

## ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

на „ЕКИП-98 ХОЛДИНГ“ АД за 2017 г.

### 1. Информация за Групата „Екип-98 Холдинг“ АД

Групата „Екип-98 Холдинг“ АД включва дружество-майка и еднолично дружество с ограничена отговорност, в което притежава 100% от капитала

#### Дружество-майка Корпоративна информация

„ЕКИП-98 Холдинг АД е регистрирано в СГС по фирмено дело №12895 /1996 год. като акционерно дружество. Седалище и адрес на управление: гр. София 1142, район Средец, ул. „6-ти септември“ № 55

#### Предмет на дейност

Предметът на дейност на дружеството е придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества, придобиване управление и продажба на облигации, придобиване, оценка и продажба на патенти, отстъпване на лицензии за използване на патенти на дружества, в които холдинговото дружество участва.

Основната икономическа дейност на дружеството е управление на холдингови дружества.

През 2014 г. Общото събрание на акционерите е приело решение за прекратяване дейността и обявяването му в ликвидация. Общото събрание на акционерите на 10.06.2015 г. взема решение да се продължи дейността на Дружеството на основание чл.274, ал.1 от Търговския закон. Обстоятелството е вписано в Търговски регистър на 23.06.2015 г. Към тази дата Дружеството изготвя „краен ликвидационен баланс“. От 2016 г. дружеството функционира като действащо предприятие.

#### Собственост и управление

Капиталът на „ЕКИП-98 ХОЛДИНГ“ АД към датата на изготвяне на годишния финансов отчет (ГФО) към 31.12.2017 г. е в размер на 180 006 (сто и осемдесет хиляди и шест ) лева, състоящ се от 180 006 (сто и осемдесет хиляди и шест) поименни акции с номинал 1 (един) лев.

Списък на основните акционери, притежаващи акции:

	2017 г.		2016 г.	
	Брой акции	%	Брой акции	%
✓ Адара АД, ЕИК:102046474	55164 акции	30.65%	57664 акции	32.03%
✓ Други юридически лица	20270 акции	11.26%	14115 акции	7.85%
<b>Общо юридически лица</b>	<b>75434 акции</b>	<b>41.91%</b>	<b>71779 акции</b>	<b>39.88%</b>
Физически лица	104572 акции	58.09%	108227 акции	60.12%
	=====	=====	=====	=====
<b>Общо капитал</b>	<b>180006 акции</b>	<b>100%</b>	<b>180006 акции</b>	<b>100%</b>

Акциите са регистрирани за търговия на “Българска фондова борса” АД.

Дружеството се управлява от Съвет на директорите в състав Тереза Йорданова Алексиева-Георгиева, Десислава Драгомирова Янкова и Георги Тодоров Тодоров

Дружеството се представлява от Тереза Йорданова Алексиева-Георгиева.

На извънредно общо събрание на акционерите от 15 август 2017 г. е избран нов одитен комитет в състав Иван Петров Маслев, Мариана Николаева Василева и Десислава Драгомирова Янкова с мандат от три години. На извънредно общо събрание е одобрен и Правилник на одитния комитет.

Към 31 декември 2017 г. в Дружеството има назначен един служител.

#### **Дъщерно дружество**

На 13.10.2017г Екип-98 Холдинг АД придоби 588 100 дружествени дяла с номинална стойност 10 лева всеки един дял, представляващи 100% от капитала на „Ексклузив Тауър” ЕООД, ЕИК: 202517265 със седалище и адрес на управление гр. София, р-н ”Възраждане”, бул. ”Тодор Александров” № 109-115, с капитал 5 881 хил. лв., разпределени в 588 100 дружествени дяла с номинална стойност 10 лв. всеки един дял за 9 900 хил. лв..

„Ексклузив Тауър” ЕООД осъществява следната дейност: строителство, сделки с недвижими имоти, управление на недвижими имоти, както и всякакви други дейности, незабранени със закон. Дружеството се управлява и представлява от Десислава Драгомирова Янкова и Георги Тодоров Тодоров-заедно.

Към 31.12.2017г дружеството няма наети служители.

Към 31.12.2017 г. има вписани залог на дружествен дял и залог на търговско предприятие на партията на Дъщерното дружество, които са заличени на 13.04.2018 г.

#### **2. База за изготвяне на годишния финансов отчет**

Финансовият отчет на Групата 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.

Консолидираният финансов отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Групата. Всички суми са представени в хиляди лева (‘000 лв.), освен ако не е посочено друго. Доходът на акция е посочен в лева.

Към датата на изготвяне на настоящия консолидиран финансов отчет ръководството е направило преценка на способността на Групата да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще. Освен това ръководството няма намерение нито необходимост да ликвидира или да намали обема на дейност на Групата. След извършения преглед на дейността, ръководството очаква, че Групата има възможности и достатъчно финансови ресурси за да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще и продължава да прилага принципа за действащо предприятие при изготвянето на годишния финансов отчет.

### **3. Промени в счетоводната политика**

#### **3.1. Нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, които са влезли в сила от 1 януари 2017 г.**

Групата е приложила 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 2017 г., но нямат съществен ефект от прилагането им върху финансовия резултат и финансовото състояние на Групата:

##### **МСС 7 „Отчети за паричните потоци” (изменен) в сила от 1 януари 2017 г., приет от ЕС**

Тези изменения изискват допълнително оповестяване, което ще позволи на ползвателите на финансови отчети да оценят промените в задължения, произтичащи от финансовата дейност. Групата категоризира тези промени като промени, произтичащи от парични потоци и непарични промени с допълнителни категории съгласно изискванията на МСС 7 (*приложение 33*).

##### **МСС 12 „Данъци върху дохода” (изменен) в сила от 1 януари 2017 г., приет от ЕС**

Годишни подобрения на МСФО 2014-2016 г., в сила от 1 януари 2017 г.

##### **МСФО 12 “Оповестяване на дялови участия в други предприятия”**

Изискванията за оповестяване се прилагат към дялови участия в други предприятия, които са класифицирани като държани за продажба с изключение на обобщената финансова информация.

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

Към датата на одобрение на този консолидиран 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 2017 г., и не са били приложени от по-ранна дата от Групата. Информация за тези стандарти и изменения, които имат ефект върху консолидирания финансов отчет на Групата, е представена по-долу.

Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Групата през първия период, започващ след датата на влизането им в сила.

##### **МСФО 2 „Плащане на базата на акции” (изменен) в сила от 1 януари 2018 г., все още не е приет от ЕС**

##### **МСФО 4 „Застрахователни договори” (изменен) в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС**

##### **МСФО 9 *Финансови инструменти***

МСФО 9 *Финансови инструменти* определя изискванията за признаване и оценяване на финансови активи, финансови задължения и някои договори за покупка или продажба на нефинансови активи. Този стандарт заменя МСС 39 *Финансови инструменти: признаване и оценяване*.

###### **(i) Класификация – финансови активи**

МСФО 9 съдържа нов подход за класификация и оценяване на финансови активи, който отразява бизнес модела, по който се управляват активите и характеристиките на техните парични потоци.

МСФО 9 включва три основни категории за класификация на финансовите активи: измервани по амортизируема стойност, чрез справедлива стойност в друг всеобхватен доход и чрез справедлива стойност в печалба или загуба. Стандартът елиминира съществуващите в МСС 39 категории държани до падеж, кредити и вземания, и на разположение за продажба.

Съгласно МСФО 9, деривативи, внедрени в договори, където приемният актив е финансов актив в обхвата на стандарта, никога не се разделят. Вместо това, хибридният финансов инструмент като цяло се оценява за класификация.

Въз основа на своята оценка, Групата не смята, че новите изисквания за класификация биха имали съществено влияние върху счетоводното отчитане на притежаваните от Групата търговски и други вземания, заеми и парични средства.

#### ***(ii) Обезценка - Финансови активи и активи по договор***

МСФО 9 замества модела „възникнали загуби“ в МСС 39 с модел на „очаквана кредитна загуба“. Това ще изисква значителна субективна преценка, за това как промените в икономическите фактори влияят на очаквана кредитна загуба, които ще бъдат определени на базата на анализиране на вероятностите за тяхното настъпване.

Новият модел на обезценка ще се прилага за финансови активи, отчитани по амортизирана стойност или по справедлива стойност в друг всеобхватен доход, с изключение на инвестиции в капиталови инструменти и активи по договори.

Съгласно МСФО 9, загубите от обезценката ще се оценяват на база на едно от следните основания:

- Очаквана кредитна загуба в следващите 12 месеца. Това са загуби, които произтичат от възможни събития на неизпълнение в рамките на 12 месеца след датата на отчета; и
- Очаквана кредитна загуба за целия живот на финансовия актив. Това са загуби, които са резултат от всички възможни събития на неизпълнение през очакваната продължителност на живота на финансов инструмент.

Измерването на очакваната кредитна загуба за целия живот на финансовия актив се прилага, ако кредитният риск се е увеличил значително от датата на първоначалното признаване на актива, а 12-месечна очаквана кредитна загуба се прилага, ако не са настъпили горните обстоятелства. Дружеството може да определи, че кредитният риск на финансовия актив не се е увеличил значително, ако активът има сравнително нисък кредитен риск към датата на отчета. Ръководството на Групата е идентифицирало следните области, които са с очакван ефект от прилагането на МСФО 9:

- класификацията и оценяването на финансовите активи на Групата следва да бъдат прегледани на базата на новите критерии, които взимат под внимание договорените парични потоци за активите и бизнес модела, по който те са управлявани

Ръководството очаква по-голямата част от финансовите активи, държани до падеж, да продължат да бъдат отчитани по амортизирана стойност.

Други финансови активи, държани от Групата, включват:

-инструменти на собствения капитал, класифицирани досега като финансови активи на разположение за продажба, които ще се отчитат като финансови активи по справедлива стойност в другия всеобхватен доход;

-инструменти на собствения капитал, оценявани досега по справедлива стойност в печалбата или загубата, които ще продължат да бъдат оценявани по този начин и съгласно МСФО 9; Групата не очаква новите изисквания да имат ефект върху класифицирането и отчитането на

тези финансови активи. Печалби или загуби, реализирани при продажбата на финансови активи по справедлива стойност в другия всеобхватен доход няма да бъдат отчитани в печалбата или загубата, а прехвърлени от резерви в неразпределената печалба. През 2017 г. печалба в размер на 830 хил. лв. е била призната в печалбата или загубата във връзка с продажба на финансови активи на разположение за продажба.

Обезценка на базата на очакваната загуба следва да бъде призната относно търговските вземанията. Групата не очаква съществен ефект от първоначалното прилагане на модела на очакваната загуба. На базата на извършени до момента изчисления Групата очаква обезценка на търговски вземания с приблизително до 5 % във връзка с дълговите инструменти, отчитани по амортизирана стойност

- инструментите на собствения капитал няма да могат да бъдат оценявани по себестойност намалена със загуби от обезценка. Вместо това всички тези инвестиции ще бъдат оценявани по справедлива стойност. Промените в справедливата стойност ще бъдат представени в текущата печалба или загуба, освен ако Дружеството не ги представя без право на отмяна в другия всеобхватен доход. Това ще има не съществен ефект върху инвестициите на Групата в размер на 3 035 хил. лв., които се представят в ГФО за 2017 г. по цена на придобиване.

Ръководството продължава своята работа по оценката и съответно очаквания ефект от прилагане на МСФО 9 може да се промени.

**МСФО 9 „Финансови инструменти” (изменен) – Отчитане на хеджирането,** в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС

**МСФО 9 „Финансови инструменти” (изменен) – Предплащания с отрицателно компенсиране,** в сила от 1 януари 2019 г., все още не е приет от ЕС

**МСФО 10 „Консолидирани финансови отчети” и МСС 28 „Инвестиции в асоциирани предприятия и съвместни предприятия“ (изменени),** датата на влизане в сила още не е определена, все още не са приети от ЕС

**МСФО 14 „Отсрочени сметки при регулирани цени”** в сила от 1 януари 2016 г., все още не е приет от ЕС

**МСФО 15 „Приходи от договори с клиенти”** в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС

МСФО 15 заменя МСС 18 „Приходи“, МСС 11 „Договори за строителство“ и свързани с тях разяснения и въвежда нов модел за признаване на приходите на базата на контрол. Новият стандарт променя правилата за определяне дали приходите са признават към даден момент или през даден период от време и води до разширяване и подобряване на оповестяванията относно приходите. МСФО 15 е базирано на основен принцип, който изисква дружеството да признава приход по начин, който отразява прехвърлянето на стоки или предоставянето на услуги на клиентите и в размер, който отразява очакваното възнаграждение, което ще се получи в замяна на тези стоки или услуги .

**МСФО 15 „Приходи от договори с клиенти” (изменен)** в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС

**МСФО 16 „Лизинги”** в сила от 1 януари 2019 г., приет от ЕС

**МСФО 17 „Застрахователни договори”** в сила от 1 януари 2021 г., все още не е приет от ЕС

**МСС 28 „Инвестиции в асоциирани предприятия и съвместни предприятия“ (изменен) – Дългосрочни участия в асоциирани и съвместни предприятия** в сила от 1 януари 2019 г., все още не е приет от ЕС

**МСС 40 “Инвестиционни имоти” (изменен) – Трансфер на инвестиционни имоти** в сила от 1 януари 2018 г., все още не е приет от ЕС

**КРМСФО 22 “Сделки и авансови плащания в чуждестранна валута”** в сила от 1 януари 2018 г., все още не е приет от ЕС

**КРМСФО 23 “Несигурност относно отчитането на данък върху дохода”** в сила от 1 януари 2019 г., все още не е приет от ЕС

**Годишни подобрения на МСФО 2014-2016 г.,** в сила от 1 януари 2018 г., все още не са приети от ЕС

- МСФО 1 “Прилагане за първи път на МСФО”

- МСС 28 “Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия”.

#### **4. Счетоводна политика**

##### **4.1. Общи положения**

Най-значимите счетоводни политики, прилагани при изготвянето на този финансов отчет, са представени по-долу.

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

##### **4.2. Представяне на финансовия отчет**

Финансовият отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети” (ревизиран 2007 г.). 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:

- а) прилага счетоводна политика ретроспективно;
- б) преизчислява ретроспективно позиции във финансовия отчет; или
- в) прекласифицира позиции във финансовия отчет

и това има съществен ефект върху информацията в отчета за финансовото състояние към началото на предходния период.

В останалите елементи на финансовия отчет и съответстващите им пояснителни сведения сравнителната информация се представя само към края на предходния отчетен период.

В консолидирания финансов отчет на Групата Екип-98 Холдинг е представена информация само за годината приключваща на 31.12.2017 г. тъй като контролът върху Ексклузив тауър ЕООД е придобит през текущата 2017 г. и няма сравнителни консолидирани данни за предходен период.

##### **4.3. Сделки в чуждестранна валута**

Сделките в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута на Групата 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.

#### 4.4. Принципи на консолидацията

Консолидираният финансов на Групата отчет включва финансовите отчети на дружеството-майка и дъщерните дружества, изготвени към 31 декември 2017 г., която дата е датата на консолидирания финансов отчет на Групата.

Финансовите отчети на дъщерните дружества за целите на консолидацията се изготвят за същия отчетен период, както този на дружеството-майка и при прилагане на единна счетоводна политика. Там където е необходимо се правят промени във финансовите отчети на дъщерните предприятия с цел счетоводните им политики да бъдат съпоставими с тези на Групата.

В консолидирания финансов отчет, отчетите на дъщерни дружества се консолидират на база на метода — пълна консолидация, ред по ред, като се прилага унифицирана за съществени обекти счетоводна политика. Инвестициите на дружеството-майка се елиминират срещу дела в собствения капитал на дъщерните дружества към датата на придобиване на контрол. Вътрешногруповите операции и разчети се напълно елиминират.

От консолидирания финансов отчет се изключва дъщерно дружество, когато дружеството-майка загуби властта да управлява финансовата му и оперативна политика- при продажба или друга форма на загуба на контрол. Загуба на контрол може да възникне с или без промяна в абсолютните или относителни нива на собственост.

Печалбата или загубата и друг всеобхватен доход на дъщерни дружества, които са придобити или продадени през годината, се признават от датата на придобиването, или съответно до датата на продажбата им.

Неконтролиращото участие като част от собствения капитал представлява дялът от печалбата или загубата и нетните активи на дъщерното дружество, които не се притежават от Групата. Общият всеобхватен доход или загубата на дъщерното предприятие се отнася към собствениците на дружеството майка и неконтролиращите участия на база на техния относителен дял в собствения капитал на дъщерното дружество.

При придобиване на дъщерно дружество от Групата при бизнескомбинация се използва методът на придобиване /покупко-продажба/. Дъщерното дружество се консолидира от датата на придобиване, като неговите разграничими активи и поети пасиви се включват за първи път като се оценяват първоначално по тяхната справедлива стойност към датата на придобиване.

Всяко превишение на сбора от прехвърленото възнаграждение /оценено по справедлива стойност/, сумата на неконтролиращото участие в придобиваното дружество над справедливата стойност на разграничимите нетни активи на придобиваното дружество към датата на придобиване се третира и признава като репутация. Репутацията се тества за обезценка. Ако при първоначалната оценка справедливата стойност на нетните разграничими активи надвишава прехвърленото възнаграждение /цената на придобиване/ на бизнескомбинацията, това превишение се признава незабавно в консолидирания отчет за доходите /в печалбата или загубата за годината/ на Групата непосредствено след придобиването. Прехвърленото възнаграждение включва справедливата стойност към датата на придобиване, на предоставените активи, възникналите или поети задължения и инструментите на собствения капитал, емитирани от придобиващото дружество, в замяна на получаване на контрола над придобиваното дружество.

При продажба или друга форма на загуба (трансфер) на контрол върху дъщерно дружество:

Отписват се активите и пасивите (вкл. ако има принадлежаща репутация) на дъщерното дружество по балансова стойност към датата на загубата на контрол;

Отписва се неконтролиращото участие в това дъщерно дружество по балансова стойност към датата на загубата на контрола, вкл. всички компоненти на друг всеобхватен доход свързани с тях;

Признава се полученото възнаграждение по справедлива стойност от сделката, събитието или операцията, довела до загубата на контрол;

Признава се остатъчният дял в дъщерното дружество по справедлива стойност към датата на загуба на контрол;

Рекласифицират се към печалби или загуби, или се трансферират директно към натрупани печалби всички компоненти на собствения капитал, представляващи нереализирани доходи или загуби - съгласно изискванията на съответните МСФО, под чиито правила попадат тези компоненти.

Признава се всяка резултатна разлика като печалба или загуба от освобождаване (продажба) на дъщерно дружество в консолидирания отчет за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината), принадлежаща на дружеството-майка.

Останалите за държане дялове, формиращи инвестиции в асоциирани дружества или инвестиции на разположение и за продажба се оценяват първоначално по справедлива стойност към датата на продажбата и в последствие се оценяват по реда на приетата от Групата счетоводна политика.

#### ***Сделки с неконтролиращото участие***

Групата прилага политика на третиране операциите с неконтролиращото участие (без загуба на контрол) като сделки в Групата. Сделки от страна на дружеството-майка (без загуба на контрол) с притежатели на неконтролиращи участия на дялове се отчитат като капиталови транзакции. Балансовата стойност на контролиращото и неконтролиращото участие се коригират с промяната на съответния дял в дъщерно дружество. Разликата между стойността на коригирания дял в неконтролиращото участие и справедливата стойност платена или получена се признава директно в собствения капитал отнасящ се до собствениците на дружеството-майка.

За включването на асоциирани дружества в консолидирания финансов отчет се прилага методът на собствения капитал, според който инвестицията на дружеството-майка в него първоначално се отчита по цена на придобиване/себестойност/, а в последствие се преизчислява, за да отрази промените на дела на инвеститора /конкретно- дружеството-майка/ в нетните активи на асоциираното дружество след придобиването. Инвестицията на Групата в асоциирано дружество включва и репутациите, идентифицирани при придобиването им, нетно от всяка призната обезценка. Групата признава своя дял в загуби на асоциираното дружество до размера на нейната инвестиция, в т.ч. и включени предоставените му вътрешни заеми.

Вътрешните разчети между Групата и асоциираното дружество не се елиминират. Нереализираната печалба или загуба от сделки между тях се елиминира до процента на груповото участие в асоциираното дружество, като включително се проверява за обезценка в случаите на загуба. Отчета се и ефектът на отсрочените данъци при тези консолидационни процедури.



#### 4.5. Репутация

Репутацията представлява бъдещите икономически ползи, произтичащи от други активи, придобити в бизнес комбинация, които не са индивидуално идентифицирани и признати отделно. Първоначалното определяне на репутацията е представено в *приложение 4.4*. Репутацията се оценява по стойност на придобиване, намалена с натрупаните загуби от обезценка.

При отписване на единица, генерираща парични потоци, съответната част от репутацията се включва в определянето на печалбата или загубата от отписването.

Репутацията, възникнала при придобиване на дъщерно предприятие се представя в консолидирания отчет за финансовото състояние към групата на “нематериалните активи”, а тази възникнала при придобиване на асоциирано дружество е инкорпорирана в общата стойност на инвестицията и се посочва към групата на “инвестициите в асоциирани предприятия”.

Самостоятелно признатата репутация по придобиването на дъщерни дружества се тества задължително за обезценка поне веднъж годишно. Загубите от обезценки на репутацията не се възстановяват в последствие. Печалбите или загубите от продажба (освобождаване) на дадено дъщерно дружество от Групата включва и балансовата стойност на репутацията, приспадащата се за продаденото (освободеното) дружество.

Загубите от обезценка на репутация се представят в консолидирания отчет за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината).

#### 4.6. Инвестиционни имоти

Групата отчита като инвестиционни имоти сгради и земи, които се държат за получаване на приходи от наем и/или за увеличаване на капитала по модела на справедливата стойност.

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по себестойност, включваща покупната цена и всякакви разходи, които са пряко свързани с инвестиционния имот.

Инвестиционните имоти се преоценяват на годишна база и се признават в консолидирания отчет за финансовото състояние по пазарните им стойности. Те се определят от независими оценители с професионална квалификация в зависимост от характера и местонахождението на инвестиционните имоти, базирайки се на доказателства за пазарните условия.

Всяка печалба или загуба от промяна в справедливата стойност или от продажба на даден инвестиционен имот се признава незабавно в печалбата или загубата.

Последващите разходи, свързани с инвестиционните имоти се прибавят към балансовата стойност на имотите, когато е вероятно Групата да получи бъдещи икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената стойност на съществуващите инвестиционни имоти. Всички други последващи разходи се признават за разход в периода, в който са възникнали.

Групата отписва инвестиционните си имоти при продажбата им или при трайното им изваждане от употреба, в случай че не се очакват никакви икономически изгоди от тяхното освобождаване. Печалбите или загубите, възникващи от изваждането им от употреба или тяхната продажба, се признават в консолидирания отчет за всеобхватния доход и се определят като разлика между нетните постъпления от освобождаването на актива и балансовата му стойност.

#### **4.7. Финансови инструменти**

Финансовите активи и пасиви се признават, когато Групата стане страна по договорни споразумения, включващи финансови инструменти.

Финансов актив се отписва, когато се загуби контрол върху договорните права, които съставляват финансовия актив, т.е. когато са изтекли правата за получаване на парични потоци или е прехвърлена значимата част от рисковете и изгодите от собствеността.

Финансов пасив се отписва при неговото погасяване, изплащане, при анулиране на сделката или при изтичане на давностния срок.

При първоначално признаване на финансов актив и финансов пасив Групата ги оценява по справедлива стойност плюс разходите по транзакцията с изключение на финансовите активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, които се признават първоначално по справедлива стойност.

Финансовите активи се признават на датата на сделката /датата на уреждането.

Финансовите активи и финансовите пасиви се оценяват последващо, както е посочено по-долу

##### **4.7.1. Финансови активи**

С цел последващо оценяване на финансовите активи, с изключение на хеджиращите инструменти, те се класифицират в следните категории:

- кредити и вземания;
- финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата;
- инвестиции, държани до падеж;
- финансови активи на разположение за продажба.

Финансовите активи се разпределят към отделните категории в зависимост от целта, с която са придобити. Категорията на даден финансов инструмент определя метода му на оценяване и дали приходите и разходите се отразяват в печалбата или загубата или в другия всеобхватен доход на Дружеството. Всички финансови активи с изключение на тези, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, подлежат на тест за обезценка към датата на финансовия отчет. Финансовите активи се обезценяват, когато съществуват обективни доказателства за това. Прилагат се различни критерии за определяне на загубата от обезценка в зависимост от категорията на финансовите активи, както е описано по-долу.

Всички приходи и разходи, свързани с притежаването на финансови инструменти, се отразяват в печалбата или загубата при получаването им, независимо от това как се оценява балансовата стойност на финансовия актив, за който се отнасят, и се представят в отчета за всеобхватния доход.

##### **Кредити и вземания**

Кредити и вземания, възникнали първоначално в Групата, са недеривативни финансови инструменти с фиксирани плащания, които не се търгуват на активен пазар. Кредитите и вземанията последващо се оценяват по амортизирана стойност, като се използва методът на ефективната лихва, намалена с размера на обезценката. Всяка промяна в стойността им се отразява в печалбата или загубата за текущия период. Парите и паричните еквиваленти, търговските и по-голямата част от други вземания на Групата спадат към тази категория финансови инструменти. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е незначителен.

Значими вземания се тестват за обезценка по отделно, когато са просрочени към датата на финансовия отчет или когато съществуват обективни доказателства, че контрагентът няма да изпълни задълженията си. Всички други вземания се тестват за обезценка по групи, които се определят в зависимост от индустрията и региона на контрагента, както и от други кредитни рискове, ако съществуват такива. В този случай процентът на обезценката се определя на базата на исторически данни относно непогасени задължения на контрагенти за всяка идентифицирана група. Загубата от обезценка на търговските вземания се представя в отчета за всеобхватен доход.

#### **Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата**

Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, са активи, които са държани за търгуване или са определени при първоначалното им признаване като финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата. Всички деривативни финансови активи, освен ако не са специално определени като хеджиращи инструменти, попадат в тази категория. Активите от тази категория се оценяват по справедлива стойност, чийто изменения се признават в печалбата или загубата. Всяка печалба или загуба, произтичаща от деривативни финансови инструменти, е базирана на промени в справедливата стойност, която се определя от транзакции на активен пазар или посредством оценъчни методи при липсата на активен пазар.

#### **Инвестиции, държани до падеж**

Инвестиции, държани до падеж, са недеривативни финансови инструменти с фиксирани или определяеми плащания и определена дата на падежа, различни от кредити и вземания. Инвестициите се определят като държани до падеж, ако намерението на ръководството на Групата е да ги държи до настъпване на падежа им. Инвестициите, държани до падеж, последващо се оценяват по амортизирана стойност чрез метода на ефективната лихва. При наличието на обективни доказателства за обезценка на инвестицията на базата на кредитен рейтинг, финансовите активи се оценяват по настояща стойност на очакваните бъдещи парични потоци. Всички промени в преносната стойност на инвестицията, включително загубата от обезценка, се признават в печалбата или загубата.

#### **Финансови активи на разположение за продажба**

Финансови активи на разположение за продажба са недеривативни финансови активи, които са определени като финансови активи на разположение за продажба или не спадат към нито една от останалите категории финансови активи. Финансовите активи от тази категория последващо се оценяват по справедлива стойност с изключение на тези, за които няма котировки на пазарната цена на активен пазар и чийто справедлива стойност не може да бъде надеждно определена. Последните се оценяват по амортизирана стойност по метода на ефективния лихвен процент или по себестойност, в случай че нямат фиксиран падеж. Промени в справедливата им стойност се отразяват в другия всеобхватен доход и се представят в съответния резерв в отчета за собственения капитал, нетно от данъци, с изключение на загубите от обезценка и валутни курсови разлики на парични активи, които се признават в печалбата или загубата. Когато финансов актив на разположение за продажба бъде продаден или обезценен, натрупаните печалби и загуби, признати в другия всеобхватен доход, се рекласифицират от собственения капитал в печалбата или загубата за отчетния период и се представят като рекласифицираща корекция в другия всеобхватен доход. Лихви и дивиденди се признават в печалбата или загубата. Възстановяване на загуби от обезценка се признава в другия всеобхватен доход с изключение на дълговите финансови инструменти, при които

възстановяването се признава в печалбата или загубата, само ако възстановяването може обективно да бъде свързано със събитие, настъпило след момента на признаване на обезценката

#### **4.7.2. Финансови пасиви**

Финансовите пасиви на Дружеството включват банкови заеми, овърдрафти, облигационен заем, търговски и други задължения.

Финансовите пасиви се признават, когато съществува договорно задължение за плащане на парични суми или друг финансов актив на друго предприятие или договорно задължение за размяна на финансови инструменти с друго предприятие при потенциално неблагоприятни условия. Всички разходи, свързани с лихви, и промени в справедливата стойност на финансови инструменти, ако има такива, се признават в печалбата или загубата.

Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, като се използва методът на ефективната лихва.

Търговските задължения се признават първоначално по номинална стойност и впоследствие се оценяват по амортизирана стойност, намалена с плащания по уреждане на задължението.

#### **4.8. Пари и парични еквиваленти**

Паричните средства в лева са оценяват по номиналната им стойност, а паричните средства, деноминирани в чуждестранна валута- по заключителния курс на БНБ към 31 декември 2017 г. За целите на съставянето на отчета за паричните потоци парите и паричните еквиваленти са представени като парични средства по банковите сметки на дружеството.

#### **4.9. Пенсионни и краткосрочни възнаграждения на служителите**

Групата отчита краткосрочни задължения по компенсируеми отпуски, възникнали поради неизползван платен годишен отпуск в случаите, в които се очаква той да бъдат ползван в рамките на 12 месеца след датата на отчетния период, през който наетите лица са положили труда, свързан с тези отпуски. Краткосрочните задължения към персонала включват заплати и социални осигуровки.

Съгласно изискванията на Кодекса на труда при прекратяване на трудовото правоотношение, след като служителят е придобил право на пенсия за осигурителен стаж и възраст, Групата е задължена да му изплати обезщетение в размер до шест брутни работни заплати. Ръководството е взело решение да не начислява провизии за задължения, тъй като дружеството няма голям брой служители.

Групата не е разработвало и не прилага планове за възнаграждения на служителите след напускане.

Краткосрочните доходи на служителите, включително и полагаемите се отпуски, са включени в текущите пасиви на ред „Задължения към персонала”.

#### **4.10. 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 влезнат 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. Относно преценката на ръководството за вероятността за възникване на бъдещи облагаеми доходи, чрез които да се усвоят отсрочени данъчни активи, вижте пояснение.

Отсрочени данъчни активи и пасиви се компенсират, само когато Групата 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 свързани 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.

#### **4.11. Собствен капитал**

Акционерният капитал на Групата отразява номиналната стойност на емитираните акции на дружеството - майка и съответства на актуалната регистрация на Дружеството.

В преоценъчен резерв се включват печалби и загуби от последващи оценки на финансови активи.

Неразпределената печалба/ Натрупаната загуба включва текущия финансов резултат и натрупаните печалби и непокрити загуби от минали години.

#### **4.12. Приходи**

Приходите включват приходи от разпореждане с финансови инструменти, разпореждане с инвестиционни имоти и др.

Приходите се оценяват по справедлива стойност на полученото или подлежащото на получаване възнаграждение, като не се включват данък добавена стойност или друг вид косвен данък, всички търговски отстъпки и количествени рабати, направени от Групата.

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;

Приходите от продажба на активите, се признават, когато значителните рискове и изгоди свързани със собствеността върху активите са прехвърлени на купувача.

Приходите от оценка на инвестиционни имоти по справедлива стойност се признават в момента на начисление и се отнасят в текущия период в отчета за всеобхватния доход.

#### **4.13. Разходи**

Оперативните разходи се начисляват в момента на тяхното възникване, или при ползване на услугата.

#### **4.14. Финансови разходи**

Финансовите разходи включват разходи за лихви по заеми, по облигационен заем, такси и комисионни свързани с разпореждане с финансови инструменти.

Разходите за лихви се отчитат текущо по метода на ефективния лихвен процент.

Разходите по заеми основно представляват лихви по заемите на Групата. Всички разходи по заеми, които директно могат да бъдат отнесени към закупуването, строителството или производството на един отговарящ на условията актив, се капитализират през периода, в който се очаква активът да бъде завършен и приведен в готовност за използване или продажба. Останалите разходи по заеми следва да се признават като разход за периода, в който са възникнали, в отчета за печалбата или загубата/отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

#### **4.15. Финансови приходи**

Финансовите приходи включват приходи от лихви по разплащателни сметки, лихви по предоставени заеми. Приходите от дивиденди се признават в момента на възникване на правото за получаване на плащането.

#### **4.16. 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, например гаранции, правни спорове или обременяващи договори. 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 провизия, се изчислява на база най-надеждната оценка на разходите, необходими за уреждане на сегашно задължение към края на отчетния период, като се вземат в 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 Групата е сигурна, 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.

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

Значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Групата, 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 *приложение 4.18*

##### **4.17.1.Отсрочени данъчни активи**

Оценката на вероятността за бъдещи облагаеми доходи за усвояването на отсрочени данъчни активи се базира на прогноза за облагаем доход. Ако прогнозата за облагаем доход предполага вероятно използване на отсрочения данъчен актив, тогава отсрочения данъчен актив се признава изцяло

##### **4.17.2.Отсъствие на значително влияние**

В пояснение 6.1 е описано, че „Екип – 98 холдинг“ АД притежава 21.12 % от капитала на „Био Агро Къмпани“ АД. На заседание на СД на „Екип – 98 холдинг“ АД от 22.12.2017 г. ръководството е направило преценка, че въпреки размера на участието си в капитала на „Био Агро Къмпани“ АД не притежава значително влияние върху управлението на дружеството. При определяне на решението си ръководството е взело предвид абсолютния размер на дяловото участие на дружеството, относителния размер на дяловото участие на останалите акционери, факта че няма участие в управителния орган. Преценката на ръководството е, че Дружеството няма практическата възможност да влияе на управлението на дейността на „Био Агро Къмпани“ АД.

#### **4.18. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки**

При изготвянето на консолидирания финансов 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.

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.

#### 4.18.1. Обезценка

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив, превишава възстановимата им стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажбата на даден актив и неговата стойност в употреба. Тези предположения са свързани с бъдещи събития и обстоятелства. Действителните резултати могат да се различават и да има значителни корекции в активите на Групата през следващата отчетна година.

Ръководството преценява адекватността на обезценката на трудно-събираеми и несъбираеми вземания от контрагенти на база на възрастов анализ на вземанията, исторически опит за нивото на отписване на несъбираеми вземания, както и анализ на платежоспособността на съответния контрагент, 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 или обезценени през следващи отчетни периоди, може да бъде по-голяма от очакваната към отчетната дата.

#### 4.18.2. Оценяване по справедлива стойност

За някои финансови активи и пасиви счетоводните стандарти изискват заключителна оценка по справедлива стойност. Справедливата стойност е цената, която би била получена при продажбата на актив или платена при прехвърлянето на пасив в обичайна сделка между пазарни участници към датата на оценяване. Тази стойност следва да се определя на основния пазар на дружеството или при липса на такъв, на най-изгодния, до който то има достъп към тази дата. Справедливата стойност на пасива отразява риска от неизпълнение на задължението. Ръководството използва за оценяване на справедливата стойност на финансови инструменти котирани цени на активен пазар. Ако липсват котирани цени Групата възлага оценки и на лицензирани оценители, притежаващи професионална компетентност за съответните активи. Избраната техника на оценяване обхваща всички фактори, които пазарните участници биха взели предвид при ценообразуването на сделката. Концепцията на справедливата стойност предполага реализиране на финансовите инструменти чрез продажба.

Изготвянето на справедливата стойност на инвестиционните имоти на Групата се възлага на лицензирани оценители с необходимата квалификация.

Тези оценки по справедлива стойност могат да се различават от действителните цени, определени при справедлива пазарна сделка между информирани страни в края на отчетния период

Ръководството на Групата счита, че при съществуващите обстоятелства представените в консолидирания отчет за финансовото състояние оценки на финансовите активи и пасиви са възможно най-надеждни, адекватни и достоверни за целите на финансовата отчетност.

#### 5.Инвестиционни имоти

Инвестиционен имот		2017 г. '000 лв.
Земя и сгради		8742
Общо		8742

Групата отчита земя и сгради като инвестиционни имоти по модела на справедливата стойност.



Справедливата стойност е определена от лицензиран оценител на базата на налични актуални цени на активни пазари.

Промените в балансовите стойности, представени в отчета за финансовото състояние, могат да бъдат обобщени, както следва:

Балансова стойност към 13 октомври 2017 г.	8600
Новопридобити активи:	
- чрез последващи разходи	142
Балансова стойност към 31 декември 2017 г.	8 742

За представения отчетен период не са признати текущи приходи и разходи във връзка с отчитането на инвестиционни имоти.

Няма вписани тежести върху инвестиционния имот.

#### 6. Нетекущи финансови активи

Акции в предприятия	% участие	Брой акции дялове	31.12.2017
			BGN '000
6.1. "Био агро कंपनी" АД	21,12%	4177	3799
6.2. ИПК „Родина“ АД	0,16%	10000	10
6.3. „Адавайзъри сървисис консултинг“ ЕООД	20.1%	4020	3015
6.4. „Ексклузив Сървисиз“ АД	48,8%	24420	10
<b>Общо нетекущи финансови активи</b>			<b>6834</b>

Финансовите активи на групата са класифицирани в категорията финансови активи на разположение за продажба.

Към 31.12.2016 г. оценката на справедливата цена на финансовите инструменти от капитала на „Био Агро Компания“ АД е възложена на лицензиран външен оценител. При изготвяне на оценката екипът оценители е приложил подходите и методите на чистата стойност на активите и е определил пазарна оценка на инвестицията на Групата в капитала на дружеството в размер на

4 731 хил. лв. В резултат на продажби на акции към 31.12.2017 г. участието на Групата е в размер на 21,12% от капитала на „Био Агро Компания“. Към 31.12.2017 г. е възложено на лицензиран външен оценител оценката на инвестицията в капитала на „Био Агро Компания“ АД. Преценката на ръководството е, че отчетната стойност на инвестицията не се отличава съществено от справедливата и цена.

Финансовите инструменти от ИПК „Родина“ АД и придобитите дялове в „Адвайзъри сървисис Консултинг“ ООД се отчитат по цена на придобиване.

Групата притежава участие в дружество „Ексклузив Сървисиз“ АД. Горепосочената инвестиция се отчита по цена на придобиване в размер на 10 хил. лв.

Финансовите активи не са залагани за обезпечение.

#### 7. Вземания по цесии

Предоставени заеми	31.12.2017
	BGN'000
Дългосрочни вземания по договори за цесии	3949
<b>Общо</b>	<b>3949</b>

С договорите за цесии са придобити предоставени заеми.

#### 8. Положителна репутация

Положителната репутация е изчислена съгласно процедурата, представена в приложение 4.4 и приложение 4.5. Справедливата стойност на разграничимите нетни активи на придобитото дружество към датата на придобиване на контрола е в размер на 9 547 хил лв, прехвърленото възнаграждение е в размер на 9 900 хил лв., в резултат на което положителната репутация е в размер на 353 хил лв

#### 9. Предоставени аванси и други търговски вземания

Предоставени аванси и други търговски вземания	31.12.2017
	BGN'000
Предоставени аванси	13 161
Други търговски вземания	233
<b>Общо</b>	<b>13394</b>

Съществените позиции по предоставените аванси в размер на 13 161 хил. лв. са както следва

Аванс в размер на 12 295 хил. лв. е съгласно договори за покупко-продажба на безналични акции. Аванс в размер на 850 хил. лв. е съгласно предварителен договор за покупко-продажба на дялове.

Съществените позиции по други търговски вземания в размер на 233 хил. лв. са както следва:

Вземане в размер на 95 хил. лв. е съгласно договор за покупко-продажба на дялове. Вземането в размер на 17 хил. лв е съгласно договор за цесия.

#### 10. Вземания по предоставени търговски заеми

Вземания по предоставени търговски заеми	31.12.2017
	BGN'000
Предоставени заеми-главница	4756
Предоставени заеми-лихва	17
<b>Общо</b>	<b>4773</b>

Предоставени заеми от Дружеството – майка:

Договор за заем от 29.08.2017 г. с „Гама Финанс“ ЕООД ; размер на заема - 1 654 хил. лв.; размер на вземането към 31.12.2017 г. – 16 хил. лв.; лихва – 6,5% ; срок на погасяване - 28.02.2018 г.

Договор за временна финансова помощ от 25.04.2017 г. с „Био Агро Къмпани“ АД; размер към 31.12.2017 г. – 109 хил лв.; лихва – 6%; за срок за погасяване до 25.04.2019 г.

Предоставени заеми от Дъщерно дружество:

Наименование на заемополучателя	Договор/Дата на сключване	Стойност към 31.12.2017	Лих.%
---------------------------------	---------------------------	-------------------------	-------

БИЗНЕС ИМОТ КОНСУЛТ ЕАД	Заем/24.08.2017	650	3,50%
Mamferay Holdings LTD	Заем от 28.02.2017	255	5,00%
Mamferay Holdings LTD	Заем от 31.05.2017	250	5,00%
Феникс Капитал Холдинг АД	Заем от 29.09.17	3280	6,50%
Други		196	

#### 11.Вземания от цесии

Вземания от цесии	31.12.2017
	BGN'000
Договори за цесии	2967
Договори за цесии - лихви	47
<b>Общо</b>	<b>3014</b>

#### 12.Финансови активи

Акции в предприятия	% участие	Брой акции дялове	31.12.2017
			BGN'000
12.1 „Инвестиционна компания Галата“ АД	4.10%	2 811 065	4975
12.2 „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ-пряко участие	4.38 %	414 061	373
12.3 „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ-непряко участие	17,68%	1671245	1504
<b>Общо текущи финансови активи</b>			<b>6852</b>

В групата на краткосрочни финансови активи са представени акции в предприятия, търгувани на регулиран пазар. През 2017 г. са придобити акции с обща стойност на придобиване 4 623 хил. лв. Класифицирани са като финансови активи държани за търгуване, които се отчитат по справедлива стойност в печалбите или загубите и представляват участия в размер от 4.10 % до 4.38 % от капитала на емитентите. Преоценени са по справедлива цена - последна борсова цена към 31.12.2017 г. Изпозвана е информация от БФБ, информация от инвестиционни посредници

за сключени финансови сделки, публична информация за ценова статистика за обеми сделки и последни сделки по емитенти. Преоценката в размер на 725 хил. лв. е призната във всеобхватния доход.

Краткосрочни финансови активи – 3 224 000 броя акции, със справедлива стойност към 31.12.2017 г. 5 346 хил. лв. са предоставени като обезпечение по репо сделки на Дружеството. /приложение 22/.

Неп прякото участие на Групата в „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ в размер 1 671 245 броя акции на стойност 1 504 хил. лв. са класифицирани в категорията финансови активи на разположение за продажба, отчетени по справедлива стойност и са предоставени като обезпечение по репо сделки.

### 13. Парични средства в безсрочни депозити

Вид	31.12.2017
	BGN'000
Парични средства в безсрочни депозити	24
<b>Общо</b>	<b>24</b>

### 14. Други вземания

Други вземания	31.12.2017
	BGN'000
Вземания от подотчетни лица	6
<b>Общо</b>	<b>6</b>

### 15. Разходи за бъдещи периоди

Разходи за бъдещи периоди	31.12.2017
	BGN'000
Нефинансови разходи за бъдещи периоди	1
Финансови разходи за бъдещи периоди	4
<b>Общо</b>	<b>5</b>

### 16. Собствен капитал

Към 31.12.2017 г. собственият капитал е в размер на 4 123 хил. лева, който структурно се разпределя както следва:

■ регистриран капитал	180
■ резерви от посл. оценки на активи и пасиви	3381
■ непокрита загуба от минали години	(227)
■ текуща печалба	789

### 16.1. Акционерен капитал

Акционерния капитал на групата е акционерния капитал на дружеството - майка и се състои от 180 006бр. акции с номинал на стойност на акция 1 лев на акция.

Вид	31.12.2017
	BGN'000
Акции напълно платени	180
- в началото на годината	180
- емитирани през годината	-
Акции напълно платени	180

### Списък на основните акционери, притежаващи акции

2017 г.

	Брой акции	%
Адара АД, ЕИК:102046474	55 164 акции	30.65%
✓ Други юридически лица	20 270 акции	11.26%
Общо юридически лица	75 434 акции	41.91%
Физически лица	104 572 акции	58.09%
Общо капитал	180 006 акции	100%

### 16.2. Доход (загуба) на акция

Печалбата на акция към 31.12.2017 г. е изчислена на базата на нетната печалба и средно претегления брой на обикновените акции през съответния отчетен период.

Вид	31.12.2017
	'000 лв.
Нетна печалба/загуба за периода	753
Среднопретеглен брой акции	180
Доход/загуба на акция	4.18

### 17. Преоценка на финансови активи на разположение за продажба

Вид	31.12.2017
	BGN'000
Друг всеобхватен доход от преоценка на финансови активи на разположение за продажба	(922)
Общо	(922)

Към края на 2016 г. в резултат на оценка на справедливата стойност на финансовите инструменти от капитала на „Био Агро Къмпани“ АД от лицензиран външен оценител е признат друг всеобхватен доход в размер на 4 679 хил. лв. През 2017г е извършена продажба на част от

акциите на Био Агро Къмпани АД, в резултат на което има намаление на другия всеобхватен доход към 31.12.2017г в размер на 922 хил. лв. Данък върху дохода, отнасящ се до компоненти, които се прекласифицират в печалби или загуби – 92 хил. лв.

#### 18.Задължение по облигационен заем

Вид	31.12.2017
	BGN'000
Облигационен заем	10 000
<b>Общо</b>	<b>10 000</b>

На 10.02.2017г. Дружеството-майка издава емисия облигация със следните параметри:

**ISIN код** BG2100002174.

**Размер на облигационния заем:** 10 000 000 (десет милиона) лева

**Валута на облигационния заем:** BGN

**Брой корпоративни облигации:** 10 000 (десет хиляди) броя

**Дата на издаване:** 10 Февруари 2017 г.

**Вид на корпоративните облигации:** обикновени, лихвоносни, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, обезпечени

**Срок:** 7(седем) години

**Лихва:** 6%

**Обезпечение:** застраховка „Финансов риск”, валидна за срока на облигационния заем.

Дружеството има сключен договор за довереник на облигационерите по емисията облигации.

**Цел на облигационния заем:** създаване, управление и развитие на диверсифицирано инвестиционно портфолио чрез придобиване на дъщерни, асоциирани и миноритарни дялове участия в публични и непублични компании, придобиване на дългови ценни книжа, недвижими имоти, с цел повишаване стойността на инвестициите и последваща продажба.

#### 19.Пасив по отсрочени данъци

Временна разлика	31 декември 2016		Движение на отсрочените данъци за 2017				31 декември 2017	
	временна разлика	отсрочен данък	увеличение		намаление		временна разлика	отсрочен данък
			временна разлика	отсрочен данък	временна разлика	отсрочен данък		
Приходи от преоценка на финансови активи признати в печалбата/загубата	-	-	725	72	-	-	725	72
Приходи от преоценка на финансови активи признати в друг всеобхватен доход	4679	468	-	-	922	92	3757	376
<b>Общо Пасиви</b>	<b>4679</b>	<b>468</b>	<b>725</b>	<b>72</b>	<b>922</b>	<b>92</b>	<b>4482</b>	<b>448</b>
<b>Отсрочени данъци (нето)</b>	<b>4679</b>	<b>468</b>	<b>725</b>	<b>72</b>	<b>922</b>	<b>92</b>	<b>4482</b>	<b>448</b>

Отсрочените данъчни пасиви са признати във връзка с оценката по справедлива стойност на финансови активи на разположение за продажба и на финансовите активи държани за търгуване към 31.12.2017 г.

#### 20.Текуща част от нетекущите задължения

Вид	31.12.2017
	BGN'000
Облигационен заем – лихви	235
<b>Общо</b>	<b>235</b>

Текущата част от нетекущите задължения представляват начислените лихви по облигационния заем към 31.12.2017 г.

#### 21.Задължения по получени търговски заеми

Вид	31.12.2017
	BGN'000
Главница	13041
Лихва	222
<b>Общо</b>	<b>13263</b>

Задължението е съгласно договор за заем от 29.08.2017 г.; размер на получения заем – 12 950 хил. лв.; задължение за главница към 31.12.2017 г. – 12 950 хил. лв.; задължение за лихва към 31.12.2017 г. – 220 хил. лв.; лихва - 5% ; и падеж – 29.08.2018 г.

Договор за заем от 06.09.2017 г.; размер на получения заем – 108 хил. лв.; задължение за главница към 31.12.2017 г. – 91 хил. лв.; задължение за лихва към 31.12.2017 г. – 2 хил. лв.; лихва 4.5%; и падеж – 31.12.2017 г.

## 22.Получени аванси и други търговски задължения

	31.12.2017
	BGN'000
Задължения по получени аванси	1 474
Задължения към доставчици	14 249
Задължения към доставчици по репо сделки	4 109
Данъчни задължения	40
<b>Общо</b>	<b>19 872</b>

Задължения по получени аванси в размер на 1474 хил. лв. представляват:

През 2017 г. Дружеството - майка сключва договор за покупко-продажба на финансови инструменти от категорията финансови активи на разположение за продажба от капитала на „Био Агро Къмпани“ АД срещу аванс в размер на 165 хил. лв.

Предоставен аванс в размер на 1 309 хил. лв. (2016:1 309хил. лв.) във връзка със сключен нотариален акт от 18.11.2013 г. за учредено право на строеж срущу задължението на Ексклузив Тауър ООД да построи частта на Ексклузив Пропърти АДСИЦ от сградата/бартер/.

Задължения към доставчици в размер на 14 249 хил. лв. включва:

Задължения по договори за покупка на капиталови инструменти в размер на 9 675 хил. лв., в т. ч. 6 957 хил. лв. за придобиване на дъщерно дружество, по договори за цесии на вземания в размер на 4 500 хил. лв., задължения по застраховка финансов риск в размер на 20 хил. лв., търговски задължения 28 хил. лв. и други задължения 26 хил. лв.

Ангажименти за обратно изкупуване 4 109 хил. лв.

Дружеството-майка е страна по репо сделки и е предоставило 3 224 000 бр. акции с отчетна стойност към 31.12.2017 г. 5 346 хил. лева, с ангажимент за обратно изкупуване при номинал на сделките 3 100 хил. лева, задължение за лихва в размер на 37 хил. лв. и лихвени нива от 6% до 6.5% както следва:

На 25.08.2017 г. Дружеството-майка е сключило договор за репо на ценни книжа за продажба на 1 000 000 бр. безналични акции на стойност 975 хил. лв., годишна лихва в размер на 6,5% и дата на обратно изкупуване 23.02.2018 г.

На 29.08.2017 г. Дружеството-майка е сключило договор за репо на ценни книжа за продажба на 1 810 000 бр. безналични акции на стойност 1 830 хил. лв., годишна лихва в размер на 6,5% и дата на обратно изкупуване 12.09.2017 г., анекс от 12.09.2017 г., анекс от 12.10.2017 г. и анекс от 01.12.2017 г. със дата на обратно изкупуване 14.02.2018 г.

На 19.09.2017 г. Дружеството-майка е сключило договор за репо на ценни книжа за продажба на 414 000 бр. безналични акции на стойност 258 хил. лв., годишна лихва в размер на 6,25% и дата на обратно изкупуване 18.12.2017 г. и анекс от 18.12.2017 г. с дата на обратно изкупуване 16.03.2018 г.

Към датата на приемане на финансовия отчет Дружеството-майка е изкупило обратно ценните книжа по всички горе посочени сделки.

Дъщерното дружество е сключило договор за репо на ценни книжа на 1 671 245 бр. акции лв на стойност 1009 хил. лв.



### 23. Задължения към персонала

Задължения към персонала	31.12.2017
	'000 лв.
Задължения за възнаграждения	3
<b>Общо</b>	<b>3</b>

### 24. Осигурителни задължения

Осигурителни задължения	31.12.2016
	BGN '000
Осигурителни задължения	2
<b>Общо</b>	<b>2</b>

### 25. Положителни разлики от операции с финансови активи

Положителни разлики от операции с ФА	31.12.2017
	BGN '000
23.1.От продажба на акции	856
23.2.От преоценка на финансови активи държани за търгуване	738
<b>Общо</b>	<b>1594</b>

Положителната разлика в размер на 856 хил. лв. е резултат от продажбата на капиталови инструменти.

Положителната разлика в размер на 738 хил. лв. от преоценка на финансови активи за търгуване е в резултат на оценката на капиталните инструменти по справедлива цена към 31.12.2017 г.

### 26. Отрицателни разлики от операции с финансови активи

Отрицателни разлики от операции с ФА	31.12.2017
	BGN '000
От продажба на вземане	(4)
<b>Общо</b>	<b>(4)</b>

Отрицателната разлика в размер на 4 хил. лв. е в резултат на договор за цесия на вземане.

### 27. Приходи от лихви

Приходи от лихви	31.12.2017
	BGN '000
По предоставени заеми	124
По договори за цесии	198
<b>Общо</b>	<b>322</b>

## 28. Разходи за лихви и други финансови разходи

Разходи за лихви и други финансови разходи	31.12.2017 BGN '000
Лихви по облигационен заем	535
Лихви по заеми	231
Лихви по репо сделки	79
Комисионни	10
Банкови такси	1
<b>Общо</b>	<b>856</b>

## 29. Разходи за материали

Разходи за материали	31.12.2017 BGN '000
Материали	1
<b>Общо</b>	<b>1</b>

## 30. Разходи за външни услуги

Разходи за външни услуги	31.12.2017 BGN '000
Разходи за облигационен заем	85
Такси и други услуги	43
<b>Общо</b>	<b>128</b>

Възнаграждението за независим финансов одит на индивидуалните финансови отчети и консолидирания финансов отчет на Групата са общо в размер на 11 хил. лв., в т.ч. за одит на консолидирания финансов отчет – 2 хил. лв. Независимият одитор на консолидирания финансов отчет не е предоставял други услуги на Групата.

## 31. Разходи за персонала

Вид	31.12.2017 г. '000 лв.
Договор за управление и контрол	27
Трудови договори	18
<b>Общо</b>	<b>45</b>

## 32. Разхода за осигуровки

Вид	31.12.2017 г. '000 лв.
Договор за управление и контрол	11
Трудови договори	4
<b>Общо</b>	<b>15</b>

### 33. Оповестяване на задължения от финансови дейности

	31.12.2016	Парични потоци	Промени с непаричен характер		31.12.2017
			Придобивания	Промени от валутни курсове	
Дългосрочни заеми	-	10000			10000
Краткосрочни заеми	-	13041			13041
Общо пасиви от финансови дейности	-	23041			23041

Отчет за паричните потоци съставен по прекия метод.

Отчет за собствения капитал с отразени увеличения и намаления на собствения капитал в резултат на осъществената дейност.

### 34. Разходи за данъци върху дохода

Изравняването на приходите/разходите за данъци

Вид	31.12.2017 г. '000 лв.
<b>Печалба за периода преди данъци</b>	865
Данъчна ставка	10,00%
<b>Данък</b>	(86)
Данъчен ефект от приходи, непризнати за данъчни цели	826
Данъчен ефект от разходи, непризнати за данъчни цели	4
<b>Текущ разход за данък</b>	(4)
<b>Отсрочен данъчен приход/ разход, в резултат от</b>	
Начисление и обратно проявление на данъчни временни разлики	(72)
<b>Разходи за данъци – Общо</b>	(76)

### 35. Свързани лица

#### 35.1. Сделки свързани лица

	31.12.2017 BGN'000
<b>Сделки свързани лица</b>	
<b>Договор за получена временна финансова помощ</b>	
„Бю Агро Къмпани” АД	12
<b>Общо сделки свързани лица</b>	12

Към датата на финансовия отчет разчетите са уредени.

Сделки свързани лица	31.12.2017
	BGN'000
<b>Заеми</b>	
„Био Агро Къмпани“ АД	136
<b>Общо сделки свързани лица</b>	<b>136</b>

### 35.2. Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на Дружеството включва Съвет на директорите. Възнагражденията на ключовия управленски персонал се състои от следните разходи:

Краткосрочни възнаграждения:	31.12.2017
	BGN'000
Възнаграждения	27
Осигуровки	11
<b>Общо краткосрочни възнаграждения</b>	<b>38</b>

### 35.3. Разчети със свързани лица

	31.12.2017
	BGN'000
Ексклузив Пропърти АДСИЦ-аванс	1309
Ексклузив Пропърти АДСИЦ-паричен заем	60
<b>Общо сделки свързани лица</b>	<b>1369</b>

### 36. Категории финансови инструменти:

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

В хиляди лева	31.12.2017
<b>Нетекущи финансови активи</b>	
Финансови активи на разположение за продажба	6 834
<b>Текущи финансови активи:</b>	
Финансови активи държани за търгуване	6 852
Пари и парични еквиваленти	24
	<b>13 710</b>
<b>Финансови пасиви</b>	
<b>Нетекущи пасиви:</b>	
Задължение по облигационен заем	10 000
Пасиви по отсрочени данъци	448
<b>Текущи пасиви:</b>	
Текуща част от нетекущите задължения	235
Задължения по получени търговски заеми	13 263

Получени аванси и други търговски задължения	19836
Задължения към персонала	3
Осигурителни задължения	2
	<b>43787</b>

### 37. Управление на финансовите рискове

В хода на обичайната си дейност дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове. Пазарният риск е рискът, че справедливата стойност или бъдещите парични потоци на финансовия инструмент ще варират поради промените в пазарните цени. Пазарният риск включва валутен риск, лихвен риск и ценови риск. Кредитният риск е този, че едната страна по финансовия инструмент ще причини финансова загуба на другата, в случай че не изпълни договореното задължение. Ликвидният риск е такъв, че дружеството би могло да има затруднения при посрещане на задълженията си по финансовите пасиви.

#### 37.1. Валутен риск

Дружеството оперира в Република България и разчетите, приходите и разходите се отчитат в национална валута. Дружеството не е изложено на валутен риск.

#### 37.2. Лихвен риск

Финансовите инструменти, които потенциално излагат на лихвен риск са банковите кредити и договорите за финансов лизинг. Дружеството е емитент по облигационен заем.

#### 37.3. Кредитен риск

Кредитният риск за дружеството се състои от риска за загуба в ситуация, при която клиент или страна по финансов инструмент не успее да извърши своите договорни задължения. Финансовите активи на дружеството са концентрирани в инвестиции в капитала на други дружества. Към дата на този финансов отчет дружеството няма съществена експозиция на парични средства и вземания.

#### 37.4. Ликвиден риск

Ликвидният риск е този, че дружеството може да срещне затруднения при изпълнението на своите задължения, когато те станат инструменти. Дружеството обслужва текущите си търговски и финансови задължения.

### 38. Условни активи и условни пасиви

През година не са признати условни активи и пасиви

### 39. Събития след датата на баланса

След датата на баланса няма значителни събития, които изискват корекции.

Уреден е разчетът за придобиване на дъщерно дружество Ексклузив тауър ЕООД в размер на 6 957 хил. лв.

На 31.01.2018 г. беше проведено извънредно Общо събрание на облигационерите на Дружеството-майка, на което беше взето решение за смяна на банката-довереник по облигационната емисия. В резултат на това, на 05.02.2018 г. беше подписан договор с „Де

Ново” ЕАД за изпълнение на функциите „Довереник на облигационерите” по емисия облигации с код BG2100002174;

На 01.03.2018 г. на свое заседание Съвета на директорите на Дружеството-майка взе решение за предварително одобрение в основание на чл. 114, ал. 3 от ЗППЦК за сключване на договор за покупко-продажба на идеални части от недвижим имот, находящ се в гр. София и собственост на дъщерното дружество „Ексклузив Тауър” ЕООД. Към датата на издаване и одобрение на консолидирания финансов отчет сделката е реализирана.

На 30.03.2018 г. е сключен договор за покупко-продажба на 100% от капитала на Ритейл парк Средец ЕАД (ЕИК: 205047810), в размер на 17 710 500 лв, разпределен в 1 771 050 броя поименни акции с право на глас, с номинална стойност 10 лв. всяка от тях. Покупната цена е в размер на 11 000 хил. лв. Сума в размер на 1 400 хил. лв. е платена от Дружеството – майка на датата на сключване на договора. Към датата на издаване и одобрение на консолидирания финансов отчет за 2017 г. няма вписани промени на едноличния собственик на капитала по партидата на Ритейл парк Средец ЕАД в Търговски регистър.

#### 40.Одобрение на консолидирания финансов отчет

Консолидираният финансов отчет към 31.12.2017 г. е одобрен от Съвета на директорите на 30.04.2018 г.

Изготвил: .....

Валентина Жисова

гр.София

Дата: 30 април 2018 г.

Изпълнителен директор : .....

Тереза Алексиева-Георгиева

