

# **ЕЛИСЕЕ БАНКЯ АД**

## **Годишен финансов отчет**

**2018 г.**

Дата на съставяне: 09.03.2019 г.



## ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

**ДО СОБСТВЕНИЦИТЕ  
НА ЕЛИСЕЕ БАНКЯ АД**

### **Мнение**

Ние извършихме одит на финансовия отчет на **ЕЛИСЕЕ БАНКЯ АД** („Дружеството“), съдържащ счетоводния баланс към 31 декември 2018 г. и отчета за приходите и разходите, отчета за собствения капитал и отчета за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към финансовия отчет, съдържащи и обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики.

По наше мнение, приложеният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2018 г. и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Националните счетоводни стандарти (НСС), приложими в България.

### **База за изразяване на мнение**

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

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

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



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

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

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

Нямаме какво да докладваме в това отношение.

### ***Допълнителни въпроси, които поставя за докладване Законът за счетоводството***

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

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

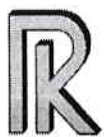
На базата на извършените процедури, нашето становище е, че:

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

### **Отговорности на ръководството за финансовия отчет**

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

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



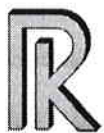
свързани с предположението за действащо предприятие и използвайки счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие, освен ако ръководството не възнамерява да ликвидира Дружеството или да преустанови дейността му, или ако ръководството на практика няма друга алтернатива, освен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

### **Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет**

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

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

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



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

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

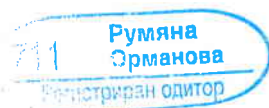
**Румяна Орманова**

**ДЕС, Регистриран одитор**

1404 гр. София

кв. „Манастирски ливади“

бл.113, вх.А, ап.1



07.06.2019г.

гр. София

**Име на дружеството**      **Елисее Банка АД**

---

**Съвет на директорите:**      Рой Мусафи  
Росен Русев  
Матан Уинър

**Изпълнителен директор:**      Матан Уинър  
**Прокурист**      Росен Русев

**Съставител:**      Бистра Станева

**Адрес на управление:**      гр. София бул. "Никола Вапцаров"6

**ЕИК:**      175448659

**Обслужващи банки:**      Пиреос банк АД

**Дата на съставяне:**      9.03.2019г.

**Одитор:**      Румяна Орманова  
*ДЕС, Регистриран одитор*

**ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ**

|                                                              |          |
|--------------------------------------------------------------|----------|
| <b>ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИ И РАЗХОДИ</b>                            | <b>1</b> |
| <b>СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС</b>                                     | <b>2</b> |
| <b>ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ</b>                             | <b>3</b> |
| <b>ОТЧЕТ ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ</b>                           | <b>4</b> |
| <b>ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ</b>                       |          |
| 1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО                                 | 5        |
| 2. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО | 6        |
| 3. ДРУГИ ПРИХОДИ ОТ ДЕЙНОСТТА                                | 15       |
| 4. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ                                  | 15       |
| 5. ДРУГИ РАЗХОДИ                                             | 15       |
| 6. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ И РАЗХОДИ                               | 15       |
| 7. ДЪЛГОТРАЙНИ МАТЕРИАЛНИ АКТИВИ                             | 15       |
| 8. РАЗХОДИ ЗА БЪДЕЩИ ПЕРИОДИ                                 | 16       |
| 9. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ                    | 16       |
| 10. СОБСТВЕН КАПИТАЛ                                         | 16       |
| 11. ТЪРГОВСКИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ                                     | 17       |
| 12. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ЗА ДАНЫЦИ                                     | 17       |
| 13. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА                                 | 17       |
| 14. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК                            | 18       |
| 15. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА БАЛАНСА                           | 21       |



Елисее Банка АД  
СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС  
към 31 декември 2018 година

|                                                          | Приложения | 31.12.2018<br>ХИЛ. ЛВ. | 31.12.2017<br>ХИЛ. ЛВ. |  | Приложения | 31.12.2018<br>ХИЛ. ЛВ. | 31.12.2017<br>ХИЛ. ЛВ. |
|----------------------------------------------------------|------------|------------------------|------------------------|--|------------|------------------------|------------------------|
| СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ                                |            |                        |                        |  |            |                        |                        |
| А. Собствен капитал                                      |            |                        |                        |  |            |                        |                        |
| I. Записан капитал                                       |            |                        |                        |  |            |                        |                        |
| II. Натрупани печалба/(загуба) от минали години, в т.ч.: |            |                        |                        |  |            |                        |                        |
|                                                          |            |                        |                        |  |            | 12                     | 12                     |
|                                                          |            |                        |                        |  |            | (1,737)                | (926)                  |
|                                                          |            |                        |                        |  |            | (1,725)                | (914)                  |
| Общо за група II:                                        |            |                        |                        |  |            |                        |                        |
| III. Текуща печалба/ (загуба)                            |            |                        |                        |  |            |                        |                        |
| Общо за раздел А:                                        |            |                        |                        |  |            |                        |                        |
|                                                          |            |                        |                        |  |            | 9                      | (811)                  |
|                                                          |            |                        |                        |  |            | 2,974                  | 2,965                  |
| Б. Задължения                                            |            |                        |                        |  |            |                        |                        |
| 1. Задължения към доставчици, в т.ч.:                    |            |                        |                        |  |            |                        |                        |
|                                                          |            |                        |                        |  |            | 2                      | 2                      |
|                                                          |            |                        |                        |  |            | 2                      | 2                      |
|                                                          |            |                        |                        |  |            | 189                    | 181                    |
| 2. Задължения към свързани лица, в т.ч.:                 |            |                        |                        |  |            |                        |                        |
|                                                          |            |                        |                        |  |            | 5                      | 1                      |
|                                                          |            |                        |                        |  |            | 184                    | 180                    |
| 3. Други задължения, в т.ч.:                             |            |                        |                        |  |            |                        |                        |
|                                                          |            |                        |                        |  |            | 1                      | 12                     |
|                                                          |            |                        |                        |  |            | 1                      | 12                     |
|                                                          |            |                        |                        |  |            | 1                      | 12                     |
| Общо за раздел Б, в т.ч.:                                |            |                        |                        |  |            |                        |                        |
|                                                          |            |                        |                        |  |            | 192                    | 195                    |
|                                                          |            |                        |                        |  |            | 8                      | 15                     |
|                                                          |            |                        |                        |  |            | 184                    | 180                    |
| СУМА НА ПАСИВА (А + Б)                                   |            |                        |                        |  |            |                        |                        |
|                                                          |            |                        |                        |  |            | 3,166                  | 3,160                  |

|                                                          |  |  |  |  |  |         |       |
|----------------------------------------------------------|--|--|--|--|--|---------|-------|
| СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ                                |  |  |  |  |  |         |       |
| А. Собствен капитал                                      |  |  |  |  |  |         |       |
| I. Записан капитал                                       |  |  |  |  |  |         |       |
| II. Натрупани печалба/(загуба) от минали години, в т.ч.: |  |  |  |  |  |         |       |
|                                                          |  |  |  |  |  | 12      | 12    |
|                                                          |  |  |  |  |  | (1,737) | (926) |
|                                                          |  |  |  |  |  | (1,725) | (914) |
| Общо за група II:                                        |  |  |  |  |  |         |       |
| III. Текуща печалба/ (загуба)                            |  |  |  |  |  |         |       |
| Общо за раздел А:                                        |  |  |  |  |  |         |       |
|                                                          |  |  |  |  |  | 9       | (811) |
|                                                          |  |  |  |  |  | 2,974   | 2,965 |
| Б. Задължения                                            |  |  |  |  |  |         |       |
| 1. Задължения към доставчици, в т.ч.:                    |  |  |  |  |  |         |       |
|                                                          |  |  |  |  |  | 2       | 2     |
|                                                          |  |  |  |  |  | 2       | 2     |
|                                                          |  |  |  |  |  | 189     | 181   |
| 2. Задължения към свързани лица, в т.ч.:                 |  |  |  |  |  |         |       |
|                                                          |  |  |  |  |  | 5       | 1     |
|                                                          |  |  |  |  |  | 184     | 180   |
| 3. Други задължения, в т.ч.:                             |  |  |  |  |  |         |       |
|                                                          |  |  |  |  |  | 1       | 12    |
|                                                          |  |  |  |  |  | 1       | 12    |
|                                                          |  |  |  |  |  | 1       | 12    |
| Общо за раздел Б, в т.ч.:                                |  |  |  |  |  |         |       |
|                                                          |  |  |  |  |  | 192     | 195   |
|                                                          |  |  |  |  |  | 8       | 15    |
|                                                          |  |  |  |  |  | 184     | 180   |
| СУМА НА ПАСИВА (А + Б)                                   |  |  |  |  |  |         |       |
|                                                          |  |  |  |  |  | 3,166   | 3,160 |

Приложенията на страници от 5 до 21 са неразделна част от финансовия отчет.

Финансовият отчет на страници от 1 до 21 е одобрен от Съвета на директорите и е подписан на 09.03.2019г. от:

Прокурист:

Съставител:

Заверил съгласно доклад:



Росен Русев  
Бистра Станева

Румяна Орманова  
ДЕС, Регистриран одитор



Елисея Банкя АД  
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ за 2018 година

Приложения

|                                                                       | 2018<br>BGN'000  |               |                | 2017<br>BGN'000  |               |                |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------|---------------|----------------|------------------|---------------|----------------|
|                                                                       | Постъп-<br>ления | Плаща-<br>ния | Нетен<br>поток | Постъп-<br>ления | Плаща-<br>ния | Нетен<br>поток |
| <b>А. Парични потоци от оперативна дейност</b>                        |                  |               |                |                  |               |                |
| Парични потоци, свързани с търговски контрагенти                      |                  | 6             | (6)            |                  | 24            | (24)           |
| Платени/възстановени данъци (без данъци върху печалбата)              | -                |               | -              | 2                |               | 2              |
| Други парични потоци от основна дейност                               | 11               |               | 11             |                  |               | -              |
| <b>Всичко парични потоци от основна дейност (А)</b>                   | <b>11</b>        | <b>6</b>      | <b>5</b>       | <b>2</b>         | <b>24</b>     | <b>(22)</b>    |
| <b>В. Парични потоци от финансова дейност</b>                         |                  |               |                |                  |               |                |
| Парични потоци от допълнителни вноски и връщането им на собствениците |                  |               | -              | 10               |               | 10             |
| <b>Всичко парични потоци от финансова дейност (В)</b>                 | <b>-</b>         | <b>-</b>      | <b>-</b>       | <b>10</b>        | <b>-</b>      | <b>10</b>      |
| <b>Г. Изменение на паричните средства през годината (А + Б + В)</b>   | <b>11</b>        | <b>6</b>      | <b>5</b>       | <b>12</b>        | <b>24</b>     | <b>(12)</b>    |
| <b>Д. Парични средства в началото на годината</b>                     |                  |               | <b>2</b>       |                  |               | <b>14</b>      |
| <b>Е. Парични средства в края на годината</b>                         | <b>9</b>         |               | <b>7</b>       |                  |               | <b>2</b>       |

Приложенията на страници от 5 до 21 са неразделна част от финансовия отчет.

Прокурист:

Росен Русев

Съставител:

Бистра Станева

Заверил съгласно доклад:

Румяна Орманова  
ДЕС, Регистриран одитор



Елисея Банка АД

ОТЧЕТ ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

за 2018 година

|                                                                         | Основен акционерен капитал, Приложение | Неразделена печалба от минали години | Непокрита загуба от минали години | Текуща печалба/загуба хил. лв. | Общо собствен капитал хил. лв. |
|-------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| 1. Салдо на 1 януари 2018 година                                        | 10 4,690                               | 12                                   | (926)                             | (811)                          | 2,965                          |
| 2. Финансов резултат за текущия период                                  | -                                      | -                                    | -                                 | 9                              | 9                              |
| 3. Други изменения в собствения капитал                                 | -                                      | -                                    | (811)                             | 811                            | -                              |
| 4. Собствен капитал към края на отчетния период 31 декември 2018 година | 10 4,690                               | 12                                   | (1,737)                           | 9                              | 2,974                          |

Приложенията на страници от 5 до 21 са неразделна част от финансовия отчет.

Прокурист:

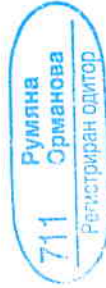
Съставител:

Заверил съгласно доклад:



Росен Русев  
Вистра Станева

Румяна Орманова  
ДЕС, Регистриран одитор



**1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО**

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

**1.1. Собственост и управление**

Към 31 декември 2018 г. дяловият капитал на дружеството е собственост на

| име                 | %  |
|---------------------|----|
| Помпано Холдингс    | 50 |
| Елисее България ЕАД | 50 |

През 2018 г. не е извършвана активна дейност поради влиянието на финансовата криза върху индустриалния сектор и дейността на Дружеството.

Избраният съвет на директорите е в състав:

Росен Русев

Рой Мусафи

Матан Уинър

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

**1.2. Предмет на дейност**

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

**1.3. Основни показатели на стопанската среда**

Основните показатели на стопанската среда, които оказват влияние върху дейността на дружеството, за периода 2016 – 2018 г. са представени в таблицата по-долу:

| Показател                                        | 2016    | 2017    | 2018    |
|--------------------------------------------------|---------|---------|---------|
| БВП в млн. лева                                  | 92 635  | 98 631  | 107 925 |
| Реален растеж на БВП                             | 3,4%    | 3,5%    | 3,1%    |
| Инфлация в края на годината                      | 0.1%    | 2.8     | 2.8     |
| Среден валутен курс на щатския долар за годината | 1.76804 | 1.73540 | 1.71825 |
| Валутен курс на щатския долар в края на годината | 1.85545 | 1.63081 | 1.70815 |
| Основен лихвен процент в края на годината        | 0.00%   | 0.00%   | 0.00%   |
| Безработица                                      | 7.6%    | 6.2%    | 5.2%    |

*Източник: Националният статистически институт, Агенция по заетостта*

## **2. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО**

### **2.1.База за изготвяне на финансовия отчет**

Финансовият отчет на Елисея Банкя АД е изготвен в съответствие със Закона за счетоводството в сила от 01.01.2016 г. (ДВ 95/08.12.2015 г.) и Националните счетоводни стандарти, утвърдени от МС с ПМС № 46/2005 (ДВ 30/07.04.2005 г.) и изменени и допълнени с ПМС 251/2007 г. (ДВ 86/ 26.10.2007 г.) и с ПМС № 394 (ДВ 3/ 30.12.2015 г.) и в сила от 01.01.2016 г., ПМС 27/2019г. в сила от 19.02.2019г. Този отчет е първият отчет по НСС след еднократното преминаване към тази рамка по реда на чл.34, ал. 4 от Закона за счетоводството.

До 31.12.2017 г. Дружеството е прилагало Международните стандарти за финансови отчети (МСФО), които се състоят от: стандарти за финансови отчети и от тълкувания на Комитета за разяснения на МСФО (КРМСФО), одобрени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС), и Международните счетоводни стандарти и тълкуванията на Постоянния комитет за разясняване (ПКР), одобрени от Комитета по Международни счетоводни стандарти (КМСС) и които са били приети от Комисията на Европейския съюз.

Настоящият финансов отчет на дружеството е изготвен на принципа на историческата цена.

Дружеството води своите счетоводни регистри в български лев (BGN), който приема като негова отчетна валута за представяне и изготвя своите официални финансови отчети в съответствие с българското счетоводно законодателство. Данните

във финансовия отчет и приложенията към него са представени в хиляди лева, освен ако нещо друго изрично не е указано.

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

## ***2.2. Преминаване към Националните счетоводни стандарти***

Дружеството е изготвило своя встъпителен баланс на 01.01.2017 г. по Националните счетоводни стандарти (НСС) в съответствие с изискванията на СС 42 “Прилагане за първи път на Националните счетоводни стандарти”, която дата е приета за дата на преминаване по НСС.

При преминаването по НСС не са възникнали съществени промени, които да изискват корекции в отчетните обекти и операции и промяна в счетоводната политика, за да се представят данните в годишния финансов отчет за 2018 г. съгласно изискванията на НСС.

## **Несигурност на счетоводните приблизителни оценки**

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

## ***2.3. Сравнителни данни***

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

#### ***2.4. Функционална валута и признаване на курсови разлики***

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

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

Немонетарните отчетни обекти в баланса, първоначално деноминирани в чуждестранна валута, се отчитат във функционалната валута като се прилага историческият обменен курс към датата на операцията и последващо не се преоценяват по заключителен курс.

#### ***2.5. Приходи***

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

#### ***2.6. Разходи***

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

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

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

#### ***2.7. Дълготрайни материални активи***

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

Придобитите земи през 2007 и 2008 година са представени в частта на дълготрайните материални активи, поради обстоятелството, че към датата на баланса не отговарят на определението за текущи (краткотрайни) активи за да бъдат

представени като част от стойността на имоти с цел продажба като материални запаси съгласно СС 2 – Материални запаси или незавършено производство съгласно СС 11 - Договори за строителство.

#### ***Първоначално оценяване***

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

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

#### ***Последващо оценяване***

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

#### ***Последващи разходи***

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

#### ***Обезценка на активи***

Балансовите стойности на дълготрайните материални активи подлежат на преглед за обезценка, когато са налице събития или промени в обстоятелствата, които показват, че те биха могли да се отличават трайно от възстановимата им стойност. Ако са налице такива индикатори, че приблизително определената възстановима стойност е по-ниска от тяхната балансова стойност, то последната се изписва до възстановимата стойност на активите. Възстановимата стойност на дълготрайните материални активи е по-високата от двете: справедлива стойност без разходи за продажба или стойност при употреба. За определянето на стойността при употреба на активите бъдещите парични

потоци се дисконтират до тяхната настояща стойност като се прилага дисконтова норма преди данъци, която отразява текущите пазарни условия и оценки на времевата стойност на парите и рисковете, специфични за съответния актив. Загубите от обезценка се отчитат в отчета за доходите.

### ***2.8. Материални запаси***

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

#### ***Имоти за продажба***

Имоти за продажба се отчитат като следните видове материални запаси:

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

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

### ***2.9. Търговски и други вземания***

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

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

### ***2.10. Пари и парични еквиваленти***

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

За целите на изготвянето на отчета за паричните потоци:

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

### ***2.11. Задължения към доставчици и други задължения***

Търговските и другите текущи задължения се отчитат по стойността на оригиналните фактури (цена на придобиване), която се приема за справедливата стойност на сделката, която ще бъде изплатена в бъдеще срещу получените стоки и услуги. В случаите на разсрочени плащания над обичайния кредитен срок, при които не е предвидено допълнително плащане на лихва или лихвата значително се различава от обичайния пазарен лихвен процент, задълженията се оценяват първоначално по тяхната справедлива стойност, а последващо – по амортизируема стойност, след приспадане на инкорпорираната в тяхната номинална стойност лихва, определена по метода на ефективната лихва.

### ***2.12. Лихвоносни заеми и други привлечени финансови ресурси***

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

Амортизируемата стойност се изчислява като са взети предвид всички видове такси, комисионни и други разходи, вкл. дисконт или премия, асоциирани с тези заеми.

Печалбите и загубите се признават в отчета за доходите като финансови приходи или разходи през периода на амортизация или когато задълженията се отпишат или редуцират.

### ***2.13. Дружествен капитал***

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

### ***2.14. Данъци върху печалбата***

#### ***Текущ данък върху печалбата***

Текущият данък върху печалбата е определен в съответствие с изискванията на българското данъчно законодателство – Закона за корпоративното подоходно облагане. Номиналната данъчна ставка за 2018г. е 10%. (2017 г.: 10%).

#### ***Отсрочени данъци върху печалбата***

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

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

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

Балансовата стойност на всички отсрочени данъчни активи се преглежда на всяка дата на финансовия отчет и се редуцират до степенята, до която е вероятно те да се проявят обратно и да се генерира достатъчно облагаема печалба или проявяващи се

през същия период облагаеми временни разлики, с които те да могат да бъдат приспаднати или компенсирани.

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

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

Към 31.12.2018 г. отсрочените данъци върху печалбата са оценени при ставка 10% (31.12.2017 г.: 10%).

## ***2.15. Финансови инструменти***

### ***2. 15.1. Финансови активи***

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

Обичайно дружеството признава в баланса си финансовите активи на датата на търгуване – датата, на която то се е обвързало (поело е окончателен ангажимент) да закупи съответните финансови активи. Всички финансови активи първоначално се оценяват по тяхната справедлива стойност плюс преките разходи по транзакцията.

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

#### ***Кредити и вземания***

Кредити и вземания са недеривативни финансови активи с фиксирани или установими плащания, които не се котират на активен пазар. Те се оценяват в баланса по тяхната амортизируема стойност при използването на метода на ефективната лихва, намалена с направена обезценка. Тези активи се включват в групата на текущите

активи, когато матуритетът им е в рамките на 12 месеца или в един обичаен оперативен цикъл на дружеството, а останалите – като нетекущи. Тази група финансови активи включва: предоставени заеми, търговски вземания, други вземания от контрагенти и трети лица, парични средства и парични еквиваленти от баланса.

#### ***2.15.2. Финансови пасиви***

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

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

**3. ДРУГИ ПРИХОДИ ОТ ДЕЙНОСТТА**

|                         | <b>2018</b><br><b>BGN'000</b> | <b>2017</b><br><b>BGN'000</b> |
|-------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Отписани задължения     | 10                            | 7                             |
| Присъдени разноски дело | 11                            | -                             |
|                         | <u><b>21</b></u>              | <u><b>7</b></u>               |

**4. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ**Разходите за външни услуги включват:

|                          | <b>2018</b><br><b>BGN'000</b> | <b>2017</b><br><b>BGN'000</b> |
|--------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Одит и счетоводни услуги | 2                             | 8                             |
| Правни услуги            | -                             | 7                             |
| Управление на проекти    | 6                             | 1                             |
| Общо                     | <u><b>8</b></u>               | <u><b>16</b></u>              |

**5. ДРУГИ РАЗХОДИ**

|                                        | <b>2018</b><br><b>BGN'000</b> | <b>2017</b><br><b>BGN'000</b> |
|----------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Разходи от последващи оценки на активи | -                             | 798                           |
|                                        | <u><b>-</b></u>               | <u><b>798</b></u>             |

**6. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ И РАЗХОДИ**

|                                      | <b>2018</b><br><b>BGN'000</b> | <b>2017</b><br><b>BGN'000</b> |
|--------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| <b>Финансови разходи, по видове:</b> |                               |                               |
| Разходи за лихви по заеми            | 4                             | 4                             |
| Общо                                 | <u><b>4</b></u>               | <u><b>4</b></u>               |

**7. ДЪЛГОТРАЙНИ МАТЕРИАЛНИ АКТИВИ***Земи*

|                                   | <b>2018</b><br><b>BGN'000</b> | <b>2017</b><br><b>BGN'000</b> |
|-----------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Отчетна стойност                  |                               |                               |
| Салдо на 1 януари                 | 3 013                         | 3 013                         |
| Балансова стойност на 31 декември | <u><b>3 013</b></u>           | <u><b>3013</b></u>            |

Дружеството е признало разходи за обезценка на притежавания недвижим имот земя в гр. Банкя местността Костино равнище в размер на 798 хил. лв. въз основа на експертна оценка на лицензиран оценител през 2017. За 2018г. не е начислявана допълнителна обезценка.

**8. РАЗХОДИ ЗА БЪДЕЩИ ПЕРИОДИ**

Разходите за бъдещи периоди са в размер на 146 х.лв. (2017: 145 хил. лв.) и касаят изменение на застроителният план, както и девет месечни такси за управление на проект. Земята и разходи за бъдещи периоди не са признати и отразени в невършено производство поради незавършилата разработка на имота.

**9. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ**

|                             | <b>31.12.2018</b> | <b>31.12.2017</b> |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
|                             | <b>BGN'000</b>    | <b>BGN'000</b>    |
| Касова наличност във валута | 1                 | 1                 |
| Касова наличност в лева     | 5                 | 1                 |
| Наличност по банкови сметки | 1                 | -                 |
| <b>Общо</b>                 | <b>7</b>          | <b>2</b>          |

**10. СОБСТВЕН КАПИТАЛ**

|                            | <b>31.12.2018</b> | <b>31.12.2017</b> |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
|                            | <b>BGN'000</b>    | <b>BGN'000</b>    |
| Основен капитал (записан)  | 4 690             | 4 690             |
| Загуба от минали години    | (1725)            | (914)             |
| Печалба за текущата година | 9                 | (811)             |
| <b>Общо</b>                | <b>2 974</b>      | <b>2 965</b>      |

**Регистриран капитал**

Към 31.12.2018 г. регистрираният дружествен капитал на дружеството е 4 690 хил. лв., разпределен в 46 920 обикновени поименни акции с право на глас с номинална стойност на акция 100 лева.

Разпределението на регистрираният капитал е както следва :

| <b>Име</b>          | <b>акции</b> |
|---------------------|--------------|
| Помпано Холдингс    | 23 460       |
| Елисее България"ЕАД | 23 460       |

# **11. ТЪРГОВСКИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ**

|                             | <i>31.12.2018</i> | <i>31.12.2017</i> |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
|                             | <b>BGN'000</b>    | <b>BGN'000</b>    |
| Търговски задължения в лева | <u>2</u>          | <u>2</u>          |
| <b>Общо</b>                 | <b><u>2</u></b>   | <b><u>2</u></b>   |

# **12. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ЗА ДАНЫЦИ**

|                             | <i>31.12.2018</i> | <i>31.12.2017</i> |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
|                             | <b>BGN'000</b>    | <b>BGN'000</b>    |
| Такса битови отпадъци       | -                 | 6                 |
| Данък недвижими имоти       | -                 | 2                 |
| Лихва МДТ                   | -                 | 2                 |
| Удържан данък при източника | 1                 | 1                 |
| Лихва - данък при източника | -                 | -                 |
| Данък общ доход             | <u>-</u>          | <u>1</u>          |
| <b>Общо</b>                 | <b><u>1</u></b>   | <b><u>12</u></b>  |

# **13. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА**

Данни за отношенията за свързаност:

| <b>Дружество</b>   | <b>Вид свързаност</b>                      | <b>Период на свързаност</b> |
|--------------------|--------------------------------------------|-----------------------------|
| РиМ Мениджмънт ООД | Дружество под общ контрол                  | 2018 г. - 2015 г.           |
| Помпано Холдингс   | Мажоритарен акционер                       | 2018 г. - 2015 г.           |
| Елисее България АД | Мажоритарен акционер                       | 2018 г. - 2015 г.           |
| Рой Мусафи         | Член на съвета на директорите              | 2018 г. - 2015 г.           |
| Риц асошийт АД     | Дружество под общ контрол                  | 2018 г. - 2015 г.           |
| Росен Русев        | Прокурисит и член на съвета на директорите | 2018 г. - 2015 г.           |
| Матан Уинър        | Изпълнителен директор                      | 2018 г. - 2015 г.           |

| <i>Доставки от свързани лица</i>     | <i>31.12.2018</i> | <i>31.12.2017</i> |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                      | <b>BGN'000</b>    | <b>BGN'000</b>    |
| РиМ Мениджмънт ООД:                  |                   |                   |
| Услуги по административно управление | 6                 | 1                 |
| Управление на проект                 | <u>-</u>          | <u>6</u>          |
|                                      | <b><u>6</u></b>   | <b><u>7</u></b>   |

|                                                                      | <b>31.12.2018</b> | <b>31.12.2017</b> |
|----------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                                                      | <b>BGN'000</b>    | <b>BGN'000</b>    |
| <b>Краткосрочни задължения към свързани лица</b>                     |                   |                   |
| РиМ Мениджмънт ООД                                                   | 5                 | 1                 |
|                                                                      | <u>5</u>          | <u>1</u>          |
| <b>Задължения по предоставени дългосрочни заеми от свързани лица</b> | <b>31.12.2018</b> | <b>31.12.2017</b> |
|                                                                      | <b>BGN'000</b>    | <b>BGN'000</b>    |
| Помпано Холдингс                                                     | 61                | 60                |
| Елисее Инвестмънтс Маями                                             | 7                 | 6                 |
| Елисее България ЕАД                                                  | 116               | 114               |
|                                                                      | <u>184</u>        | <u>180</u>        |

Получените заеми са без обезпечение, при 2.5% годишна лихва (През 2017г.- 2,5%).

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

#### **14. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК**

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

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

##### *Валутен риск*

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

*Кредитен риск*

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

*Ликвиден риск*

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

**Матуритетен анализ**

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

| <b>31 декември<br/>2018 г.</b>   | <b>без<br/>матуритет<br/>BGN '000</b> | <b>До 1 м.<br/>BGN<br/>'000</b> | <b>от 1 до 3<br/>м.<br/>BGN<br/>'000</b> | <b>от 3 м.<br/>до 1 г.<br/>BGN<br/>'000</b> | <b>над 1 г.<br/>BGN<br/>'000</b> | <b>Общо<br/>BGN<br/>'000</b> |
|----------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------|------------------------------------------|---------------------------------------------|----------------------------------|------------------------------|
| <b>Активи</b>                    |                                       |                                 |                                          |                                             |                                  |                              |
| Парични ср-ва и пар. еквиваленти | 7                                     |                                 |                                          |                                             |                                  | 7                            |
| <b>Общо активи</b>               | <b>7</b>                              | <b>-</b>                        | <b>-</b>                                 | <b>-</b>                                    | <b>-</b>                         | <b>7</b>                     |
| <b>Пасиви</b>                    |                                       |                                 |                                          |                                             |                                  |                              |
| Търговски и др. задължения       |                                       |                                 |                                          | 2                                           |                                  | 2                            |
| Задължения към свърз. лица       |                                       |                                 | 5                                        |                                             | 184                              | 189                          |
| <b>Общо пасиви</b>               | <b>-</b>                              | <b>-</b>                        | <b>5</b>                                 | <b>2</b>                                    | <b>184</b>                       | <b>191</b>                   |

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

**Риск на лихвоносни парични потоци**

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

**Лихвен анализ**

| 31 декември 2018г                      | безлихвени<br>BGN '000 | с плаващ<br>лихвен %<br>BGN '000 | с фиксиран<br>лихвен %<br>BGN '000 | Общо<br>BGN '000 |
|----------------------------------------|------------------------|----------------------------------|------------------------------------|------------------|
| <b>Финансови активи</b>                |                        |                                  |                                    |                  |
| Парични средства и парични еквиваленти | 7                      |                                  |                                    | 7                |
| <b>Общо</b>                            | <u>7</u>               | <u>-</u>                         | <u>-</u>                           | <u>7</u>         |
| <b>Финансови пасиви</b>                |                        |                                  |                                    |                  |
| Търговски и други задължения           | 2                      |                                  |                                    | 2                |
| Задължения към свързани лица           | 5                      |                                  | 184                                | 189              |
| <b>Общо</b>                            | <u>7</u>               | <u>-</u>                         | <u>184</u>                         | <u>191</u>       |
| <b>31 декември 2017 г</b>              |                        |                                  |                                    |                  |
| <b>Финансови активи</b>                |                        |                                  |                                    |                  |
| Парични средства и парични еквиваленти | 2                      |                                  |                                    | 2                |
| <b>Общо</b>                            | <u>2</u>               | <u>-</u>                         | <u>-</u>                           | <u>2</u>         |
| <b>Финансови пасиви</b>                |                        |                                  |                                    |                  |
| Търговски и други задължения           | 2                      |                                  |                                    | 2                |
| Задължения към свързани лица           | 1                      |                                  | 180                                | 181              |
| <b>Общо</b>                            | <u>3</u>               | <u>-</u>                         | <u>180</u>                         | <u>183</u>       |

**15. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА БАЛАНСА**

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

*Финансовият отчет на страници от 1 до 21 е одобрен от Съвета на директорите и е подписан на 09.03.2019г.*

**Прокурист:**

*Росен Русев*

**Съставител:**

*Бистра Станева*



**„Елисее Банка” АД**  
**Адрес гр. София бул. „Никола Вапцаров” 6**  
**Булстат: 175448659**

**ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА**

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

Основният предмет на дейност през 2018 год. е сделки с недвижими имоти.

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

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

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

През отчетната 2018 год. усилията на ръководството, бяха насочени към проучване на пазара на недвижими имоти с цел започване на строителство. През периода не е извършвана активна дейност поради влиянието на финансовата криза върху индустриалния сектор и дейността на Дружеството. Въпреки това, едноличният собственик на капитала е заявил готовността си да подкрепя финансово Дружеството до установяване на неговата активна дейност.

За 2018 г. дружеството е реализирало 9 хиляди лева печалба от дейността си.

Приходите на дружеството включват:

- други приходи: 21 хил.лв.

Разходите на дружеството (без финансовите разходи) включват:

- за външни услуги: 8 хил. лева

Финансовите разходи включват:

- Разходи за лихви – 4 хил. лева

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

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

***Валутен риск***

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

### ***Кредитен риск***

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

### ***Ликвиден риск***

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

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

### ***Риск на лихвоносни парични потоци***

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

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

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

Дата:

09.03.2019 г.

Прокурист:

/ Росен Русев /

