

# Пояснения към годишния финансов отчет

## 1. Предмет на дейност

„Дивелъпмънт Асетс“ ЕАД е акционерно дружество, вписано в Търговския регистър под номер ЕИК 204372726.

Предметът на Дружеството се състои в инвестиране на парични средства в ценни книжа, търговия с ценни книжа, покупко-продажба на ценни книжа, покупка на вземания, предоставяне на заеми и други незабранени от закона дейности. До 25 ноември 2018 г. основната дейност на Дружеството се е състояла в отдаване на под наем на недвижими имоти.

Седалището и адресът на управление е в гр. София, бул. Братя Бъкстон №40.

Едноличен собственик на капитала на Дружеството е „Дивелъпмънт Груп“ АД със седалище в град София, който изготвя консолидирани финансови отчети.

Органите на управление на Дружеството се състоят от Съвет на директорите и едноличния собственик. В Съвета на директорите участват Дима Шаранкова, Биляна Вълкова и Майя Пенева. Дружеството се представлява от Дима Шаранкова.

Към 31 декември 2019 г. Дружеството има наети 3 служители на договор за управление.

## 2. Основа за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият отчет на Дружеството е съставен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (МСФО, приети от ЕС). По смисъла на параграф 1, точка 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството, приложим в България, терминът „МСФО, приети от ЕС“ представляват Международните счетоводни стандарти (МСС), приети в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета.

Финансовият отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди лева (хил. лв.) (включително сравнителната информация за 2018 г.), освен ако не е посочено друго.

Към датата на изготвяне на настоящия годишен финансов отчет ръководството е направило преценка на способността на Дружеството да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще. След извършения преглед на дейността на Дружеството ръководството очаква, че Дружеството има достатъчно финансови ресурси, за да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще и продължава да прилага принципа за действащо предприятие при изготвянето на финансовия отчет.

## 3. Промени в счетоводната политика

В представения финансов отчет за периода, приключващ на 31 декември 2019 година са следвани същите счетоводни политики и методи на изчисление, както при последните годишни финансови отчети, с изключение на прилагането на новите стандарти, изменения и разяснения към МСФО, които са задължителни за прилагане за първи път от финансовата година, започваща на 1 януари 2019 г.

### 3.1. Нови стандарти, разяснения и изменения в сила от 1 януари 2019 г.

Дружеството е приложило следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които са задължителни за прилагане от годишния период, започващ на 1 януари 2019 г., но нямат съществен ефект от прилагането им върху финансовия резултат и финансовото състояние на Дружеството:

- МСФО 16 „Лизинг“
- МСФО 9 „Финансови инструменти“ (изменен) – Предплащания с отрицателно компенсиране
- МСС 19 „Доходи на наети лица“ (изменен) – Промяна в плана, съкращаване или уреждане
- МСС 28 „Инвестиции в асоциирани предприятия и съвместни предприятия“ (изменен) – Дългосрочни участия в асоциирани и съвместни предприятия
- КРМСФО 23 „Несигурност относно отчитането на данък върху дохода“
- Годишни подобрения на МСФО 2015-2017

### 3.2. Стандарти, изменения и разяснения, които все още не са влезли в сила и не се прилагат от по-ранна дата от Дружеството

Към датата на одобрение на този финансов отчет са публикувани нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2019 г., и не са били приложени от по-ранна дата от Дружеството. Не се очаква те да имат съществен ефект върху финансовите отчети на Дружеството. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Дружеството през първия период, започващ след датата на влизането им в сила.

Промените са свързани със следните стандарти:

- МСС 1 и МСС 8 (изменени) – Дефиниция на същественост, в сила от 1 януари 2020 г., приети от ЕС
- Изменения на референциите към Концептуална рамка за финансово отчитане в сила от 1 януари 2020 г., приети от ЕС
- МСФО 3 (изменен) – Определение на стопанска дейност, в сила от 1 януари 2020 г., все още не е приет от ЕС
- МСФО 14 „Отсрочени сметки при регулирани цени“ в сила от 1 януари 2016 г., все още не е приет от ЕС
- МСФО 17 „Застрахователни договори“ в сила от 1 януари 2021 г., все още не е приет от ЕС
- Изменения на МСФО 9, МСС 39 и МСФО 7: Реформа на референтните лихвени проценти (издадена на 26 септември 2019 г.), в сила от 1 януари 2020 г., все още не е приета от ЕС

## 4. Счетоводна политика

### 4.1. Общи положения

Най-значимите счетоводни политики, прилагани при изготвянето на този финансов отчет за периода, приключващ на 31 декември 2019 година, са представени по-долу.

Финансовият отчет е изготвен при спазване на принципите за оценяване на отделните видове активи, пасиви, приходи и разходи, съгласно МСФО. Базите за оценка са оповестени подробно по-нататък в счетоводната политика към финансовия отчет.

Следва да се отбележи, че при изготвянето на представения финансов отчет са използвани счетоводни оценки и допускания. Въпреки че те са базирани на информация, предоставена на ръководството към датата на изготвяне на годишния финансов отчет, реалните резултати могат да се различават от направените оценки и допускания.

### 4.2. Представяне на финансовия отчет

Финансовият отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети“. Дружеството прие да представя отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в единен отчет.

В отчета за финансовото състояние се представят два сравнителни периода, когато Дружеството:

- прилага счетоводна политика ретроспективно;
- преизчислява ретроспективно позиции във финансовия отчет; или
- рекласифицира позиции във финансовия отчет.

С цел постигане на представяне в годишния финансов отчет, даващо по-уместна информация за характера на основната дейност и ефекта от операции и други събития или условия върху финансовото състояние на Дружеството, някои от елементите са представени по различен начин в сравнение с финансовия отчет за 2019 г. Промяната се отнася до:

#### Отчета за паричните потоци:

- промяна в наименованието на следните позиции от отчета за паричните потоци за сравнителния период 2018 г. на следните позиции:
  - Позиции „Плащания за придобиване на капиталови или дългови инструменти на други предприятия“ и „Покупка на инвестиции - вземания“, представени като част от инвестиционната дейност на Дружеството в отчета за 2018 г. са рекласифицирани в

- настоящия отчет като обща позиция „Плащания за придобиване на финансови активи“;
- Позиция „Постъпления от продажба на инвестиции“, представена като част от инвестиционната дейност на Дружеството в отчета за 2018 г. е рекласифицирани в позиция „Постъпления от продажба на финансови активи“ в настоящия финансов отчет;
  - Позиция „Предоставени заеми“ е рекласифицирана от инвестиционна в оперативна дейност;
  - Позиция „Постъпления по предоставени заеми“ е рекласифицирана от инвестиционна в оперативна дейност.
  - Позиции „Постъпления от емитиране на емисия облигации“ и „Постъпления от получени заеми“ са обединени в позиция „Получени заеми“.

Прекласификациите на позициите в отчета за паричните потоци са извършени с цел представяне на по-уместна информация за характера на основната дейност и ефекта от операции на Дружеството. Основната приходоносна дейност на Дружеството се състои в търговия с финансови инструменти, както и предоставянето на заеми, цесии и подобни лихвоносни финансови инструменти. Поради това, паричните постъпления и плащания по договори, свързани със заеми, цесии и търговия на финансови инструменти, които са определящи при формирането на оперативната печалба на Дружеството, се третират като парични потоци от основна дейност.:

- Рекласификация на следните позиции на отчета за паричните потоци за сравнителния период 2018 г.:
  - Рекласифицирани са 143 хил. лв. от позиция „Постъпления от предоставени заеми“, преди това класифицирани в инвестиционна дейност в позиция „Получени лихви“ в оперативна дейност;
  - Рекласифицирани са 1 529 хил. лв. от позиция „Постъпления от предоставени заеми“ преди това класифицирани в инвестиционна дейност в позиция „Получени заеми“ във финансова дейност;
  - Рекласифицирани са 488 хил. лв. от позиция „Предоставени заеми“ преди това класифицирани в инвестиционна дейност в позиция „Плащания за придобиване на финансови активи“ в оперативна дейност;
  - Рекласифицирани са 2 хил. лв. от позиция „Други парични потоци от финансова дейност, нетно“ в позиция „Други парични потоци от оперативна дейност“.

#### **Отчета за финансовото състояние**

В настоящия отчет за финансово състояние Дружеството е рекласифицирало 60 хил. лв. от позиция „Вземания по предоставени заеми“ в позиция „Вземания по цесии и други вземания“ за сравнителната информация за 2018 г.

Разходите, свързани с предплатени суми по застраховка на облигационната емисия, са представени отделно от задълженията по облигационния заем. Поради това, сравнителната информация за 2018 г. в отчета за финансовото състояние е променена като сума в размер на 530 хил. лв. е представена на ред „Предплащания и други активи“ в нетекущи активи и 91 хил. лв. „Предплащания и други активи“ в текущи

#### **4.3. Сделки с чуждестранна валута**

Сделките в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута на Дружеството по официалния обменен курс към датата на сделката (обявения фиксинг на Българска народна банка). Печалбите и загубите от курсови разлики, които възникват при уреждането на тези сделки и преоценяването на паричните позиции в чуждестранна валута към края на отчетния период, се признават в печалбата или загубата.

Непаричните позиции, оценявани по историческа цена в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата на сделката (не са преоценени). Непаричните позиции, оценявани по справедлива стойност в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата, на която е определена справедливата стойност.

Българският лев е фиксиран към еврото в съотношение 1 EUR = 1.95583 лв.

#### 4.4. Приходи

Приходите на Дружеството са свързани основно с операции с финансови инструменти в съответствие с бизнеса на Дружеството. В зависимост от класификацията на активите, с които са свързани, приходите се класифицират в две основни групи – печалби от операции с финансови инструменти и финансови приходи. Първата група включва печалба/(загуба) от продажба на акции, промяна в справедлива стойност на финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата и приходи от продажба на финансови активи (вземания по цесии). Като финансови приходи се представят Приходи от лихви по заеми и приходи от дивиденди.

Приходът се признава, когато са изпълнени следните условия:

- Сумата на прихода може да бъде надеждно оценена;
- Вероятно е икономическите ползи от сделката да бъдат получени;
- Направените разходи или тези, които предстои да бъдат направени, могат надеждно да бъдат оценени;

#### 4.5. Разходи за лихви и разходи по заеми

Разходите за лихви се отчитат текущо по метода на ефективния лихвен процент. Останалите разходи по заеми се признават като разход за периода, в който са възникнали, в годишния отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Финансови разходи“.

#### 4.6. Оперативни разходи

Оперативните разходи се признават в печалбата или загубата при ползването на услугите или на датата на възникването им в съответствие с принципите на начисляване и съпоставимост.

#### 4.7. Тестове за обезценка на активи

При изчисляване размера на обезценката, Дружеството дефинира най-малката разграничима група активи, за която могат да бъдат определени самостоятелни парични потоци (единица, генерираща парични потоци). В резултат на това някои от активите подлежат на тест за обезценка на индивидуална база, а други – на база на единица, генерираща парични потоци.

Всички активи и единици, генериращи парични потоци, към които е разпределена репутация и нематериални активи с неограничен полезен живот се тестват за обезценка поне веднъж годишно. Всички други отделни активи или единици, генериращи парични потоци, се тестват за обезценка, когато събития или промяна в обстоятелствата индикират, че тяхната балансова стойност не може да бъде възстановена.

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и неговата стойност в употреба. За да определи стойността в употреба, ръководството на Дружеството изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци. Данните, използвани при тестването за обезценка, се базират на последния одобрен бюджет на Дружеството, коригиран при необходимост с цел елиминиране на ефекта от бъдещи реорганизации и значителни подобрения на активи. Дисконтовите фактори се определят за всяка отделна единица, генерираща парични потоци, и отразяват съответния им рисков профил, оценен от ръководството на Дружеството.

Загубите от обезценка на единица, генерираща парични потоци, се посочват в намаление на балансовата сума на активите от тази единица. За всички активи на Дружеството ръководството преценява последващо дали съществуват индикации за това, че загубата от обезценка, призната в предходни години, може вече да не съществува или да е намалена. Обезценка, призната в предходен период, се възстановява, ако възстановимата стойност на единицата, генерираща парични потоци, надвишава нейната балансова стойност.

#### 4.8. Финансови инструменти

##### 4.8.1. Признаване и отписване

Финансовите активи и финансовите пасиви се признават, когато Дружеството стане страна по договорните условия на финансовия инструмент.



Финансовите активи се отписват, когато договорните права върху паричните потоци от финансовия актив изтичат или когато финансовият актив и по същество всички рискове и изгоди се прехвърлят.

Финансовите пасиви се отписват, когато задължението, посочено в договора, е изпълнено, е отменено или срокът му е изтекъл.

#### **4.8.2.Класификация и първоначално оценяване на финансови активи**

Първоначално, финансовите активи се отчитат по справедлива стойност, коригирана с разходите по сделката, с изключение на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата и търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент. Първоначалната оценка на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата не се коригира с разходите по сделката, които се отчитат като текущи разходи. Първоначалната оценка на търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент представлява цената на сделката съгласно МСФО 15.

В зависимост от начина на последващо отчитане, финансовите активи се класифицират в една от следните категории:

- дългови инструменти по амортизирана стойност;
- финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата;
- финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход с или без рекласификация в печалбата или загубата в зависимост дали са дългови или капиталови инструменти.

Класификацията на финансовите активи се определя на базата на следните две условия:

- бизнес моделът на Дружеството за управление на финансовите активи;
- характеристиките на договорните парични потоци на финансовия актив.

Всички приходи и разходи, свързани с финансовите активи, които са признати в печалбата и загубата, се включват във финансови разходи, финансови приходи или други финансови позиции с изключение на начислените очаквани кредитни загуби на финансовите активи и тяхното обратно проявление, които се представят на ред „Загуби от обезценки“ в Отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

#### **4.8.3.Последващо оценяване на финансовите активи**

##### **Дългови инструменти по амортизирана стойност**

Финансовите активи се оценяват по амортизирана стойност, ако активите изпълняват следните критерии и не са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата и загубата:

- дружеството управлява активите в рамките на бизнес модел, чиято цел е да държи финансовите активи и да събира техните договорни парични потоци;
- съгласно договорните условия на финансовия актив на конкретни дати възникват парични потоци, които са единствено плащания по главница и лихва върху непогасената сума на главницата.

Тази категория включва недеривативни финансови активи като заеми и вземания с фиксирани или определими плащания, които не се котират на активен пазар. След първоначалното признаване те се оценяват по амортизирана стойност с използване на метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен. Дружеството класифицира в тази категория парите и паричните еквиваленти, търговските и други вземания. За финансови активи, закупени или първоначално създадени с кредитна обезценка се прилага коригирания за кредитни загуби ефективен лихвен процент към амортизираната стойност на финансовия актив при първоначалното признаване.

В тази категория финансови инструменти, Дружеството класифицира вземанията по предоставени зами, вземанията по цесии и други търговски вземания.

##### **Търговски вземания**

Търговските вземания са суми, дължими от клиенти за предоставени услуги, извършени в обичайния ход на стопанската дейност. Обикновено те се дължат за уреждане в кратък срок и следователно са класифицирани като текущи. Търговските вземания се признават първоначално в размер на безусловното възнаграждение, освен ако съдържат значителни компоненти на финансиране. Дружеството държи търговските вземания с цел събиране на договорните парични потоци и

следователно ги оценява по амортизирана стойност като използва метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен.

#### **Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата**

Финансови активи, за които не е приложим бизнес модел „държани за събиране на договорните парични потоци“ или бизнес модел „държани за събиране и продажба“, както и финансови активи, чиито договорни парични потоци не са единствено плащания на главница и лихви, се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата. Всички деривативни финансови инструменти се отчитат в тази категория с изключение на тези, които са определени и ефективни като хеджиращи инструменти и за които се прилагат изискванията за отчитане на хеджирането.

Тази категория съдържа също така инвестиции в капиталови инструменти. Дружеството отчита всички инвестиции в капиталови инструменти по справедлива стойност през печалбата или загубата и не е направила неотменим избор да отчита инвестиции по справедлива стойност през друг всеобхватен доход.

Промените в справедливата стойност на активите в тази категория се отразяват в печалбата или загубата. Справедливата стойност на финансовите активи в тази категория се определя чрез котираните цени на активен пазар или чрез използване на техники за оценяване, в случай че няма активен пазар.

#### **4.8.4.Обезценка на финансовите активи**

Новите изисквания за обезценка съгласно МСФО 9 използват повече информация, ориентирана към бъдещето, за да признаят очакваните кредитни загуби – моделът за „очакваните кредитни загуби“, който замества „модела на понесените загуби“, представен в МСС 39.

Инструментите, които попадат в обхвата на новите изисквания, включват заеми и други дългови финансови активи, оценявани по амортизирана стойност, търговски вземания, активи по договори, признати и оценявани съгласно МСФО 15, както и кредитни ангажименти и някои договори за финансова гаранция (при емитента), които не се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата.

Признаването на кредитни загуби вече не зависи от настъпването на събитие с кредитна загуба. Вместо това Дружеството разглежда по-широк спектър от информация при оценката на кредитния риск и оценяването на очакваните кредитни загуби, включително минали събития, текущи условия, разумни и поддържащи прогнози, които влияят върху очакваната събираемост на бъдещите парични потоци на инструмента.

При прилагането на този подход, насочен към бъдещето, се прави разграничение между:

- финансови инструменти, чието кредитното качество не се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или имат нисък кредитен риск (Фаза 1) и
- финансови инструменти, чието кредитното качество се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или на които кредитния риск не е нисък (Фаза 2)
- „Фаза 3“ обхваща финансови активи, които имат обективни доказателства за обезценка към отчетната дата. Нито един от финансовите активи на Дружеството не попада в тази категория.

12-месечни очаквани кредитни загуби се признават за първата категория, докато очакваните загуби за целия срок на финансовите инструменти се признават за втората категория. Очакваните кредитни загуби се определят като разликата между всички договорни парични потоци, които се дължат на Дружеството и паричните потоци, които то действително очаква да получи („паричен недостиг“). Тази разлика е дисконтирана по първоначалния ефективен лихвен процент (или с коригирания спрямо кредита ефективен лихвен процент).

Изчисляването на очакваните кредитни загуби се определя на базата на вероятностно претеглената приблизителна оценка на кредитните загуби през очаквания срок на финансовите инструменти.

#### **Закупени или първоначално създадени финансови активи с кредитна обезценка**

След първоначалното признаване на финансов актив с кредитна обезценка, Дружеството признава единствено кумулативните промени в очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмент, като коректив за загуби за закупените или първоначално създадените финансови активи с кредитна обезценка.

Към всяка отчетна дата Дружеството признава в печалбата или загубата стойността на промяната в очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента като печалба или загуба от обезценка. Предприятието признава благоприятните промени в очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента като печалба от обезценка, дори ако очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента са по-малки от размера на очакваните кредитни загуби, които са били включени в приблизително оценените парични потоци при първоначалното признаване.

#### **4.8.5. Последващо оценяване на финансовите пасиви**

Финансовите пасиви на Дружеството включват получени заеми, търговски и други финансови задължения.

Финансовите пасиви се оценяват първоначално по справедлива стойност и, където е приложимо, се коригират по отношение на разходите по сделката, освен ако Дружеството не е определило даден финансов пасив като оценяван по справедлива стойност през печалбата и загубата.

Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, използвайки метода на ефективната лихва, с изключение на деривативи и финансови пасиви, които са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата или загубата (с изключение на деривативни финансови инструменти, които са определени и ефективни като хеджиращ инструмент).

Всички разходи свързани с лихви и, ако е приложимо, промени в справедливата стойност на инструмента, които се отчитат в печалбата или загубата, се включват във финансовите разходи или финансовите приходи.

#### **4.8.6. Договори за продажба и обратно изкупуване на ценни книжа**

Ценни книжа могат да бъдат давани под наем или продавани с ангажимент за обратното им изкупуване (репо-сделка). Тези ценни книжа продължават да се признават в отчета за финансово състояние, когато всички съществени рискове и изгоди от притежаването им остават за сметка на Дружеството. В този случай се признава задължение към другата страна по договора в отчета за финансовото състояние, когато Дружеството получи паричното възнаграждение.

Аналогично, когато Дружеството взима под наем или купува ценни книжа с ангажимент за обратната им продажба (обратна репо-сделка), но не придобива рисковете и изгодите от собствеността върху тях, сделките се третират като предоставени обезпечени заеми, когато паричното възнаграждение е платено. Ценните книжа не се признават в отчета за финансовото състояние.

Разликата между продажната цена и цената при обратното изкупуване се признава разсрочено за периода на договора, като се използва метода на ефективната лихва. Ценните книжа, отдадени под наем, продължават да се признават в отчета за финансовото състояние. Ценни книжа, взети под наем, не се признават в отчета за финансовото състояние, освен ако не са продадени на трети лица, при което задължението за обратно изкупуване се признава като търговско задължение по справедлива стойност и последващата печалба или загуба се включва в нетния оперативен резултат.

#### **4.9. Данъци върху дохода**

Разходите за данъци, признати в печалбата или загубата, включват сумата на отсрочените и текущи данъци, които не са признати в другия всеобхватен доход или директно в собствения капитал.

Текущите данъчни активи и/или пасиви представляват тези задължения към или вземания от данъчните институции, отнасящи се за текущи или предходни отчетни периоди, които не са платени към датата на финансовия отчет. Текущият данък е дължим върху облагаемия доход, който се различава от печалбата или загубата във финансовите отчети. Изчисляването на текущия данък е базиран на данъчните ставки и на данъчните закони, които са в сила към края на отчетния период.

Отсрочените данъци се изчисляват по пасивния метод за всички временни разлики между балансовата стойност на активите и пасивите и тяхната данъчна основа. Отсрочен данък не се предвижда при първоначалното признаване на актив или пасив, освен ако съответната транзакция не засяга данъчната или счетоводната печалба.

Отсрочените данъчни активи и пасиви не се дисконтират. При тяхното изчисление се използват данъчни ставки, които се очаква да бъдат приложими за периода на реализацията им, при условие че те са влезли в сила или е сигурно, че ще влязат в сила, към края на отчетния период.

Отсрочените данъчни пасиви се признават в пълен размер.

Отсрочени данъчни активи се признават, само ако съществува вероятност те да бъдат усвоени чрез бъдещи облагаеми доходи. Отсрочени данъчни активи и пасиви се компенсират, само когато



Дружеството има право и намерение да компенсира текущите данъчни активи или пасиви от същата данъчна институция.

Промяната в отсрочените данъчни активи или пасиви се признава като компонент от данъчния приход или разход в печалбата или загубата, освен ако те не са свързвани с позиции, признати в другия всеобхватен доход или директно в собствения капитал, при което съответният отсрочен данък се признава в другия всеобхватен доход или в собствения капитал.

#### **4.10. Пари и парични еквиваленти**

Парите и паричните еквиваленти се състоят от наличните пари в брой и парични средства по банкови сметки.

#### **4.11. Собствен капитал, резерви и плащания на дивиденди**

Акционерният капитал отразява номиналната стойност на емитираните акции на Дружеството.

Резервите включват общи резерви, формирани по реда на действащото търговско законодателство, приложимо за акционерни дружества.

Натрупаната печалба включва текущия финансов резултат и неразпределени печалби и непокрити загуби от минали години.

Всички трансакции със собствениците на Дружеството се представят отделно в отчета за собствения капитал.

#### **4.12. Провизии, условни пасиви и условни активи**

Провизиите се признават, когато има вероятност сегашни задължения в резултат от минало събитие да доведат до изходящ поток на ресурси от Дружеството и може да бъде направена надеждна оценка на сумата на задължението. Възможно е срочността или сумата на изходящия паричен поток да е несигурна. Сегашно задължение се поражда от наличието на правно или конструктивно задължение вследствие на минали събития. Провизиите за реструктуриране се признават само ако е разработен и приложен подробен формален план за реструктуриране или ръководството е обявило основните моменти на плана за реструктуриране пред тези, които биха били засегнати. Провизии за бъдещи загуби от дейността не се признават.

Сумата, която се признава като провизии, се изчислява на база най-надеждната оценка на разходите, необходими за уреждане на сегашно задължение към края на отчетния период, като се вземат предвид рисковете и несигурността, свързани със сегашното задължение. Когато съществуват редица подобни задължения, вероятната необходимост от изходящ поток за погасяване на задължението се определя, като се отчете групата на задълженията като цяло. Провизиите се дисконтират, когато ефектът от времевите разлики в стойността на парите е значителен.

Обезщетения от трети лица във връзка с дадено задължение, за които Дружеството е сигурно, че ще получи, се признават като отделен актив. Този актив може и да не надвишава стойността на съответната провизия.

Провизиите се преразглеждат към края на всеки отчетен период и стойността им се коригира, за да се отрази най-добрата приблизителна оценка.

В случаите, в които се счита, че е малко вероятно да възникне изходящ поток на икономически ресурси в резултат на текущо задължение, пасив не се признава. Условните пасиви следва да се оценяват последващо по по-високата стойност между описаната по-горе сравнима провизия и първоначално признатата сума, намалена с натрупаната амортизация. Вероятни входящи потоци на икономически ползи, които все още не отговарят на критериите за признаване на актив, се смятат за условни активи.

#### **4.13. Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика**

Значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството, които оказват най-съществено влияние върху финансовите отчети, са описани по-долу. Основните източници на несигурност при използването на приблизителните счетоводни оценки са описани в пояснение 4.14.

##### **4.13.1. Отсрочени данъчни активи и пасиви**

През 2019 г. Дружеството е признавало печалби от промяна в справедливата стойност на финансови активи, които не се търгуват на регулиран пазар в България, за което са начислени данъчни пасиви.



Ръководството възнамерява да реализира финансовите активи, които се търгуват на регулиран пазар, на същия регулиран пазар в България, като тези сделки да са необлагаеми съгласно българското законодателство и съответно не породят задължение за начисляване на отсрочени данъчни активи и пасиви.

#### 4.14. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки

При изготвянето на финансовия отчет ръководството прави редица предположения, оценки и допускания относно признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи. Действителните резултати могат да се различават от предположенията, оценките и допусканията на ръководството и в редки случаи съответстват напълно на предварително оценените резултати. Информация относно съществените предположения, оценки и допускания, които оказват най-значително влияние върху признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи е представена по-долу.

##### 4.14.1. Очаквани кредитни загуби на кредити и вземания

Дружеството използва корективна сметка за отчитане на обезценка на трудносъбираеми и несъбираеми вземания от клиенти и предоставени заеми. Ръководството преценява адекватността на тази обезценка на база на възрастов анализ на вземанията, исторически опит за нивото на отписване на несъбираеми вземания, както и анализ на платежоспособността на съответния клиент, промени в договорените условия на плащане и др. Ако финансовото състояние и резултатите от дейността на клиентите се влошат над очакваното, стойността на вземанията, които трябва да бъдат отписани през следващи отчетни периоди, може да бъде по-голяма от очакваната към отчетната дата.

Кредитните загуби представляват разликата между всички договорни парични потоци, дължими на Дружеството и всички парични потоци, които Дружеството очаква да получи. Очакваните кредитни загуби са вероятностно претеглена оценка на кредитните загуби, които изискват преценката на Дружеството. Очакваните кредитни загуби са дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент (или с коригирания спрямо кредита ефективен лихвен процент за закупени или първоначално създадени финансови активи с кредитна обезценка).

##### 4.14.2. Оценяване по справедлива стойност

При липса на котирани цени на активен пазар, ръководството използва техники за оценяване на справедливата стойност на финансови инструменти. При прилагане на техники за оценяване ръководството използва в максимална степен пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден инструмент. Когато липсват приложими пазарни данни, ръководството използва своята най-добра оценка на предположенията, които биха направили пазарните участници. Тези оценки могат да се различават от действителните цени, които биха били определени при справедлива пазарна сделка между информирани и желаещи страни в края на отчетния период.

#### 5. Предплащания и други активи

|                                    | 31 декември<br>2019<br>хил. лв. | 31 декември<br>2018<br>хил. лв. |
|------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| <b>Нетекущи</b>                    |                                 |                                 |
| Застраховка по облигационна емисия | 452                             | 530                             |
| <b>Нетекущи активи</b>             | <b>452</b>                      | <b>530</b>                      |
| <b>Текущи</b>                      |                                 |                                 |
| Застраховка по облигационна емисия | 77                              | 77                              |
| Данъци за възстановяване           | -                               | 13                              |
| <b>Нетекущи активи</b>             | <b>77</b>                       | <b>90</b>                       |

## 6. Отсрочени данъци

Отсрочените данъци възникват в резултат на временни разлики и могат да бъдат представени както следва:

| Отсрочени данъчни (активи)            | 1 януари 2019<br>хил. лв. | Признати в<br>печалбата<br>или загубата<br>хил. лв. | 31 декември<br>2019<br>хил. лв. |
|---------------------------------------|---------------------------|-----------------------------------------------------|---------------------------------|
| <b>Текущи активи</b>                  |                           |                                                     |                                 |
| Финансови активи                      | 65                        | (52)                                                | 13                              |
| Предоставени заеми                    | (48)                      | (3)                                                 | (51)                            |
| Търговски и други вземания            | (41)                      | (16)                                                | (57)                            |
|                                       | <u>(24)</u>               | <u>(71)</u>                                         | <u>(95)</u>                     |
| Признати като:                        |                           |                                                     |                                 |
| Отсрочени данъчни активи              | (89)                      |                                                     | (108)                           |
| Отсрочени данъчни пасиви              | 65                        |                                                     | 13                              |
| <b>Нетно отсрочени данъчни активи</b> | <u>(24)</u>               |                                                     | <u>(95)</u>                     |

Отсрочените данъци за сравнителния период 2018 г. могат да бъдат обобщени, както следва:

| Отсрочени данъчни (активи)            | 1 януари 2018<br>хил. лв. | Признати в<br>печалбата<br>или загубата<br>хил. лв. | 31 декември<br>2018<br>хил. лв. |
|---------------------------------------|---------------------------|-----------------------------------------------------|---------------------------------|
| <b>Текущи активи</b>                  |                           |                                                     |                                 |
| Финансови активи                      | -                         | 65                                                  | 65                              |
| Предоставени заеми                    | (5)                       | (43)                                                | (58)                            |
| Търговски и други вземания            | -                         | (41)                                                | (41)                            |
|                                       | <u>(5)</u>                | <u>(19)</u>                                         | <u>(24)</u>                     |
| Признати като:                        |                           |                                                     |                                 |
| Отсрочени данъчни активи              | (5)                       |                                                     | (89)                            |
| Отсрочени данъчни пасиви              | -                         |                                                     | 65                              |
| <b>Нетно отсрочени данъчни активи</b> | <u>(5)</u>                |                                                     | <u>(24)</u>                     |

## 7. Краткосрочни финансови активи

Финансовите активи през представения отчетен период включват следните:

|                                                                             | 31 декември<br>2019<br>хил. лв. | 31 декември<br>2018<br>хил. лв. |
|-----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Финансови активи отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата: |                                 |                                 |
| Акции, търгувани на БФБ                                                     | 7 392                           | 11 849                          |
| Дялове в колективни инвестиционни схеми                                     | 2 726                           | 3 224                           |
| <b>Балансова стойност</b>                                                   | <u>10 118</u>                   | <u>15 073</u>                   |

Краткосрочните финансови активи са оценени по справедлива стойност, определена на базата на борсовите котировки към датата на финансовия отчет.

Печалбите и загубите са признати в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Печалби и загуби от операции с финансови инструменти“.

Към 31 декември 2019 г. Дружеството е предоставило свои финансови активи в размер на 9 873 хил. лв. (31 декември 2018 г.: 4 568 хил. лв.) като обезпечение по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти.

#### 8. Вземания по предоставени заеми

|                                                                     | 31 декември<br>2019<br>хил. лв. | 31 декември<br>2018<br>хил. лв. |
|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Вземания по търговски заеми                                         | 14 853                          | 13 082                          |
| Вземания по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти | 399                             | 1 798                           |
| Очаквани кредитни загуби                                            | (497)                           | (482)                           |
| <b>Общо вземания по предоставени заеми</b>                          | <b>14 755</b>                   | <b>14 398</b>                   |

Вземанията по предоставени заеми в размер на 14 853 хил. лв. (31 декември 2018 г.: 13 082 хил. лв.), включват заеми, предоставени от Дружеството и други лихвоносни вземания от търговски дружества, придобити по силата на договори за цесия. Вземанията по предоставени заеми се олихвяват с лихвени проценти между 6% - 7%. През отчетния период Дружеството е придобило вземания по заеми с кредитна обезценка в размер на 2 683 хил. лв., като кредитната обезценка е в размер на 278 хил. лв.

Вземанията по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти в размер на 399 хил. лв., от които 26 хил. лв. лихви, са с падеж до 6 месеца. Залогът по тези сделки са ликвидни акции, търгувани на БФБ, със справедлива стойност към 31 декември 2019 г. в размер на 592 хил. лв., в резултат на което не се признава кредитна загуба към 31 декември 2019 г.

#### 9. Вземания по цесии и други вземания

|                                           | 31 декември<br>2019<br>хил. лв. | 31 декември<br>2018<br>хил. лв. |
|-------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Вземания по цесии                         | 13 038                          | 12 968                          |
| Търговски вземания                        | 123                             | 739                             |
| Очаквана кредитна загуба                  | (575)                           | (412)                           |
| <b>Вземания по цесии и други вземания</b> | <b>12 586</b>                   | <b>13 295</b>                   |

#### 10. Пари и парични еквиваленти

|                                   | 31 декември<br>2019<br>хил. лв. | 31 декември<br>2018<br>хил. лв. |
|-----------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Парични средства в банки и в брой |                                 |                                 |
| - български лева                  | 441                             | 5                               |
| <b>Пари и парични еквиваленти</b> | <b>441</b>                      | <b>5</b>                        |

Към 31 декември 2019 г. и 31 декември 2018 г. Дружеството няма блокирани пари и парични еквиваленти.

#### 11. Акционерен капитал

Регистрираният акционерен капитал на Дружеството се състои от 4 609 000 броя обикновени акции с номинална стойност 1 лв. за всяка. Всички акции са от един и същи клас и предоставят еднакви права на акционерите - право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и право на един глас в Общото събрание на акционерите на Дружеството.

Едноличен собственик на капитала на Дружеството към 31 декември 2019 г. и 31 декември 2018 г. е „Дивелъпмънт Груп“ АД.

## 12. Задължения, отчитани по амортизирана стойност

Задълженията, отчитани по амортизирана стойност, са както следва:

|                                                                             | Текущи                          |                                 | Нетекущи                        |                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
|                                                                             | 31 декември<br>2019<br>хил. лв. | 31 декември<br>2018<br>хил. лв. | 31 декември<br>2019<br>хил. лв. | 31 декември<br>2018<br>хил. лв. |
| Облигационни заеми                                                          | 764                             | 90                              | 22 000                          | 22 000                          |
| Задължение по договори за<br>обратно изкупуване на<br>финансови инструменти | 6 787                           | 2 816                           | -                               | -                               |
| <b>Общо балансова стойност</b>                                              | <b>7 551</b>                    | <b>2 906</b>                    | <b>22 000</b>                   | <b>22 000</b>                   |

На 26 ноември 2018 г. Дружеството е сключило облигационен заем със следните характеристики:

- ISIN: BG2100014187;
- Брой облигации: 22 000;
- Номинал на облигация: 1 000 лв.;
- Размер на облигационния заем: 22 000 хил. лв.;
- Срок на облигационния заем: 8 год.;
- Лихва: 5,75%;
- Период на лихвеното плащане: 2 пъти годишно на 6 месеца.

На 21 май 2019 г. Комисията за финансов надзор е одобрила проспекта за допускане до търговия на облигациите на Дружеството на Българска фондова борса. Емисията е регистрирана в Българска фондова борса на 23 май 2019 г. и се търгува под борсов код 3D4A. За обезпечаването на емисията облигации е сключена застраховка „Разни финансови загуби“. Текущата част от задълженията по облигационния заем към 31 декември 2019 г. в размер на 762 хил. лв. (31 декември 2018 г.: 90 хил. лв.) представлява лихви, от които 638 хил. лв. е лихвено плащане с падеж 26 ноември 2019 г.

Част от задълженията по облигационния заем в размер на 80 хил. лв. са към свързани лица към 31 декември 2019 г.

Към 31 декември 2019 г. Дружеството има задължения по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти с падеж до 6 месеца. Дружеството е предоставило борсово търгувани ценни книжа. Към 31 декември 2019 г. задълженията на Дружеството по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти възлизат на 6 787 хил. лв., от които 106 хил. лв. лихви (31 декември 2018 г.: 2 816 хил. лв., от които 0 хил. лв. лихви). Договореният лихвен процент по гореописаните задължения е между 6,10 % и 7%.

## 13. Задължения по цесии и други задължения

|                                               | 31 декември<br>2019<br>хил. лв. | 31 декември<br>2018<br>хил. лв. |
|-----------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| <b>Текущи:</b>                                |                                 |                                 |
| Задължения по цесии                           | 3 525                           | 10 731                          |
| Търговски задължения                          | 779                             | 2 844                           |
| <b>Финансови пасиви</b>                       | <b>4 304</b>                    | <b>13 574</b>                   |
| Задължения за корпоративен данък              | -                               | 26                              |
| <b>Нефинансови пасиви</b>                     | <b>-</b>                        | <b>26</b>                       |
| <b>Задължения по цесии и други задължения</b> | <b>4 304</b>                    | <b>13 600</b>                   |

Нетната балансова стойност на текущите други задължения се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.



#### 14. Печалба от операции с финансови инструменти

|                                                                                                                          | 2019<br>хил. лв. | 2018<br>хил. лв. |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Печалба от промяна в справедлива стойност на финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата | 338              | 650              |
| Печалба от продажба на финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата и загубата                         | 36               | (4)              |
| Печалба от операции с финансови активи, отчитани по амортизирана стойност                                                | 33               | -                |
|                                                                                                                          | <u>407</u>       | <u>646</u>       |

#### 15. Финансови приходи и финансови разходи

Финансовите приходи и разходи за представените отчетни периоди могат да бъдат анализирани, както следва:

|                                                    | 2019<br>хил. лв. | 2018<br>хил. лв. |
|----------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Приходи от лихви по договори за предоставени заеми | 883              | 408              |
| Приходи от лихви по договори за цесии              | 703              | -                |
| Приходи от неустойки                               | 216              | -                |
| <b>Финансови приходи</b>                           | <u>1 802</u>     | <u>408</u>       |

|                                       | 2019<br>хил. лв. | 2018<br>хил. лв. |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| Разходи за лихви по получени заеми    | (1 731)          | (90)             |
| Разходи за лихви по договори за цесии | (20)             | -                |
| Други финансови разходи               | (105)            | (9)              |
| <b>Финансови разходи</b>              | <u>(1 856)</u>   | <u>(99)</u>      |

#### 16. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

|                                         | 2019<br>хил. лв. | 2018<br>хил. лв. |
|-----------------------------------------|------------------|------------------|
| Наем и поддръжка на инвестиционни имоти | -                | (141)            |
| Консултантски услуги                    | (23)             | (2)              |
| Други                                   | (14)             | (1)              |
|                                         | <u>(37)</u>      | <u>(144)</u>     |

През отчетния период Дружеството е признало разход за независим финансов одит в размер на 10 хил. лв. През годината не са предоставяни данъчни консултации или други услуги, несвързани с одита.

## 17. Разходи за данъци върху дохода

Очакваните разходи за данъци, базирани на приложимата данъчна ставка за България в размер на 10 % (2018 г.: 10 %), и действително признатите данъчни разходи в печалбата или загубата могат да бъдат равнени, както следва:

|                                                     | 2019        | 2018        |
|-----------------------------------------------------|-------------|-------------|
|                                                     | хил. лв.    | хил. лв.    |
| Печалба преди данъчно облагане                      | 112         | 71          |
| Данъчна ставка                                      | 10%         | 10%         |
| <b>Очакван разход за данъци върху дохода</b>        | <b>(11)</b> | <b>(7)</b>  |
| <b>Данъчен ефект от:</b>                            |             |             |
| Необлагаеми доходи                                  | 45          | -           |
| Преоценки на финансови активи                       | (10)        | 65          |
| Обезценки на финансови активи                       | (18)        | (84)        |
| <b>Текущ разход за данъци върху дохода</b>          | <b>-</b>    | <b>(26)</b> |
| Отсрочени данъчни разходи/приходи:                  |             |             |
| Възникване и обратно проявление на временни разлики | 71          | 19          |
| <b>Разходи за данъци върху дохода</b>               | <b>71</b>   | <b>(7)</b>  |

През отчетния период Дружеството е реализирало данъчна загуба, която може да бъде приспадната в периодите 2020 г. – 2024 г. Към 31 декември 2019 г. Дружеството не е признало отсрочен данъчен актив в размер на 6 хил. лв.,

## 18. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Дружеството включват ключов управленски персонал, собственици и други свързани лица под общ контрол. Ако не е изрично упоменато, транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия и не са предоставяни или получавани никакви гаранции.

### 18.1. Сделки със собствениците

|                                     | 2019     | 2018     |
|-------------------------------------|----------|----------|
|                                     | хил. лв. | хил. лв. |
| Получени заеми                      | -        | 206      |
| Върнати заеми                       | (206)    | -        |
| Признати разходи за лихви           | (4)      | -        |
| Платени лихви                       | (4)      | -        |
| Предоставени заеми                  | (1 985)  | -        |
| Възстановени предоставени заеми     | 1 771    | 237      |
| Признати приходи от лихви           | 42       | 57       |
| Получени лихви                      | 42       | -        |
| Получени плащания по други вземания | 530      | -        |
| Покупка на вземания                 | -        | 1 539    |

## 18.2. Сделки с други свързани лица под общ контрол

|                               | 2019<br>хил. лв. | 2018<br>хил. лв. |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| Цедирани вземания             | (57)             | -                |
| Постъпления цедирани вземания | 50               | -                |
| Получени услуги               | (1)              | -                |

## 18.3. Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на Дружеството включва членовете на Съвета на директорите. Възнагражденията на ключовия управленски персонал включват следните разходи:

|                              | 2019<br>хил. лв. | 2018<br>хил. лв. |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Краткосрочни възнаграждения: |                  |                  |
| Заплати                      | 20               | 2                |
| <b>Общо възнаграждения</b>   | <b>20</b>        | <b>2</b>         |

## 19. Разчети със свързани лица в края на периода

|                                              | 31 декември<br>2019<br>хил. лв. | 31 декември<br>2018<br>хил. лв. |
|----------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| <b>Текущи</b>                                |                                 |                                 |
| <b>Вземания от:</b>                          |                                 |                                 |
| - собствениците                              | 212                             | -                               |
| - други свързани лица под общ контрол        | 7                               | -                               |
| <b>Общо текущи вземания от свързани лица</b> | <b>219</b>                      | <b>-</b>                        |

|                                                 | 31 декември<br>2019<br>хил. лв. | 31 декември<br>2018<br>хил. лв. |
|-------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| <b>Текущи</b>                                   |                                 |                                 |
| <b>Задължения към:</b>                          |                                 |                                 |
| - собствениците                                 | -                               | 206                             |
| - ключов управленски персонал                   | 2                               | -                               |
| <b>Общо текущи задължения към свързани лица</b> | <b>2</b>                        | <b>206</b>                      |

Вземанията от собственици са възникнали във връзка с договор за временна финансова помощ със срок на погасяване през 2020 г. Заемът е отпуснат при фиксиран лихвен процент при пазарни условия. Във връзка с прилагането на МСФО 9 е призната очаквана кредитна загуба в размер на 2 хил. лв.

## 20. Равнение на задълженията, произтичащи от финансова дейност

Промените в задълженията на Дружеството, произтичащи от финансова дейност, могат да бъдат класифицирани, както следва:

|                               | Дългосрочни<br>облигационни<br>заеми<br>хил. лв. | Краткосрочни<br>облигационни<br>заеми<br>хил. лв. | Краткосрочни<br>заеми<br>хил. лв. | Заеми от<br>свързани<br>лица<br>хил. лв. | Общо<br>хил. лв. |
|-------------------------------|--------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------------|------------------|
| <b>1 януари 2019</b>          | <b>22 000</b>                                    | <b>90</b>                                         | <b>2 816</b>                      | <b>206</b>                               | <b>25 112</b>    |
| <b>Парични<br/>потоци:</b>    |                                                  |                                                   |                                   |                                          |                  |
| Плащания<br>(главници)        | -                                                |                                                   | (6 242)                           | (206)                                    | (6 448)          |
| Плащания<br>(лихви)           | (537)                                            | (90)                                              | (320)                             | (4)                                      | (951)            |
| Постъпления                   | -                                                | -                                                 | 8 991                             | -                                        | 8 991            |
| <b>Непарични<br/>промени:</b> |                                                  |                                                   |                                   |                                          |                  |
| Начислени лихви               | 1 302                                            | -                                                 | 425                               | 4                                        | 1 731            |
| Рекласификации                | (765)                                            | 765                                               | -                                 | -                                        | -                |
| Прихващания                   | -                                                | -                                                 | 1 116                             | -                                        | 1 116            |
| <b>31 декември<br/>2019</b>   | <b>22 000</b>                                    | <b>765</b>                                        | <b>6 786</b>                      | <b>-</b>                                 | <b>29 551</b>    |

|                               | Дългосрочни<br>облигационни<br>заеми<br>хил. лв. | Краткосрочни<br>облигационни<br>заеми<br>000 лв | Краткосрочни<br>заеми<br>хил. лв. | Заеми към<br>свързани<br>лица<br>хил. лв. | Общо<br>хил. лв. |
|-------------------------------|--------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------------|------------------|
| <b>1 януари 2018</b>          | <b>-</b>                                         | <b>-</b>                                        | <b>-</b>                          | <b>-</b>                                  | <b>-</b>         |
| <b>Парични<br/>потоци:</b>    |                                                  |                                                 |                                   |                                           |                  |
| Постъпления                   | 22 000                                           | -                                               | 1 529                             | 206                                       | 23 375           |
| <b>Непарични<br/>промени:</b> |                                                  |                                                 |                                   |                                           |                  |
| Начислени<br>лихви            | 90                                               | -                                               | -                                 | -                                         | 90               |
| Рекласификации                | (90)                                             | 90                                              | -                                 | -                                         | -                |
| Прихващания                   | -                                                | -                                               | 1 287                             | -                                         | 1 377            |
| <b>31 декември<br/>2018</b>   | <b>22 000</b>                                    | <b>90</b>                                       | <b>2 816</b>                      | <b>206</b>                                | <b>25 112</b>    |

## 21. Условни активи и пасиви

През годината няма предявени гаранционни и правни икове към Дружеството и не са възникнали други условни пасиви за Дружеството.



## 22. Категории финансови активи и пасиви

Балансовите стойности на финансовите активи и пасиви на Дружеството могат да бъдат представени в следните категории:

| Финансови активи                                                           | Пояснение | 31 декември<br>2019<br>хил. лв. | 31 декември<br>2018<br>хил. лв. |
|----------------------------------------------------------------------------|-----------|---------------------------------|---------------------------------|
| <b>Финансови активи, по справедлива стойност в печалбата или загубата:</b> |           |                                 |                                 |
| Ценни книжа                                                                | 7         | 10 118                          | 15 073                          |
| <b>Дългови инструменти, отчитани по амортизирана стойност:</b>             |           |                                 |                                 |
| Предоставени заеми                                                         | 8         | 14 755                          | 14 398                          |
| Вземания по цесии и други вземания                                         | 9         | 12 586                          | 13 294                          |
| Вземания от свързани лица                                                  | 19        | 219                             | -                               |
| Пари и парични еквиваленти                                                 | 10        | 441                             | 5                               |
| <b>Общо финансови активи</b>                                               |           | <b>38 119</b>                   | <b>42 771</b>                   |
|                                                                            |           |                                 |                                 |
| Финансови пасиви                                                           |           | 31 декември<br>2019<br>хил. лв. | 31 декември<br>2018<br>хил. лв. |
| <b>Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:</b>                |           |                                 |                                 |
| Задължения по заеми                                                        | 12        | 29 551                          | 24 906                          |
| Задължения по цесии и други задължения                                     | 13        | 4 304                           | 13 574                          |
| Задължения към свързани лица                                               | 19        | -                               | 206                             |
|                                                                            |           | <b>33 855</b>                   | <b>38 686</b>                   |

Вижте пояснение 4.8 за информацията относно счетоводната политика за всяка категория финансови инструменти. Описание на политиката и целите за управление на риска на Дружеството относно финансовите инструменти е представено в пояснение 23.

## 23. Рискове, свързани с финансовите инструменти

### Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

Дружеството е изложено на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. Най-значимите финансови рискове, на които е изложено Дружеството са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

Управлението на риска на Дружеството се осъществява от изпълнителния директор. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средносрочни парични потоци, като намали излагането си на финансови пазари. Вследствие на използването на финансови инструменти, Дружеството е изложено на пазарен риск и по-конкретно на риск от промени във валутния курс, лихвен риск, както и риск от промяната на конкретни цени, което се дължи на оперативната и инвестиционната дейност на Дружеството.

## 24. Анализ на пазарния риск

### 24.1.1. Валутен риск

Сделките на Дружеството се осъществяват в български лева и Дружеството не е изложено на валутен риск.

### 24.1.2. Лихвен риск

Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Към 31 декември 2019 г. Дружеството не е изложено на риск от промяна на пазарните лихвени проценти по търговските си и облигационни заеми, тъй като те са с фиксирани лихвени проценти.

### 24.1.3. Друг ценови риск

Дружеството е изложено на други ценови рискове във връзка с притежавани публично търгувани акции.

В следствие на използването на финансови инструменти Дружеството е изложено на пазарен риск и по-конкретно на риск в промени на цените на търгуемите финансови инструменти, които се дължат на оперативната и инвестиционната дейност на Дружеството.

През 2019 г. при публично търгуваните акции се наблюдава средна променливост от 1 % (за 2018 г.: 1 %). В случай че котираната цена на тези акции се повиши или намали в този размер, финансовия резултат и собственият капитал ще бъдат увеличени или намалени с 99 хил. лв. (за 2018 г.: 150 хил. лв.).

### 24.2. Анализ на кредитния риск

Кредитният риск представлява риска даден контрагент да не заплати задължението си към Дружеството. Дружеството е изложено на този риск във връзка с предоставените заеми, аванси и търговски и други вземания.

Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период, както е посочено по-долу:

| Финансови активи                                                   | 31 декември<br>2019<br>хил. лв. | 31 декември<br>2018<br>хил. лв. |
|--------------------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Финансови активи, по справедлива стойност в печалбата или загубата | 10 118                          | 15 073                          |
| Дългови инструменти, отчитани по амортизирана стойност:            | 28 001                          | 27 698                          |
| <b>Общо финансови активи</b>                                       | <b>38 119</b>                   | <b>42 771</b>                   |

Дружеството не е предоставяло финансовите си активи като обезпечение по други сделки с изключение на задълженията по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти, които са обезпечени с финансови активи с балансова стойност 9 873 хил. лв. Дружеството редовно следи за неизпълнението на вземанията от клиенти и други контрагенти, установени индивидуално и използва тази информация за контрол на кредитния риск. Политика на Дружеството е да извършва трансакции само с контрагенти с добър кредитен рейтинг. Ръководството на Дружеството счита, че всички гореспоменати финансови активи, които не са били обезценявани, са финансови активи с висока кредитна оценка.

#### Предоставени заеми, цесии и други лихвоносни финансови активи

Размерът на обезценката по предоставени заеми се формира на база преглед и анализ относно спазването на условията по сключените договори. На регулярна база се извършва анализ на финансовото състояние на длъжника, обезпечения, спазването на договорените срокове, регулярност на погасяване и други рискови фактори. Очакваните кредитни загуби се формират чрез дисконтиране на размера на вземането с подходящ дисконтов фактор.

Дружеството използва корективна сметка за признатите очаквани кредитни загуби по видове вземания, като равнението на движението за 2019 г. е представено в таблицата по-долу:

|                                      | Предоставен<br>и заеми<br>хил. лв. | Вземания по<br>цесии и други<br>вземания<br>000 лв. | Вземания от<br>свързани<br>лица | Общо<br>хил. лв. |
|--------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------------------------|---------------------------------|------------------|
| Салдо към 01 януари 2019 г.          | (482)                              | (412)                                               | -                               | (894)            |
| Признати загуби през периода         | (195)                              | (314)                                               | (2)                             | (511)            |
| Обратно възстановени през<br>периода | 180                                | 151                                                 | -                               | 331              |
| <b>Салдо към 31 декември 2019 г.</b> | <b>(497)</b>                       | <b>(575)</b>                                        | <b>(2)</b>                      | <b>(1 074)</b>   |

|                                      | Предоставен<br>и заеми<br>хил. лв. | Вземания по<br>цесии и други<br>вземания<br>000 лв. | Вземания от<br>свързани<br>лица | Общо<br>хил. лв. |
|--------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------------------------|---------------------------------|------------------|
| <b>Салдо към 01 януари 2018 г.</b>   | -                                  | -                                                   | (56)                            | (56)             |
| Признати загуби през периода         | (545)                              | (349)                                               | -                               | (894)            |
| Рекласификация                       | (53)                               | (3)                                                 | 56                              | -                |
| Обратно възстановени през периода    | 53                                 | 3                                                   | -                               | 56               |
| <b>Салдо към 31 декември 2018 г.</b> | <b>(482)</b>                       | <b>(412)</b>                                        | <b>-</b>                        | <b>(894)</b>     |

Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация.

#### 24.3. Анализ на ликвидния риск

Ликвидният риск представлява риска Дружеството да не може да погаси своите задължения. Дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства като внимателно следи входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план – за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно.

Дружеството държи пари в банкови сметки, за да посреща ликвидните си нужди за периоди до 30 дни.

Към 31 декември 2019 г. падежите на договорните задължения на Дружеството са обобщени, както следва:

|                              | Текущи                     |                                    | Нетекущи                        |                             |
|------------------------------|----------------------------|------------------------------------|---------------------------------|-----------------------------|
|                              | До 6<br>месеца<br>хил. лв. | Между 6 и<br>12 месеца<br>хил. лв. | От 1 до 5<br>години<br>хил. лв. | Над 5<br>години<br>хил. лв. |
| <b>31 декември 2019 г.</b>   |                            |                                    |                                 |                             |
| Задължения по заеми          | 8 127                      | 636                                | 17 310                          | 9 431                       |
| Търговски и други задължения | 358                        | 4 027                              | -                               | -                           |
| <b>Общо</b>                  | <b>8 485</b>               | <b>4 663</b>                       | <b>17 310</b>                   | <b>9 431</b>                |
|                              | Текущи                     |                                    | Нетекущи                        |                             |
|                              | До 6<br>месеца<br>хил. лв. | Между 6 и<br>12 месеца<br>хил. лв. | От 1 до 5<br>години<br>хил. лв. | Над 5<br>години<br>хил. лв. |
| <b>31 декември 2018 г.</b>   |                            |                                    |                                 |                             |
| Задължения по заеми          | 3 538                      | 638                                | 13 479                          | 14 527                      |
| Търговски и други задължения | 12 000                     | 1 572                              | -                               | -                           |
| Задължения към свързани лица | -                          | 216                                | -                               | -                           |
| <b>Общо</b>                  | <b>15 538</b>              | <b>2 426</b>                       | <b>13 479</b>                   | <b>14 527</b>               |

#### Финансовите активи като средство за управление на ликвидния риск

При оценяването и управлението на ликвидния риск Дружеството отчита очакваните парични потоци от финансови инструменти и по-специално наличните парични средства и вземания.

#### 25. Оценяване по справедлива стойност

Следната таблица представя финансовите активи, отчитани по справедлива стойност в отчета за финансовото състояние, в съответствие с йерархията на справедливата стойност.

Тази йерархия групира финансовите активи и пасиви в три нива въз основа на значимостта на входящата информация, използвана при определянето на справедливата стойност на финансовите активи и пасиви. Йерархията на справедливата стойност включва следните нива:

- 1 ниво: пазарни цени (некоригирани) на активни пазари за идентични активи или пасиви;



- 2 ниво: входяща информация, различна от пазарни цени, включени на ниво 1, която може да бъде наблюдавана по отношение на даден актив или пасив, или пряко (т. е. като цени) или косвено (т. е. на база на цените); и
- 3 ниво: входяща информация за даден актив или пасив, която не е базирана на наблюдавани пазарни данни.

Даден финансов актив или пасив се класифицира на най-ниското ниво на значима входяща информация, използвана за определянето на справедливата му стойност.

Финансовите активи, оценявани по справедлива стойност в отчета за финансовото състояние, са групирани в следните категории съобразно йерархията на справедливата стойност.

**31 декември 2019 г.**

|                                | Ниво 1<br>хил. лв. | Ниво 2<br>хил. лв. | Ниво 3<br>хил. лв. | Общо<br>хил. лв. |
|--------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|------------------|
| <b>Активи</b>                  |                    |                    |                    |                  |
| Търгуеми финансови инструменти | 2 621              | 7 494              | -                  | 10 118           |
| <b>Общо</b>                    | <b>2 621</b>       | <b>7 494</b>       | <b>-</b>           | <b>10 118</b>    |

**31 декември 2018 г.**

|                                | Ниво 1<br>хил. лв. | Ниво 2<br>хил. лв. | Ниво 3<br>хил. лв. | Общо<br>хил. лв. |
|--------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|------------------|
| <b>Активи</b>                  |                    |                    |                    |                  |
| Търгуеми финансови инструменти | 11 849             | 3 224              | -                  | 15 073           |
| <b>Общо</b>                    | <b>11 849</b>      | <b>3 224</b>       | <b>-</b>           | <b>15 073</b>    |

#### Определяне на справедливата стойност на финансови активи

Методите и техниките за оценяване, използвани при определянето на справедливата стойност, не са променени в сравнение с предходния отчетен период, с изключение на финансови активи със балансова стойност към 31 декември 2019 г. в размер 4 768 хил. лв., които към 31 декември 2018 г. са класифицирани в ниво 1, а към 31 декември 2019 г. са класифицирани в ниво 2.

Всички пазарно търгувани акции са представени в български лева и са публично търгувани на Българска Фондова борса София. Справедливите стойности са били определени на база на техните борсови цени-продава към отчетната дата. Всички финансови активи на Дружеството, които са публично търгуеми и за които е налице борсова цена, са класифицирани в ниво 1 от йерархията на справедливата стойност.

За финансовите активи на Дружеството, класифицирани в ниво 2, се използват техники за оценяване с помощта на независим оценител. Промените в справедливата им стойност са отчетени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Печалба от операции с финансови активи“.

#### 26. Политика и процедури за управление на капитала

Целите на Дружеството във връзка с управлението на капитала са:

- да осигури способността на Дружеството да продължи да съществува като действащо предприятие; и
- да осигури адекватна рентабилност за акционерите като осъществява сделките си в съответствие с нивото на риска.

Дружеството наблюдава капитала на базата на коефициент на задлъжнялост, представляващ съотношението на нетен дълг към собствен капитал. Нетният дълг включва сумата на заемите, намалена с балансовата стойност на парите и паричните еквиваленти. Капиталът за представения отчетен период може да бъде анализиран, както следва:

|                              | 31 декември<br>2019<br>хил. лв. | 31 декември<br>2018<br>хил. лв. |
|------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| <b>Собствен капитал</b>      | <b>4 886</b>                    | <b>4 703</b>                    |
| Общо задължения              | 33 857                          | 38 712                          |
| - Пари и парични еквиваленти | (441)                           | (5)                             |
| <b>Нетен дълг</b>            | <b>33 416</b>                   | <b>38 707</b>                   |

|                                                             |               |               |
|-------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Общо капитал (собствен капитал + нетен дълг)</b>         | <b>38 573</b> | <b>43 410</b> |
| <b>Коефициент на задлъжнялост (нетен дълг/общо капитал)</b> | <b>87,24%</b> | <b>89,17%</b> |

Дружеството управлява структурата на капитала и прави необходимите корекции в съответствие с промените в икономическата обстановка и рисковите характеристики на съответните активи.

В качеството си на емитент на облигации, на Дружеството е наложено спазването на следните съотношения на база финансов отчет:

- Съотношение Пасиви/Активи: Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение Пасиви/Активи (сума текущи + нетекущи пасиви към общата сума на активите) не по-високо от 97%. Към 31 декември 2019 г. съотношението пасиви/активи е в размер на 87,4%;
- Покритие на разходите за лихви: Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношението Покритие на разходите за лихви (изчислен, като печалбата от обичайната дейност, увеличена с разходите за лихви, се разделя на разходите за лихви) не по-ниско от 1,05. Към 31.12.2019 г. това съотношение е в размер на 1,06;
- Текуща ликвидност: Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение на текуща ликвидност (сумата на текущи активи към сумата на текущи пасиви) не по-ниско от 0,5. Към 31 декември 2019 г. това съотношение е в размер на 3,22 на база на финансовия отчет.

Дружеството е спазило външно наложените изисквания за капитала, на които подлежи във връзка със своите задължения по емитирания облигационен заем към 31 декември 2019 г.

## 27. Събития след края на отчетния период

В началото на 2020 г. поради разпространението на нов коронавирус (Covid-19) в световен мащаб се появиха затруднения в бизнеса и икономическата дейност на редица предприятия и цели икономически отрасли. На 11.03.2020 г. Световната здравна организация обяви и наличието на пандемия от коронавирус (Covid-19). На 13 март 2020 г. българското правителство обяви извънредно положение за период от един месец, което впоследствие беше потвърдено и с решение на Народното събрание за приемането на Закон за мерките и действията по време на извънредното положение, обнародван на 24 март 2020 г. в бр. 28. на ДВ. Впоследствие, извънредното положение бе заменено с извънредна епидемиологична обстановка в сила до 31 юли 2020 г.

Тези обстоятелства доведоха до сериозни затруднения в бизнеса и икономическата дейност на редица предприятия и цели икономически отрасли в световен мащаб, което доведе до икономическо забавяне и оказа пряк негативен ефект върху дейността на множество предприятия от различни сектори на икономиката.

Държавните власти в това число надзорните и регулаторните органи предприеха действия в опит за ограничаване на негативното въздействие върху пазарите и икономиките на държавите, но въпреки това разпространението на вируса оказва силно неблагоприятно влияние върху икономическата активност, фондовите пазари, туризма, транспорта и редица други индустрии.

Тъй като ситуацията и предприетите мерки от държавните власти са изключително динамични, ръководството на Дружеството не е в състояние да оцени влиянието на коронавирус пандемията върху бъдещото финансово състояние и резултатите от дейността му, но счита, че въздействието ще доведе до волатилност на пазарния и ценови риск, свързан с финансовите активи на Дружеството и е възможно да има негативен ефект върху дейността на Дружеството. В допълнение, увеличаването на фирмената задлъжнялост, породена от Covid-19, може да има негативен ефект върху кредитоспособността на длъжниците на Дружеството и върху признатите от Дружеството очаквани кредитни загуби. Промяната в бизнес средата и несигурната икономическа обстановка биха могли да доведе до промяна в балансовите стойности на активите на дружеството, които във финансовия отчет са оценени след извършването на редица преценки и допускания, отчитайки най-надеждната налична информация към датата на приблизителните оценки. Степента, до която Дружеството ще понесе негативни ефекти включително и ликвидни затруднения, зависи пряко от продължителността на тази нова непозната обстановка и икономическите мерки, които директно засягат бизнеса.

Не са възникнали други коригиращи събития или значителни не коригиращи събития между датата на годишния финансов отчет и датата на одобрението му за издаване.



## **28. Одобрение на финансовия отчет**

Годишния финансов отчет към 31 декември 2019 г. (включително сравнителната информация) е приет и одобрен за издаване от Съвета на директорите на 14.07.2020 г.