „Пиреос Недвижими Имоти” ЕООД, ЕИК 205643629, считано от 06.06.2019г., учредено съгласно план за преобразуване на Банка Пиреос България АД чрез отделяне на еднолично дружество с ограничена отговорност.

Управител:



Веселин Господинов

Съставител:

„Антера” ООД – Румяна Гичева



София, 27.05.2019г.