

**ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА  
И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД**  
Към 31 декември 2019 година  
на София комерс-зложни къщи АД

(Всички суми са в хил. лева)

	Прил.	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Приходи от лихви, такси и неустойки		6013	5,543
Разходи за лихви и такси		(59)	(14)
<b>Нетен доход от лихви, такси и неустойки</b>	4	<b><u>5,954</u></b>	<b><u>5,529</u></b>
Други приходи от дейността, нето	5	78	97
Други финансови приходи/(разходи)	6	23	(5)
Общи административни и други оперативни разходи	7	(4,705)	(4,488)
<b>Печалба от дейността преди облагане с данъци</b>		<b><u>1,350</u></b>	<b><u>1,133</u></b>
Разход за данък върху печалбата	8	(135)	(122)
<b>Печалба за годината</b>		<b><u>1,215</u></b>	<b><u>1,011</u></b>
<b>Друг всеобхватен доход, нето от данък</b>			
Актьорска печалба (загуба), нето от данък	9	(25)	(35)
		<b><u>(25)</u></b>	<b><u>(35)</u></b>
<b>Общо всеобхватен доход</b>		<b><u>1,190</u></b>	<b><u>976</u></b>
<b>Доход на акция</b>			
Основен (стотинки на акция)	10	48.0	40.00

Приложенията са неразделна част от този индивидуален финансов отчет

Настоящият индивидуален финансов отчет е одобрен от Съвета на директорите на 03.07.2020 г.  
и е подписан от негово име от:

**Съставител:**

Магдалена Миланова

**Ръководител:**

Станислав Чупетловски

Заверил съгл.одиторски доклад:  
07.07.2020 г.




**ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ**

Към 31 декември 2019 година

на София комерс-зложни къщи АД

(Всички суми са в хил. лева)

	Прил.	31 декември 2019	31 декември 2018
<b>АКТИВИ</b>			
Парични наличности и еквиваленти	11	2295	721
Предоставени кредити на клиенти, нето	12	7360	8361
Други финансови активи, нето	13	85	91
Активи по отсрочени данъци	14	75	76
Участия в дъщерни предприятия	15	1212	1212
Имоти и оборудване	16	807	325
Други активи	17	88	152
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>		<b>11922</b>	<b>10938</b>
<b>ПАСИВИ</b>			
Задължения към персонала и за социално осигуряване	18	678	479
Задължения по лизингови договори	19	517	10
Задължения за данъци	20	121	75
Други пасиви	21	559	142
<b>ОБЩО ПАСИВИ</b>		<b>1875</b>	<b>706</b>
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>			
Акционерен капитал		2373	2373
Резерви		3981	4005
Неразпределена печалба		3693	3854
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>	23	<b>10047</b>	<b>10232</b>
<b>ОБЩО ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>		<b>11922</b>	<b>10938</b>

Приложенията са неразделна част от този индивидуален финансов отчет

Настоящият индивидуален финансов отчет е одобрен от Съвета на директорите на 03.07.2020 г. и е подписан от негово име от:

Съставител:

Магдалена Миланова

Ръководител:

Станислав Чупетловски

Заверил съгл.одиторски доклад:  
07.07.2020 г.

# ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ИЗМЕНЕНИЯТА В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

Към 31 декември 2019 година

на София комерс-зложни къщи АД

(Всички суми са в хил. лева)

	Прил.	Акционен капитал	Премиен резерв	Резерв от актюерски печалби и загуби, нето от данък	Други резерви	Неразпределена печалба	Общо собствен капитал
<b>Салдо на 01 януари 2018 г.</b>		<b>2,421</b>	<b>1,552</b>	<b>(16)</b>	<b>2,623</b>	<b>3,630</b>	<b>10,210</b>
Печалба за периода		-	-	-	-	1,011	1,011
Друг всеобхватен доход, нето от данък		-	-	(35)	-	-	(35)
<i>Общо всеобхватен доход</i>		-	-	(35)	-	1,011	976
Изплатени дивиденди		-	-	-	-	(787)	(787)
Изкупени собствени акции		(48)	(119)	-	-	-	(167)
<b>Салдо на 31 декември 2018 г.</b>	23	<b>2,373</b>	<b>1,433</b>	<b>(51)</b>	<b>2,623</b>	<b>3,854</b>	<b>10,232</b>
<b>Салдо на 01 януари 2019 г.</b>		<b>2,373</b>	<b>1,433</b>	<b>(51)</b>	<b>2,623</b>	<b>3,854</b>	<b>10,232</b>
Печалба за периода		-	-	-	-	1,215	1,215
Друг всеобхватен доход, нето от данък		-	-	(25)	-	-	(25)
<i>Общо всеобхватен доход</i>		-	-	(25)	-	1,215	1,190
Изплатени дивиденди		-	-	-	-	(1,376)	(1,376)
Други изменения		-	-	1	-	-	1
<b>Салдо на 31 декември 2019 г.</b>	23	<b>2,373</b>	<b>1,433</b>	<b>(75)</b>	<b>2,623</b>	<b>3,693</b>	<b>10,047</b>

Приложенията са неразделна част от този индивидуален финансов отчет

Настоящият индивидуален финансов отчет е одобрен от Съвета на директорите на 03.07.2020 г. и е подписан от негово име от:

Съставител:



Магдалена Миланова

Ръководител:



Станислав Чупетковски

Заверил съгл. одиторски доклад:  
07.07.2020 г.



0636 Галина Ковачка  
Регистриран одитор



**ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ**  
**Към 31 декември 2019 година**  
**на София комерс-зложни къщи АД**

(Всички суми са в хил. лева)

	Прил.	2019	2018
<b>Парични потоци от основна дейност</b>			
Постъпления от лихви и такси		5,448	5,061
Плащания за лихви и такси		(18)	(11)
Плащания по предоставени кредити срещу залог		(71,787)	(69,585)
Постъпления от върнати кредити срещу залог		68,118	67,232
Плащания по предоставени необезпечени кредити		(1,121)	(427)
Постъпления от върнати необезпечени кредити		1,937	269
Постъпления от продажба на заложенни вещи		4,457	3,431
Плащания на доставчици		(597)	(590)
Плащания на персонала и за социално осигуряване		(3,754)	(3,552)
Платени данъци върху печалбата		(152)	(112)
Други потоци от основна дейност, нето		(96)	(195)
		<u>2,435</u>	<u>1,521</u>
<b>Нетни парични наличности използвани за основната дейност</b>			
<b>Парични потоци от инвестиционна дейност</b>			
Инвестиции в дъщерни предприятия			(1,153)
Покупка на имоти и оборудване		(12)	(33)
Постъпления от продажба на имоти и оборудване			274
Получени дивиденди от инвестиция		29	
<i>Нетни парични наличности, използвани за инвестиционни</i>		<u>17</u>	<u>(912)</u>
<b>Парични потоци от финансова дейност</b>			
Изкупени собствени акции			(167)
Изплатени дивиденди		(878)	(784)
Други парични потоци от финансова дейност			71
<i>Нетни парични наличности, използвани за финансови дейности</i>		<u>(878)</u>	<u>(880)</u>
	22	<u>(878)</u>	<u>(880)</u>
<b>Нетно увеличение/ (намаление) на паричните наличности и еквиваленти</b>		<u>1,574</u>	<u>(271)</u>
<b>Парични наличности и еквиваленти към началото на периода</b>		<u>721</u>	<u>992</u>
<b>Парични наличности и еквиваленти към края на периода</b>	11	<u>2,295</u>	<u>721</u>

Приложенията са неразделна част от този индивидуален финансов отчет

Настоящият индивидуален финансов отчет е одобрен от Съвета на директорите на 03.07.2020 г. и е подписан от негово име от:

Съставител:

Магдалена Миланова

Ръководител:

Станислав Чупетловски

Заверил съгл.одиторски доклад:  
07.07.2020 г.




## СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ АД

### ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ За годината, приключила на 31 декември 2019 година

## 1. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

### 1.1. Правен статут и управление

“София Комерс-Заложни къщи”АД е публично дружество, което през 2006 г. е издало акции при условията на първично публично предлагане, а от февруари 2007 г. всички акции на дружеството се търгуват на вторичния пазар на ценни книжа.

Дружеството е вписано в регистъра на търговските дружества, на Софийски градски съд по фирмено дело № 16793 от 1993 г., ЕИК: 131459062. Седалището и адресът на управление е: гр. София, район Красно село, ул. “Ралевица”74.

Дружеството е с едностепенна система на управление и се управлява от Съвет на директорите с мандат от пет години, в състав:

- Ирена Тодорова Вачева – Председател на Съвета на директорите
- Станислав Николаев Чупетловски – Изпълнителен директор
- Владимир Делчев Владимиров – член на Съвета на директорите

Дружеството се представлява от Станислав Николаев Чупетловски.

Съгласно Закона за независимия финансов одит е избран одитен комитет в състав:

- Милена Богданова Димитрова – Председател
- Илиан Ясенов Малчев – член
- Владимир Делчев Владимиров – член

### 1.2. Предмет на дейност

Предметът на дейност на Дружеството е отпускане на краткосрочни кредити срещу насрещна престация (лихви и такси). Заемите се отпускат по договори срещу залог на движимо имущество. Към 31 декември 2019 година, дейността се извършва в 103 обекта на територията на цялата страна (31 декември 2018 г. : 107 обекта), а заетите в дружеството служители са 134 служители ( 31 декември 2018 г. : 149 служители).

### 1.3. Отговорности на ръководството

Според българското законодателство, ръководството следва да изготвя индивидуален финансов отчет за всяка финансова година, който да дава вярна и честна представа за имущественото и финансовото състояние на Дружеството, отчетения финансов резултат, промените в паричните потоци и в собствения капитал.

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватни счетоводни политики при изготвянето на годишния индивидуален финансов отчет към 31 декември 2019 г. и е направило разумни и предпазливи преценки, предположения и приблизителни оценки.

Ръководството също потвърждава, че се е придържало към действащите счетоводни стандарти, като индивидуалния финансов отчет е изготвен на принципа на действащото предприятие.

Ръководството носи отговорност за правилното водене на счетоводните регистри, за целесъобразното управление на активите и за предприемането на необходимите мерки за избягване и разкриване на евентуални злоупотреби и други нередности.

## 2. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ В СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА

### 2.1. База за изготвяне на финансовия отчет

Настоящият индивидуален финансов отчет на „София комерс-зложни къщи” АД е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО) и разяснения, издадени от Комитета за разяснения (КРМСФО), приложими за дружества, които се отчитат по МСФО, приети в Европейския съюз (ЕС). МСФО, приети от ЕС, общоприетото наименование на рамка с общо предназначение за достоверно представяне, еквивалентно на дефиницията на рамката, въведена в параграф 1, т.8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството „Международни счетоводни стандарти“ (МСС).

Този финансов отчет е изготвен при спазване на принципна на историческата стойност.

Изготвянето на финансови отчети в съответствие с МСФО изисква прилагането на конкретни приблизителни счетоводни оценки. От ръководството на Дружеството се изисква да направи собствени преценки и допускания при прилагането на счетоводните политики. Позициите във финансовите отчети, чието представяне изисква по-висока степен на субективна преценка, както и тези позиции, за които приблизителните оценки имат значителен ефект върху финансовите отчети като цяло, са отделно оповестени в Приложение 2.16.

Ръководството носи отговорност за съставянето и достоверното представяне на информацията в настоящия финансов отчет.

Дружеството съставя и консолидиран финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС), в който инвестициите в дъщерни предприятия са отчетени и оповестени в съответствие с МСФО 10 „Консолидирани финансови отчети”.

*Дружеството е приложило следните стандарти и изменения за първи път за годишния си отчетен период, започващ на 1 януари 2019 г.*

МСФО 16 „Лизинг“ (издаден на 13 януари 2016 г. и в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019 г.)

КРМСФО 23 „Несигурност при третирането на данъци върху доходите“ (издаден на 7 юни 2017 г. и в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019 г.)

**Характеристики за предрочно погасяване с отрицателна компенсация** – Изменения на МСФО 9 (издадени на 12 октомври 2017 г. и в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019 г.)

**Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия** – Изменения на МСС 28 (издадени на 12 октомври 2017 г. и в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019 г.)

**Годишни подобрения на МСФО – Цикъл 2015-2017 г.**, изменения в МСФО 3, МСФО 11, МСС 12 и МСС 23 (издадени на 12 декември 2017 г. и в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019 г.)

**Изменение, съкращаване или уреждане на плана** – Изменения на МСС 19 (издаден на 7 февруари 2018 г. и в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019 г.)

Дружеството промени счетоводната си политика след приемането на МСФО 16.

### ***Въздействието на МСФО 16 върху финансовите отчети на Дружеството***

Дружеството реши да приложи опростен преходен подход от 1 януари 2019 г. като няма да преизчислява сравнителните данни за предходния период. Всички активи с право на ползване са оценени по стойността на пасива по лизинга, коригиран с размера на всички предплатени или начислени плащания, свързани с него, признати в баланса към 1 януари 2019 г. Това означава, че данните за 2018 г. и 2019 г. не са съпоставими, тъй като са изготвени въз основа на различни счетоводни политики, описани в приложенията. Приемането на МСФО 16 не оказва ефект върху собствения капитал (неразпределена печалба) към 1 януари 2019 г.

Към 1 януари 2019 г., Дружеството признава активи с право на ползване в размер на BGN 752 хиляди лева и пасив по лизинг в размер на BGN 752 хиляди лева (след корекции за авансови и начислени плащания, признати към 31 декември 2018 г.)

Дейността на Дружеството като наемодател не е значителна и не се очаква значително въздействие върху финансовите отчети.

Всички останали промени в приетите стандарти, изброени по-горе, нямат ефект върху сумите, признати в предходни периоди, нито се очаква те да имат значително въздействие върху текущите или бъдещите периоди.

### ***Нови стандарти и разяснения, които все още не са приети от Дружеството***

Публикувани са определени нови счетоводни стандарти и разяснения, които не са задължителни за прилагане през отчетния период към 31 декември 2019 г. и не са били предварително приети от Дружеството. По-долу е изложена оценката на Дружеството за въздействието на тези нови стандарти и разяснения.

**Изменения в концептуалната рамка за финансово отчитане** (издадени на 29 март 2018 г. и в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2020 г.)

**Определение за същественост** - Изменения на МСС 1 и МСС 8 (издадени на 31 октомври 2018 г. и в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2020 г.)

Няма други стандарти, които все още не са приети, и които се очаква да имат значително въздействие върху Дружеството през настоящия или бъдещ отчетен период, както и върху трансакциите в обзиримо бъдеще.

### ***Нови стандарти, разяснения и изменения, които все още не са приети от ЕС***

**МСФО 14 "Отсрочени тарифни разлики"** (издаден на 30 януари 2014 г. и в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2016 г.)

**Продажба или влягане на активи между инвеститор и неговото асоциирано или съвместно предприятие – Изменения на МСФО 10 и МСС 28** (издадени на 11 септември 2014 г. и в сила за годишни периоди, започващи на или след дата, определена от СМСС)

**МСФО 17 „Застрахователни договори“** (издаден на 18 май 2017 г. и в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2021 г.)

**Определение за бизнес – Изменения на МСФО 3** (издадени на 22 октомври 2018 г. и в сила за придобивания от началото на годишния отчетен период, който започва на или след 1 януари 2020 г.)

**Реформа на референтните лихвени проценти – Изменения на МСФО 9, МСС 39 и МСФО 7** (издадени на 26 септември 2019 г. и в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2020 г.)

## **2.2. База за изготвяне - Промени в счетоводната политика**

Дружеството е приело МСФО 16 Лизинг от 1 януари 2019 г., което води до промени в счетоводните политики и корекции на сумите, признати във финансовите отчети.

МСФО 16 е издаден през януари 2016 г. Той води до признаването на почти всички договори за лизинг на баланса от страна на лизингополучателите, тъй като се премахва разграничението между оперативен и финансов лизинг. Съгласно новия стандарт се признава актив (правото да се използва наетият обект) и финансов пасив – финансово задължение по лизингови вноски. Единствените изключения са краткосрочните лизинги и такива с ниска стойност.

В съответствие с преходните разпоредби на МСФО 16, новите правила са приети със задна дата с кумулативния ефект от първоначалното прилагане на новия стандарт, признат на 1 януари 2019 г. Съпоставимата информация за 2018 г. не е коригирана.

### **Ефект от приемането на МСФО 16 върху финансовите отчети на Дружеството**

При приемането на МСФО 16, Дружеството признава задължения за лизинг във връзка с лизинги, които през предходни периоди са били класифицирани като „оперативен лизинг“, съобразно изискванията на МСС 17 Лизинги. Тези задължения са оценени по настоящата стойност на оставащите лизингови плащания, дисконтирани към 1 януари 2019 г., използвайки лихвения процент за финансиране, специфичен за Дружеството. Среднопретегленият диференциален лихвен процент, приложен за лизингови задължения към 1 януари 2019 г. е в зависимост от актива и срока на договора е в размер на 4%.

Към 31.12.2018 г. дружеството е страна по 110 договора за оперативен лизинг на недвижими имоти, в които се осъществява основната дейност. Към 31.12.2019 г. договорите са 107 бр., като 7 броя са прекратените, а 2 броя новосключените през 2019 г. Договорите за наем са преобладаващо със срок за предизвестие при прекратяване от един месец и без срок на действие, т.е. безсрочни. Не се съдържат клаузи за значителни неустойки при прекратяване, както и други юридически пречки за напускане или оставане в договора. Недвижимите имоти не са специфични като оборудване, направени подобрения или местоположение за дейността, следователно могат лесно да бъдат заменени. В същото време съществува голяма вероятност да бъдат използвани опциите за продължаване на договорите. Ръководството е приело следните предположения за целите на практическо



СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ АД

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

За годината, приключила на 31 декември 2019 година

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

прилагане на новия старндарт МСФО 16 относно капитализация на бъдещите лизингови плащания в стойността на актива с право на ползване:

- за срок на договорите – срока, за който има вероятност да не прекрати договорите и напусне обектите. Избран е срок от 3 години като средносрочен период, в който е вероятно продължаване на дейността на дружеството в същия вид, обем и нужда от физически обекти, както и период на прогнозируемост на икономическата среда;
- бъдещи лизингови плащания – месечните вноски по съществуващите договори, тъй като не са подписани клаузи за евентуални индексации;
- всички прекратени през текущия годишен период договори са изключват от изчисленията за пасиви по лизингови договори и активи с право на ползване от 01.01. на съответната година, а новосключените такива се включват от датата на подписването си за тригодишен период, независимо от оригиналния период по договор, тъй като практиката сочи, че договорите се подновяват обикновено като безсрочни след изтичане на първата година и наемодателите нямат икономически интерес от прекратяването им.

	<b>1 януари 2019 г.</b>
	<b>хил. лв.</b>
Поети ангажименти по оперативен лизинг към 31 декември 2018 г.	797
Дисконтирани със специфичните лихвени проценти	(45)
Плюс: Задължения за финансов лизинг, признати към 31 декември 2018 г.	
Минус: Краткосрочни лизингови договори и лизингови договори с ниска стойност, признати по линеен метод	-
<b>Пасив по лизинг, признат към 1 януари 2019 г.</b>	<b>752</b>
<b>От които:</b>	
Текущ пасив по лизинг	<b>261</b>
Нетекуч пасив по лизинг	<b>491</b>

Активите с право на ползване се оценяват по стойността, равна на пасива по лизинга, коригиран с размера на всички предплатени или начислени лизингови плащания, свързани с този лизинг, признати в баланса към 31 декември 2018 г. Няма обременяващи лизингови договори, които биха изисквали корекция на активите с право на ползване към датата на първоначалното прилагане.

Първоначалната стойност на активите с право на ползване се определя, както следва:

	<b>1 януари 2019 г.</b>
	<b>хил. лв.</b>
Пасив по лизинг признат към 1 януари 2019 г. по МСФО 16	752
<i>Корекция за:</i>	
Авансови лизингови плащания, признати към 31 декември 2018 г.	-
Начислени лизингови плащания към 31 декември 2018 г.	-
Провизия за обременяващи договори	-
Рекласификация в инвестиционни имоти (договори за преотдаване на оперативен лизинг)	-
Рекласификация във вземания по финансов лизинг (договори за преотдаване на финансов лизинг)	-
<b>Актив с право на ползване към 1 януари 2019 г.</b>	<b>752</b>

Първоначалното прилагане на МСФО 16 засяга следните балансови статии към 1 януари 2019 г:

- Право на ползване на активите – увеличение с 752 хиляди лева

- Пасиви по лизинг – увеличение с 752 хиляди лева
- Дълготрайни материални активи – намаление с 0.00 хиляди лева
- Инвестиционни имоти – увеличение с 0.00 хиляди лева
- Няма ефект върху неразпределената печалба към 1 януари 2019 г

При прилагането на МСФО 16 за първи път Дружеството е използвало следните практически облекчения, разрешени от стандарта:

- Дружеството прилага един дисконтов процент за портфейл от лизингови договори със сходни характеристики;
- Дружеството е разчитало на предходно направена оценка дали лизинговите договори са обременяващи, съгласно МСС 37 Провизии, условни пасиви и условни активи, непосредствено преди датата на първоначалното прилагане;
- Дружеството отчита договори по оперативен лизинг с остатъчен срок по-къс от 12 месеца към 1 януари 2019 г. като краткосрочни лизингови договори, в това число договори с първоначален срок над 1 г., но прекратени през 2019 г. не са включени в изчисленията при първоначалното прилагане на стандарта;
- Дружеството изключва първоначалните преки разходи от оценката на актива с право на ползване към датата на първоначалното прилагане;
- Дружеството е използвало последваща оценка при определянето на срока на лизинговия договор, в който съдържа опции за удължаване или прекратяване.

До 2018 г. лизинговите плащанията по договори за оперативен лизинг (нетно от вземания по получени стимули от наемодателя) се признават като разход в отчета за всеобхватния доход на база линейния метод за срока на лизинговия договор.

От 1 януари 2019 г. лизинговите договори се признават като актив с право на ползване и съответно пасив по лизинга на датата, на която лизинговият актив е на разположение за използване от Дружеството. Всяко лизингово плащане се разпределя между пасива по лизинга и финансовите разходи. Финансовите разходи се начисляват в печалбата или загубата през периода на лизинга, така че да се получи постоянна периодична лихва върху остатъка от задължението за всеки период. Активът с правото на ползване се амортизира за по-краткия от полезния живот на актива и срока на лизинга по линейния метод.

Актив с право на ползване се представя в раздела Имоти и оборудване в отчета за финансовото състояние, с изключение на активи с право на ползване, които отговарят на изискванията за класификация като инвестиционни имоти, които също се представят в отчета за финансовото състояние на отделен ред – "инвестиционни имоти". Акти с право на ползване се оповестява отделно от Имоти и оборудване в приложението към отчета за финансовото състояние.

Активите и пасивите, възникващи от договор за лизинг, се оценяват първоначално на база на настоящата стойност. Задълженията за лизинг включват нетната настояща стойност на следните лизингови плащания:

- фиксирани плащания, нетно от вземания по получени стимули;
- променливи лизингови плащания, които се определят въз основа на индекс или процент;
- суми, които се очаква да бъдат платими от лизингополучателя под формата на гаранции за остатъчна стойност;
- цената за упражняване на правото за закупуване, ако лизингополучателят е сигурен в разумна степен, че тази опция ще бъде упражнена, и
- плащания на неустойки за прекратяване на лизинга, ако лизинговият срок отразява възможността лизингополучателят да упражни тази опция.

Лизинговите плащания се дисконтират с лихвения процент, заложен в лизинговия договор, ако този процент може да бъде непосредствено определен. Ако този процент не може да бъде непосредствено определен, се използва диференциалният лихвен процент за Дружеството. Това е процентът, който Дружеството би трябвало да плаща, за да заеме за сходен период от време и при сходно обезпечение средствата, необходими за получаването на актив със сходна стойност на актива с право на ползване в сходна икономическа среда.

Всяко лизингово плащане се разпределя между пасива по лизинга и финансовите разходи. Впоследствие пасивите по лизинг се оценяват, като се използва методът на ефективния лихвен процент. Балансовата стойност на пасива по лизинга се преоценява, за да се отразят преоценките или измененията на лизинговия договор, или да се отразят коригираните фиксирани по същество лизингови плащания.

Срокът на лизинговия договор е неотменимият период, за който лизингополучателят има правото да използва основния актив; периодите, по отношение на които съществува опция за удължаване или прекратяване на лизинговия договор, ако е достатъчно сигурно, че лизингополучателят ще упражни тази опция.

Активите с право на ползване се оценяват първоначално по цената на придобиване, включваща:

- стойността на първоначалната оценка на пасива по лизинг;
- лизинговите плащания, извършени преди или на датата на възникване на лизинга, намалени с получени стимули по лизинга;
- всички първоначални директни разходи, свързани с лизинга, и
- разходи за възстановяване, свързани с лизинга.

Впоследствие активите, с право на ползване, се оценяват по цена на придобиване минус всички натрупани амортизации и всички натрупани загуби от обезценка и се коригират спрямо всяка преоценка на пасива по лизинга, дължаща се на преоценка или изменение на лизинговия договор.

Активите, с право на ползване, се амортизират по линеен метод за по-краткия срок от полезния живот на актива или срока на лизинговия договор. Амортизационните норми на активите с право на ползване са:

- \* право на ползване на търговски обекти – 3 години
- \* право на ползване на офис сгради – 3 години

Плащанията, свързани с краткосрочни лизингови договори и лизинг на активи с ниска стойност, се признават като разход по линейния метод за срока на лизинговия договор в отчета за всеобхватния доход. Дружеството разглежда възможността за освобождаване от признаване по отношение на лизинг на активи с ниска стойност за всеки лизингов договор поотделно. Когато активът е придобит чрез договор за преотдаване, е признат актив с право на ползване и пасив по лизинга. За всички останали лизинги на активи с ниска стойност, лизингополучателят признава свързаните с тях лизингови плащания като разход по линейния метод за срока на лизинговия договор.

Краткосрочните лизинги са със срок за не повече от 12 месеца. Активите с ниска стойност включват ИТ оборудване и малки офис мебели.

(б) Счетоводна политика прилагана до 31 декември 2018 г.

Лизинговият договор се класифицира като договор за оперативен лизинг, ако с него не се прехвърлят по същество всички рискове и изгоди от собствеността върху основния

актив. Плащанията по оперативен лизинг (нетно от вземания по получени стимули от наемодателя) се признават като разход по линейния метод за срока на лизинговия договор в отчета за всеобхватния доход.

(в) Лизинговата дейност на Дружеството

Дружеството наема различни недвижими имоти (търговски магазини, и офис сгради и автомобили) за търговската си дейност. Договорите за лизинг се сключват на индивидуална основа и съдържат широк спектър от различни условия (вкл. прекратяване и подновяване на правата на ползване). Договорите за лизинг нямат ковенанти, но лизинговите активи не могат да се използват като обезпечение на заеми.

(д) Опции за удължаване и прекратяване

В редица договори за лизинг на Дружеството са включени опции за удължаване и прекратяване, а голяма част са безсрочни. Те се използват за осигуряване на максимална оперативна гъвкавост по отношение на управлението на активите, използвани в дейността на Дружеството.

Значимите счетоводни приблизителни оценки и преценки се основават на исторически опит и други фактори, включително очаквания за бъдещи събития, които се считат за вероятни при дадените обстоятелства. Автентичността им се проверява редовно.

Дружеството прави приблизителни оценки и преценки за целите на счетоводството и оповестяванията в годишния си финансов отчет. Приблизителните счетоводни оценки и преценки рядко съвпадат с действителните резултати. По-долу се разглеждат преценките, които могат да доведат до значителна корекция на балансовата стойност на активите и пасивите през следващата финансова година.

Опции за удължаване и прекратяване; значими счетоводни приблизителни оценки и преценки при определянето на срока на лизинговия договор

При определяне на срока на лизинга, ръководството взема предвид всички факти и обстоятелства, които създават икономически предпоставки за упражняване на опция за удължаване или отказ от прекратяване. Опциите за удължаване (или периодите след опция за прекратяване) се включват в срока на лизинга само ако е достатъчно сигурно, че срокът на лизинга ще бъде удължен (или, че договорът няма да бъде прекратен).

Към 31 декември 2018 г. в пасива по лизинга не са включени плащания по лизингови договори, които са били прекратени през 2019 г.

Срокът на лизинговия договор се преразглежда ако опцията за удължаване бъде действително упражнена или ако Дружеството е било задължено да я упражни. Наличието на достатъчна сигурност се преразглежда само ако настъпи значително събитие или промяна в обстоятелствата, засягащи тази оценка, които са под контрола на лизингополучателя.

През настоящия отчетен период, финансовият ефект от преразглеждане на периода на договорите за лизинг, за да рефлектират упражнените опции за удължаване и прекратяване е увеличение на признатите пасиви по лизинг и активи с право на ползване с 0,00 хил. лева.

### 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. Отчетна валута

Функционалната валута на Дружеството и отчетната валута на представяне на индивидуалния финансов отчет на Дружеството е българският лев. От 1 януари 1999 българският лев е фиксиран към еврото при курс 1.95583 лева (BGN) = 1 евро (EUR).

При първоначално признаване, 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 и паричните еквиваленти, кредитите и вземанията, инвестициите в ценни книжа, кредитите и другите задължения, като монетарни отчетни обекти, деноминирани в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута като се прилага обменният курс, публикуван ежедневно от БНБ.

Към 31 декември всички монетарни отчетни обекти, деноминирани в чуждестранна валута са оценени по заключителния обменен курс на БНБ.

Немонетарните отчетни обекти в отчета за финансовото състояние, 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.

Ефектите от курсовите разлики, свързани с уреждането на сделките с чуждестранна валута или отчитането на сделки в чуждестранна валута по курсове, които са различни, от тези, по които първоначално са били признати, се включват в отчета за всеобхватния доход в момента на възникването им като „Други приходи от дейността”.

## 2.5. Признаване на приходите и разходите

### 2.5.1. Приходи от и разходи за лихви

Приходите от и разходите за лихви се признават в отчета за всеобхватния доход, съгласно принципа на начисляването на база на метода на ефективния лихвен процент. Приходите от и разходите за лихви включват амортизация на сконто и премии, както и на други разлики между първоначалната стойност и стойността на падеж на финансовите активи и пасиви, изчислени на база ефективен лихвен процент.

Методът на ефективния лихвен процент представлява метод за определяне на амортизираната стойност на финансов инструмент и за разпределяне на прихода от или разхода за него за определен период от време. Ефективният лихвен процент е лихвата, която точно дисконтира очакваните бъдещи парични постъпления или плащания (включително всички получени такси и други надбавки или отбиви) за очаквания живот на финансовия инструмент или, когато е подходящо за по-кратък период, до балансовата му стойност.

Когато определя процента на действащата ефективна лихва, Дружеството оценява паричните потоци, като взема предвид всички договорени условия на финансовия инструмент, но не отчита бъдещи загуби по кредити.

Изчислението включва всички такси и комисиони, платени или получени от страните по договора, както и разходите по сделката, но не включва разходи, за които клиентът пряко е отговорен, като например: данъци, нотариални такси, застрахователни вноски, разходи за регистрация и други. След като веднъж даден кредит е бил обезценен, приходите от лихви се отчитат, като се използва ефективния лихвен процент при предоставянето на кредита.

Приходите и разходите за лихви при всички финансови инструменти се представят в статиите „Приходи от лихви“ и „Разходи за лихви“ в отчета за всеобхватния доход.

### **2.5.2. Приходи от и разходи за такси и комисионни от финансови услуги**

Приходите от и разходите за такси и комисионни от финансови услуги се признават в отчета за всеобхватния доход, когато съответната услуга е извършена или за периода на финансовия инструмент.

Таксите и комисионите се признават на база начисляване, когато услугата е предоставена/получена, освен таксите, които пряко са свързани с предоставяне/получаване на кредити (заедно със свързаните с това преки разходи), които се признават (амортизират) за срока на съответния кредит в отчета за всеобхватния доход като компонент от ефективната лихва.

### **2.5.3. Други приходи**

Приходите от неустойки се признават в момента на получаването им.

Получената сума от продажба на заложена вещ по просрочен кредит не се отчита като приход, а в намаление на вземането, което обезпечава. Разликите между получената сума и вземането се отчитат като задължения към клиента, които се отписват като печалба или съответно загуби по договори за заем.

За да определи дали и как да признае другите си приходи, Дружеството използва следните 5 стъпки:

- 1 Идентифициране на договора с клиент
- 2 Идентифициране на задълженията за изпълнение
- 3 Определяне на цената на сделката
- 4 Разпределение на цената на сделката към задълженията за изпълнение
- 5 Признаване на приходите, когато са удовлетворени задълженията за изпълнение.

Приходите се признават или в даден момент или с течение на времето, когато или докато Дружеството удовлетвори задълженията за изпълнение, прехвърляйки обещаните стоки или услуги на своите клиенти.

Дружеството признава като задължения по договор възнаграждение, получено по отношение на неудовлетворени задължения за изпълнение и ги представя като други задължения в отчета за финансовото състояние. По същия начин, ако Дружеството удовлетвори задължение за изпълнение, преди да получи възнаграждението, то признава в отчета за финансовото състояние или актив по договора, или вземане, в зависимост от това дали се изисква нещо друго освен определено време за получаване на възнаграждението.

Във всички случаи общата цена на сделката за даден договор се разпределя между различните задължения за изпълнение въз основа на относителните самостоятелни продажни цени на отделните продукти и услуги. Цената на сделката по договора изключва всички суми, събрани от името и за сметка на трети страни.

### **2.6. Доход на акция**

Основният доход на акция е изчислен като е разделена нетната печалба за разпределение, намалена с дивидентите за привилегированите акции (числител), на среднопретегления брой на държаните обикновени акции през отчетния период (знаменател).

## **2.7. Финансови инструменти**

### **2.6.1. Признаване и отписване**

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

Вземане от даден клиент възниква и се признава в отчета за финансовото състояние при плащане на сумата на кредита към клиента и при изпълнението на определени процедури, както следва:

- За кредитите от вид – подписване на заложен билет и предоставяне на заложената вещ от клиента;
- За кредитите от вид – вземане на решение за отпускането на кредита от Съвета на директорите и подписване на договор за кредит от клиента.

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

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

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

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

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

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

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

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

Всички приходи и разходи, свързани с финансовите активи, които са признати в печалбата и загубата, се включват във финансови разходи, финансови приходи или други финансови позиции с изключение на обезценката на търговските вземания, която се представя на ред други разходи в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

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

#### **Финансови активи, дългови инструменти по амортизирана стойност**

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

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

Тази категория включва недеривативни финансови активи като заеми и вземания с фиксирани или определими плащания, които не се котират на активен пазар. След първоначалното признаване те се оценяват по амортизирана стойност с използване на метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен. Дружеството класифицира в тази категория парите и паричните еквиваленти / паричните средства, търговските и други вземания, които преди са били класифицирали като финансови активи, държани до падеж в съответствие с МСС 39.

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

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

Тази категория съдържа също така инвестиция в капиталови инструменти. Дружеството отчита тази инвестиция по справедлива стойност през печалбата или загубата и не е направила неотменим избор за отчитане по справедлива стойност през друг всеобхватен доход.

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

#### **Финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход**

Дружеството отчита финансовите активи по справедлива стойност в друг всеобхватен доход, ако активите отговарят на следните условия:

- Дружеството управлява активите в рамките на бизнес модел, чиято цел е да държи финансовите активи, за да събира договорни парични потоци и да ги продава; и
- Съгласно договорните условия на финансовия актив на конкретни дати възникват парични потоци, които са единствено плащания на главница и лихви върху непогасената сума на главницата.

Финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход включват:



- Капиталови ценни книжа, които не са държани за търгуване и които дружеството неотменимо е избрало при първоначално признаване, да признае в тази категория.
- Дългови ценни книжа, при които договорните парични потоци са само главница и лихви, и целта на бизнес модела на дружеството за държане се постига както чрез събиране на договорни парични потоци, така и чрез продажба на финансовите активи.

При освобождаването от капиталови инструменти от тази категория всяка стойност, отчетена в преоценъчния резерв на инструментите се прекласифицира в неразпределената печалба.

При освобождаването от дългови инструменти от тази категория всяка стойност, отчетена в преоценъчния резерв на инструментите се прекласифицира в печалбата или загубата за периода.

#### **2.7.4. Обезценка на финансовите активи**

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

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

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

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

- финансови инструменти, чието кредитното качество не се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или имат нисък кредитен риск (Етап 1) и
- финансови инструменти, чието кредитното качество се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или на които кредитния риск не е нисък (Етап 2)
- „Етап 3“ обхваща финансови активи, които имат обективни доказателства за обезценка към отчетната дата.

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

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

#### **Търговски и други вземания, активи по договор и вземания по лизингови договори**

Дружеството използва **опростен подход** при отчитането на търговските и други вземания, както и на активите по договор и признава загуба от обезценка като очаквани кредитни загуби за целия срок. Те представляват очакваният недостиг в договорните парични потоци, като се има предвид възможността за неизпълнение във всеки момент от срока на финансовия инструмент. Дружеството използва своя натрупан опит, външни показатели и информация в дългосрочен план, за да изчисли очакваните кредитни загуби и използвайки матрица на провизиите.

#### **Финансови активи, отчитани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход**

Дружеството признава очакваните 12-месечни кредитни загуби за финансови активи, отчитани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход. Към всяка отчетна дата Дружеството оценява дали съществува значително увеличение на кредитния риск на инструмента.

При оценяването на тези рискове Дружеството разчита на готовата налична информация като кредитните рейтинги, публикувани от основните агенции за кредитен рейтинг за съответния актив и други показатели като неблагоприятни промени в дейността, икономически или финансови условия, които могат да засегнат способността на издателя на капиталовия инструмент / кредитополучателя да изпълни задълженията си по дълга или неочаквани промени в оперативните резултати на емитента / заемополучателя.

Ако някой от тези показатели води до значително увеличение на кредитния риск на инструментите, Дружеството признава за тези инструменти или този клас инструменти очаквани кредитни загуби за целия срок на инструмента.

Към 31.12.2019 г. справедливата стойност на финансовите активи на разположение за продажба е в размер на 85 хил. лв. Направената преоценка е по борсова цена.

	31.12.2019	31.12.2018
	<u>хил. лв.</u>	<u>хил. лв.</u>
<b>Начално салдо на 1 януари</b>	<b>91</b>	<b>96</b>
Нетна печалба/(загуба) от корекция до оценка по справедлива стойност	6	5
<b>Крайно салдо на 31 декември</b>	<b>85</b>	<b>91</b>

Ако Дружеството продължава да държи съществената част от рисковете и ползите, асоциирани със собствеността на даден трансфериран финансов актив, то продължава да

признава актива в отчета за финансовото състояние, но признава също и обезпечено задължение (заем) за получените средства.

*а) Кредити и вземания*

Кредитите и вземанията са недеривативни финансови активи с фиксирани или определяеми плащания, които не се котират на активен пазар. Тази група финансови активи включва предоставени кредити на клиенти и други вземания.

Предоставените от Дружеството кредити на клиенти са основно два вида:

- (1) Краткосрочни кредити, предоставени на физически лица срещу залог на движимо имущество: злато, бижута и битова електроника;
- (2) Необезпечени кредити, предоставени на физически лица и други дружества.

Вземане от даден клиент възниква и се признава в отчета за финансовото състояние при плащане на сумата на кредита към клиента и при изпълнението на определени процедури, както следва:

- За кредитите от вид (1) по-горе – подписване на заложен билет и предоставяне на заложената вещь от клиента;
- За кредитите от вид (2) по-горе – вземане на решение за отпускането на кредита от Съвета на директорите и подписване на договор за кредит от клиента.

Кредитите и вземанията последващо се отчитат по амортизираната им стойност, при прилагане на метода на ефективния лихвен процент.

*б) Финансови активи на разположение за продажба*

Това са недеривативни финансови активи, които са определени като на разположение за продажба или не са класифицирани като: (а) кредити и вземания; (б) инвестиции, държани до падеж; или (в) финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата.

В тази категория Дружеството отчита своите инвестиции в инструменти на собствения капитал на други дружества, които са основно два вида:

- (1) Активи, които нямат котирана пазарна цена на активен пазар и чиято справедлива стойност не може да се оцени надеждно;
- (2) Активи, които имат котирана пазарна цена на активен пазар и чиято справедлива стойност може да се оцени надеждно.

Дружеството отчита последващо тези финансови активи по следния начин:

- За активите от вид (1) по-горе – по цена на придобиване, намалена с евентуалните загуби от обезценка, идентифицирани към края на отчетния период;
- За активите от вид (2) по-горе – по тяхната справедлива стойност, без да се приспадат разходите по сделката, които биха се извършили при продажба или друг вид извеждане от употреба. Дружеството признава печалбите и загубите (с изключение на загубите от обезценка), възникващи от промяна на справедливата стойност на тези активи, в друг всеобхватен доход до момента на отписване на финансовия актив. В този момент натрупаната печалба или загуба, призната преди в друг всеобхватен доход, се прекласифицира от собствен капитал в печалбата или загубата като корекция от прекласификация.

Дружеството признава дивидентите от инструменти на собствения капитал на други дружества в отчета за доходите, когато се установи правото за получаване на плащане.

*в) Оценка по справедлива стойност на финансови активи*

Справедлива стойност е стойността, която би била получена за продажбата на актив или платена за прехвърлянето на пасив в една обичайна сделка между участници на пазара на датата на оценката. Когато е възможно, Дружеството определя справедливата стойност на един инструмент на база борсовите цени на активния пазар за този инструмент. Пазарът се счита за активен, ако борсовите цени са регулярни и лесно достъпни и представляват актуални и редовно осъществявани преки пазарни сделки. Ако пазарът за даден финансов инструмент не е активен, Дружеството установява справедливата стойност, използвайки други техники за оценка.

Техниките за оценка включват използване на скорошни преки аналогови сделки между информирани, съгласни страни, справки за текущата справедлива стойност на други сходни инструменти, методи и анализи на дисконтираните парични потоци.

Подходът, който се прилага при оценката е следният: (а) да се използва максимално обективните пазарни данни, като се разчита възможно най-малко на специфични за Дружеството оценки и ефекти, (б) да се включват всички фактори, които участниците в пазара биха взели предвид при определянето на цена и (в) оценката да е съвместима с общоприетите методологии и практики за ценообразуване на финансови инструменти.

*г) Обезценка на финансови активи*

Към края на всеки отчетен период ръководството на Дружеството оценява дали има обективно доказателство, че даден финансов актив или група финансови активи са обезценени. Смята се, че един финансов актив или група финансови активи са обезценени и това носи загуби, когато има обективно доказателство за тяхното влошаване, в резултат на едно или повече събития (събития, пораждащи загуба), които са възникнали след първоначалното признаване на актива и това събитие има влияние върху очакваните бъдещи парични потоци от финансовия актив или от групата финансови активи, което може приблизително да бъде оценено.

При анализа на факторите за обезценка се вземат предвид статистическите данни и историческия опит на Дружеството за тенденциите в поведението на различните видове кредитни продукти и портфейли по години и кредитна история на типовете клиенти.

Натрупаната обезценка се представя в отчета за финансовото състояние като се приспада от отчетната стойност на съответния финансов актив.

*д) Обезценка на кредити и вземания*

Към края на всеки отчетен период ръководството на Дружеството прави преценка дали има налице обективни доказателства за събития и обстоятелства, които показват, че определени индивидуални кредити и вземания или група кредити и вземания със сходни характеристики, са обезценени. Даден кредит или група кредити се приема, че е/са обезценен(и), когато има обективни доказателства, че е възникнала загуба в резултат на едно или няколко събития (събития, пораждащи загуба), които са се случили след първоначалното признаване на актива (активите) и които събития са оказали влияние върху бъдещите парични потоци от актива (активите) и това влияние може надеждно приблизително да се оцени.

Индикаторите, които Дружеството използва, за да установи дали има налице обективни доказателства за загуби от обезценка са:

- нарушения в договорените плащания на главницата и лихвата;
- трудности с паричните потоци, изпитвани от длъжника;
- влошаване на финансовото, пазарното и конкурентното положение на длъжника;
- спад в пазарната цена на обезпеченията;
- стартиране на процедури по ликвидация и/или несъстоятелност;
- смърт и др. подобни.

Обезценката на кредитните вземания се признава в отчета за финансовото състояние, когато съществуват ясни и обективни доказателства, че Дружеството няма да бъде в състояние да събере дължимите от кредитополучателите (длъжниците) суми, съгласно първоначално договорените условия.

Кредити, включени в групи със сходни характеристики и индикатори, се оценяват за загуби от обезценка колективно, на портфейлна база. Даден кредит се класифицира в съответна рискова група и се оценява в зависимост от посочените по-горе критерии, като основният критерий е продължителността на забавата на договорените плащания на главницата му или на лихвата.

Сумата на обезценките по кредитите се изчислява като разлика между възстановимата и балансовата стойност на кредитите към края на отчетния период. Възстановимата стойност представлява настоящата стойност на очакваните парични потоци, включително сумите, възстановими от продажбата на заложените вещи, дисконтирани на база първоначалния ефективен лихвен процент. Паричните потоци, свързани с краткосрочни вземания, не се дисконтират, ако ефектът от дисконтирането е незначителен.

Изчисленията на сумите за обезценките се извършват от Дружеството на база вътрешно разработена методика, съобразена със специфичните характеристики на вземанията, включени в портфейла и основана на МСС 39 *Финансови инструменти: Признание и оценяване*.

В Дружеството е прието ежегодно да се извършва преглед и анализ на всички кредити и вземания, на които е направена обезценка и/или има индикатори за такава. Всяка следваща промяна в начина и сроковете за получаване на плащане по кредитите, водят до промяна в размера на обезценката като сумата на изменението се представя в увеличение или намаление на позицията „Загуба от обезценка и несъбираемост на кредити” в отчета за всеобхватния доход. Корективът за обезценки и несъбираемост се намалява само при тенденция за подобряване качеството на съответния кредит или вземане (или групата кредити или вземания), при което съществува достатъчна вероятност за своевременно събиране на главницата и лихвата, в съответствие с първоначалните условия, предвидени в договора за кредит. Последващите възстановявания или намаления на обезценки, които се дължат на събития, възникнали след тях, се отразяват като реинтегриране (намаление) на загубите от обезценка и несъбираемост в отчета за всеобхватния доход и респективно на коректива за обезценка.

Когато един кредит е несъбираем, той се отписва срещу натрупаните за него суми за обезценки по корективната сметка.

*е) Обезценка на финансови активи на разположение за продажба*

Когато Дружеството е признало спад в справедливата стойност на финансов актив на разположение за продажба в друг всеобхватен доход и има обективни доказателства, че

активът е обезценен, натрупаната загуба, която е призната в друг всеобхватен доход, се изважда от капитала и се признава в печалбата или загубата дори ако финансовият актив не е отписан. Загуби от обезценка, признати в печалбата или загубата, не се възстановяват в печалбата или загубата.

Ако има обективни доказателства, че е възникнала загуба от обезценка на некотиран инструмент на собствения капитал, който не се отчита по справедлива стойност, защото справедливата му стойност не може да се оцени надеждно, Дружеството оценява сумата на загубата от обезценка като разлика между балансовата стойност на финансовия актив и настоящата стойност на очакваните бъдещи парични потоци.

**Финансови активи, дългови инструменти по амортизирана стойност**

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

(а) Паричните потоци, свързани със съответния актив, включват единствено:

- Главницата;

- Лихви, чието естество не е свързано с който и да било (1) собствен капитал и/или (2) индекс на котираны стоки и/или на дълг (освен прилаганите междубанкови финансови референтни индекси).

- Данъци/такси които нямат особено значение и ефект върху общия актив - т.е., имат материална значимост в размер до 4.5 % от общия размер на актива.

(б) Бизнес моделът на Дружеството, съгласно неговата официална декларация и въз основа на предишния опит и исторически действия на неговото ръководство, не включва продажба на активи преди техния падеж.

**Финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход**

Дружеството отчита финансовите активи по справедлива стойност в друг всеобхватен доход, ако активите отговарят на следните условия:

(а) По отношение на съответния актив полученият паричен поток включва единствено:

- Главницата

- Лихви, чието естество не е свързано с който и да било (1) собствен капитал и/или (2) индекс на котираны стоки и/или на дълг (освен прилаганите междубанкови финансови референтни индекси).

- Данъци/такси които нямат особено значение и ефект върху общия актив - т.е., имат материална значимост в размер до 4.5 % от общия размер на актива.

(б) Бизнес моделът на Дружеството, съгласно неговата официална декларация и въз основа на предишния опит и исторически действия на неговото ръководство, не включва продажба на активи преди техния падеж с изключение на текущият, специфичен и значително завишен кредитен риск.

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

Финансови активи, за които не е приложим бизнес модел „държани за събиране на договорните парични потоци“ или бизнес модел „държани за събиране и продажба“, както и финансови активи, чиито договорни парични потоци не са единствено плащания на главница и лихви или по свое усмотрение, Дружеството решава да класифицира въпросните активи като ги оцени по тяхната справедлива стойност през печалбата и загубата, се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата. Всички деривативни финансови инструменти се отчитат в тази категория с изключение на тези, които са определени и

ефективни като хеджиращи инструменти и за които се прилагат изискванията за отчитане на хеджирането.

### Обезценка на финансовите активи

За оценка и измерване на очакваните кредитни загуби на финансовите активи, ръководството на Дружеството е възприело следните подходи:

- търговски и други вземания – опростен подход, базиран на „очакван процент на неизпълнение“, чрез използване на матрица на провизиите, за целия срок на актива.
- предоставени кредити и заеми – общ (тристепенен) стандартизиран подход, базиран на метода „вероятност от неизпълнение“, като на всяка отчетна дата след първоначалното признаване Дружеството оценява към кой етап се отнася финансовия актив, който е предмет на проверка за обезценка. Етапът определя съответните изисквания за обезценка.

Етап 1	Етап 2	Етап 3
Включва финансово стабилни финансови активи, които се очаква да бъдат обслужвани съгласно техните договорни условия и за които няма признаци за увеличен кредитен риск. Обезценка се формира на базата на очакваните загуби за следващите 12 месеца, а не за целия срок на актива.	Включва финансови активи, чиито кредитен риск се е увеличил значително след първоначалното им признаване, но няма обективно доказателство за кредитна обезценка. Преминаването към Етап 2 е предизвикано от относителната промяна в кредитния риск, а не от абсолютния кредитен риск към датата на отчитане. Обезценка се формира на базата на очакваните загуби за целия срок на актива.	Включва финансови активи, чиито кредитен риск се е увеличил значително след първоначалното им признаване и има обективно доказателство за обезценка. Обезценка се формира на базата на очакваните загуби за целия срок на актива.

### Дружеството прилага следните критерии и предположения:

#### а) Абсолютен праг

Абсолютният праг се основава на наличен външен кредитен рейтинг обявен от ECAI /Институции за оценка на външните кредити/ по отношение на съответния контрагент. Тристепенната класификацията, която зависи от съответния рейтинг, е представена в таблицата по-долу:

Етап	
BB+ и нагоре	Етап 1
B+ до BB+	Етап 1
CCC+ до B+	Етап 1
D до CCC+	Етап 2
D (или друга форма на неизпълнение)	Етап 3

#### б) Количествени прагове

Всяко просрочие с продължителност над 60 дни върху горепосочените активи води до автоматично класифициране на активите в Етап 2. Всяко просрочие с продължителност над 120 дни върху горепосочените активи води до автоматичното класифициране на активите в Етап 3.

#### в) Качествени показатели

Следният набор от установени качествени фактори, в рамките на предишен отчетен период, води до автоматичното класифициране на съответния актив в Етап 2.

- Очаквани негативни промени в средата, в която действа контрагентът.
- Очаквано и/или вече проявяващо се влошаване на общото финансово състояние на контрагента.
- Очаквани и/или настоящи неблагоприятни промени в регулаторната рамка на контрагента.
- Очаквано и/или извършено нарушение на договорни задължения.
- Очаквано и/или настоящо влошаване на финансовото състояние на групата, в която членува съответния контрагент.
- Очаквани и/или действащи ограничителни мерки, които включва даден (1) гратисен период; (2) лихвен гратисен период; (3) удължаване на падежа поради финансовите затруднения на контрагента.

В случай на допуснати законови нарушения от страна на контрагента, дружеството автоматично ще класифицира активите в Етап 3.

Посочените, по-горе, критерии са приложими кумулативно и в допълнение един към друг.

Моделът на очакваните кредитни загуби има основно ефект върху търговските вземания на Дружеството, както и върху вземания по предоставени кредити и други финансови вземания. Поради несъществен ефект за наличните парични средства във финансови институции, очакваната кредитна загуба не е отчетена.

#### Търговски и други вземания

Дружеството използва своя натрупан опит, външни показатели и информация в дългосрочен план, за да изчисли очакваните кредитни загуби за търговски и други вземания. Дружеството разделя портфолиото си от вземания на 5 основни групи според техните специфични характеристики и използва матрица на провизиите, а именно:

(а) Корпоративни клиенти и индивидуални клиенти с обезпечени кредити- тук са включени всички вземания по договори за заем с обезпечение.

(б) Корпоративни клиенти и индивидуални клиенти с необезпечени кредити - тук са включени всички вземания по договори за заем, които са необезпечени.

(в) Кредити предоставени на физически лица срещу залог на движимо имущество злато, бижута и битова електроника непросрочени;

(г) Кредити предоставени на физически лица срещу залог на движимо имущество злато, бижута и битова електроника просрочени с различни срокове на просрочия

(д) Други вземания подложени на индивидуална оценка - всички други активи (търговски и други вземания), които са просрочени с повече от 120 дни, и които подлежат на индивидуално обезценяване, тук са включени и вземанията по липси и начети, по съдебни спорове и присъдени вземания.

Всички портфолия, посочени в точки а) до г) по-горе, се оценяват на индивидуална база следвайки възприетия от дружеството опростен подход съгласно изискванията на МСФО 9:

Кредити	Очаквана кредитна загуба за целия срок
Необезпечени, непросрочени - по договори за заем	5%



СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ АД

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ  
За годината, приключила на 31 декември 2019 година  
(Всички суми са представени в хиляди лева, освен ако не е посочено друго)

Обезпечени със злато и вещи непросрочени	0.05%
Обезпечени със злато просрочени	10%
Обезпечени с вещи просрочени 30-180 дни	40%
Обезпечени с вещи просрочени 180-360 дни	65%
Обезпечени с вещи просрочени над 360 дни	75%
Обезпечени с вещи просрочени над 720 дни	100%

Изчислените очаквани кредитни загуби на 31.12.2019 г. за търговски и други вземания с просрочие до 120 дни, отчетени в текущия финансов резултат са както следва:

<b>Кредити</b>	31.12.2019 хил.лв.	%	Очаквана кредитна загуба хил.лв.
Необезпечени, непросрочени - по договори за заем	644	5%	32
Обезпечени със злато и вещи непросрочени	5,139	0.05%	3
Обезпечени със злато просрочени	1,091	10%	109
Обезпечени с вещи просрочени 30-180 дни	388	40%	155
Обезпечени с вещи просрочени 180-360 дни	86	65%	56
Обезпечени с вещи просрочени над 360 дни	56	75%	42
Обезпечени с вещи просрочени над 720 дни	36	100%	36

Очакваната кредитна загуба на останалите вземания, които са идентифицирани като „други вземания подложени на индивидуална оценка“, които по своя характер представляват съдебни или присъдени вземания и вземания по липси и начети, се отчитат след преценка на конкретните обстоятелства за всяко отделно вземане. Към 31.12.2019 г. всички вземания по липси и начети са обезценени със 100% предвид ниската степен на вероятност за събирането им. Вземане по съдебно дело със служител обезценено с 50% през 2018 г. е обезценено до 100% през 2019 г. предвид изхода на делото.

Очакваните кредитни загуби на 31.12.2019г. за предоставени заеми, търговски и други вземания могат да бъдат обобщени както следва:

Вид вземане	Салдо 31.12.2019 г. брутна стойност	Очаквани загуби	Салдо 31.12.2019 г. стойност след обезценка
Предоставени кредити на клиенти, нето	7793	434	7360
Други активи	1037	(950)	88

**2.8. Финансови пасиви и инструменти на собствен капитал**

Дружеството класифицира своите задължения, дълговите инструменти и инструменти на собствен капитал или като финансови пасиви или като собствен капитал в зависимост от същността и договорните условия по съответния инструмент. То определя класификацията на финансовите си пасиви в момента на тяхното възникване.

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

Финансовите пасиви се оценяват първоначално по справедлива стойност и, където е приложимо, се коригират по отношение на разходите по сделката.

Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, използвайки метода на ефективната лихва.

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

Финансовите пасиви се отписват, когато задължението по тях се уреди, отмени или насрещната страна загуби правото на упражняване.

## **2.9. Парични средства и парични еквиваленти**

Паричните средства и паричните еквиваленти включват пари в брой, парични средства в разплащателни и депозитни сметки в търговски банки.

Паричните средства и паричните еквиваленти за целите на отчета за паричните потоци се състоят от парични средства в брой и по сметки в банки – на виждане и/или с оригинален срок до три месеца, които средства са свободни от всякакви ограничения (не са блокирани).

Във връзка със спецификата на дейността на Дружеството, отчета за паричните потоци е изготвен по прекия метод, като паричните потоци от активите, основно заети в типичните операции от оперативна дейност (предоставяне на краткосрочни кредити), са представени нетно, съгласно изискванията на §22 от МСС 7 *Отчети за паричните потоци*.

## **2.10. Участия в дъщерни предприятия**

Инвестициите в дъщерни предприятия включват капиталови участия в предприятия, върху които Дружеството упражнява контрол. Съгласно изискванията на МСФО 10 „Консолидирани финансови отчети“, Дружеството упражнява контрол, когато изпълнява едновременно следните критерии:

- Притежава правомощия в предприятието, в което е инвестирано;
- Изложено е или има права върху променливите приходи от своето участие в предприятието, в което е инвестирано;
- Има възможността да използва своите правомощия в предприятието, в което е инвестирано, за да въздейства върху възвръщаемостта.

На базата на описаните по-горе критерии през 2019 година Дружеството определя, че упражнява контрол върху предприятия, в които притежава пряко или косвено повече от 50% от правата за гласуване.

В индивидуалния си финансов отчет Дружеството е приело политика на представяне на инвестициите в дъщерни предприятия по цена на придобиване.

## 2.11. Имоти и оборудване

### *а) Първоначално оценяване*

При първоначалното си придобиване имотите и оборудването (дълготрайните материални активи) се оценяват по цена на придобиване (себестойност), която включва покупната цена, вкл. 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, невъзстановими данъци и др. Дружеството е определило стойностен праг от 700 лв., под който придобитите активи независимо, че притежават характеристиката на дълготраен актив, се третират като текущ разход в момента на придобиването им.

### *б) Последващо оценяване*

Избраният от Дружеството подход за последваща оценка на дълготрайните материални активи е модела на себестойността по МСС 16 *Имоти, машини и съоръжения* - цената на придобиване (себестойността), намалена с начислените амортизации и натрупаните загуби от обезценка.

### *в) Методи на амортизация*

Дружеството използва линеен метод на амортизация на дълготрайните материални активи.

Полезният живот по групи активи е определен в съответствие с физическото износване, спецификата на оборудването, бъдещите намерения за употреба и с предполагаемото морално остаряване.

Полезният живот на дълготрайните материални активи се преглежда в края на всяка година и при установяване на значителни отклонения спрямо бъдещите очаквания за срока на използването на активите, същият се коригира проспективно.

### *г) 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 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.

### *д) 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 се прави тест за обезценка и ако възстановимата стойност е по-ниска от тяхната балансова стойност, то последната се намалява до възстановимата стойност на активите. Възстановимата стойност на дълготрайните материални активи е по-високата от двете: справедлива стойност, намалена с 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 всеобхватния доход.

*е) Печалби и загуби от продажба*

Дълготрайните материални активи се отписват от отчета за финансовото състояние, когато се извадят трайно от употреба и не се очакват от тях бъдещи стопански изгоди или се продават. Печалбите или загубите от продажби на отделни активи се определят чрез сравняването на приходите от продажбата и балансовата стойност на актива към датата на продажбата. Те се посочват нетно, в „Други приходи от дейността” към отчета за всеобхватния доход.

## **2.12. Данъци върху печалбата**

*а) Текущи данъци върху печалбата*

Текущите данъци върху печалбата на Дружеството, се определят в съответствие с изискванията на българското данъчно законодателство - Закона за корпоративното подоходно облагане. Номиналната данъчна ставка за 2018 е 10% (2017: 10%).

*б) Отсрочени данъци върху печалбата*

Отсрочените данъци се определят чрез прилагане на балансовия 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.

Отсрочените данъчни активи се признават за всички намаляеми временни разлики и за неизползваните данъчни загуби, до степента, 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 разлики, породени от първоначално признаване на актив или пасив, който не е засегнал счетоводната или данъчната печалба (загуба) към датата на операцията.

Балансовата стойност на всички отсрочени данъчни активи се преглежда на всяка дата на финансовия отчет и се намалява до степента, до която е вероятно те да се проявят обратно и да се генерира достатъчно облагаема печалба или да се появяват през същия период облагаеми временни разлики, от които те могат да бъдат приспаднати.

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

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 декември 2018 г. отсрочените данъчни активи и пасиви на Дружеството са оценени при ставка 10% (31 декември 2017 г.: 10%).

## **2.13. Задължения към персонала и за социално осигуряване**

Задълженията към персонала и за социално осигуряване включват основно трудови възнаграждения, плащания по планове с дефинирани вноски, платен годишен отпуск и плащания по планове с дефинирани доходи.

*а) Планове с дефинирани вноски*

План с дефинирани вноски е план за доходи след напускане, според който Дружеството плаща вноски на друго лице и няма никакви правни или конструктивни задължения да плаща допълнителни суми след това. Правителството на България носи отговорността за осигуряването на пенсии по планове за дефинирани вноски. Разходите по ангажимента на Дружеството да превежда вноски по плановете за дефинирани вноски се признават в отчета за всеобхватния доход при тяхното възникване.

*б) Платен годишен отпуск*

Дружеството признава като задължение недисконтираната сума на оценените разходи по платен годишен отпуск, очаквани да бъдат заплатени на служителите в замяна на труда им за изминалия отчетен период.

*в) План с дефинирани доходи - обезщетения при пенсиониране*

План с дефинирани доходи е план за доходи след напускане, различен от план с дефинирани вноски. Дружеството има задължение за изплащане на доход при напускане на тези свои служители, които се пенсионираат в съответствие с изискванията на чл. 222, ал. 3 от Кодекса на Труда (КТ). Задължението към персонала при пенсиониране се определя от лицензиран актюер към датата на отчета за финансовото състояние на базата на кредитния метод на прогнозните единици.

## **2.14. Акционерен капитал и резерви**

Акционерният капитал представлява неподлежащия на разпределение капитал на Дружеството и е представен по номиналната стойност на издадените акции. Когато Дружеството осъществи обратно изкупуване на обикновени акции, тази операция се отчита като намаляване на акционерния капитал с номинала им и намаляване на премиите от емисии с разликата до емисионната им стойност.

Съгласно изискванията на Търговския закон и устава, Дружеството е длъжно да формира и „фонд Резервен“, като източници на фонда могат да бъдат:

- най-малко една десета от печалбата, която се отделя докато средствата във фонда достигнат една десета част от акционерния капитал или по-голяма част, определена по решение на Общото събрание на акционерите;
- средствата, получени над номиналната стойност на акциите при издаването им (премиен резерв);
- други източници, предвидени по решение на Общото събрание на акционерите.

Средствата от фонда могат да се използват само за покриване на годишната загуба и на загуби от предходни години. Когато средствата във фонда достигнат определения в устава минимален размер, средствата над тази сума могат да бъдат използвани за увеличаване на акционерния капитал.

Премийният резерв е формиран от разликата между номиналната и емисионната цена на акция при увеличение на акционерния капитал.

### *Дивиденди*

Задълженията за изплащане на дивидент се признават в отчета за промените в собствения капитал и отчета за финансовото състояние в момента на възникване на правото на акционерите на Дружеството да получат плащане, на база решения на Общото събрание на акционерите.

## **2.15. Преценки от определящо значение при прилагане на счетоводната политика.**

### **Ключови приблизителни оценки и предположения с висока несигурност**

Изготвянето на финансовия отчет в съответствие с МСФО изисква от Ръководството да приложи някои счетоводни предположения и приблизителни счетоводни оценки, които се отразяват на отчетените стойности на активите, пасивите и оповестяванията на условните активи и задължения към датата на отчета за финансовото състояние и върху отчетените стойности на приходите и разходите през отчетния период.

Тези преценки се основават на наличната информация към датата на изготвяне на индивидуалния финансов отчет, като действителните резултати биха могли да се различават от тези преценки. Основните преценки и предположения, приложени в настоящия индивидуален финансов отчет, са както следва:

#### *а) Загуби от обезценка на кредити и вземания*

При определяне дали и в какъв размер загуба от обезценка трябва да бъде призната в отчета за всеобхватния доход, се преценява дали има достатъчно видими и обективни данни, индикиращи наличието на измеримо намаление в прогнозираните реални бъдещи парични потоци (включително от реализиране на обезпечението) от портфейл (група) с кредити със сходни характеристики, преди дори такова намаление да бъде точно идентифицирано и измеримо на ниво конкретен кредит от портфейла.

Дружеството е възприело модел на изчисляване на загубите от обезценка на кредити, който включва следните стъпки:

- Разпределяне на портфейла по видове и групи дни просрочие на вземанията;
- Изчисляване на възстановимите стойности на вземанията в групата с просрочие;
- Изчисляване на размера на натрупаната загуба от обезценка на кредитния портфейл към края на отчетния период като разлика между балансовата и възстановимата му стойности. Изменението в размера ѝ спрямо датата на предходния отчет за финансовото състояние се признава като увеличение/намаление на загубата от обезценка за текущата година.

#### *б) Признаване на отсрочени данъчни активи*

При признаването на отсрочените данъчни активи е оценена реалната вероятност отделните намаляеми временни разлики да имат обратно проявление в бъдеще в контекста на възможностите на Дружеството да генерира в перспектива достатъчно данъчни печалби за тяхното компенсиране.

#### *в) Актюерски изчисления*

В отчета за финансовото състояние към 31 декември 2018 и 2017 г. Дружеството е признало дългосрочни задължения към персонала при пенсиониране. При определяне на настоящата стойност на дългосрочните задължения към персонала при пенсиониране са използвани изчисления на лицензиран актюер, базирани на предположения за смъртност, темп на

текучество на персонала, преждевременно пенсиониране, бъдещо ниво на работни заплати и дисконтов фактор (Приложение № 18).

#### *г) Лизингови пасиви*

В отчета за финансовото състояние към 31 декември 2019 дружеството е признало активи с право на ползване и лизингови пасиви базирани на предположения за бъдещите лизингови вноски, срокове на лизинговите договори и опции за удължаване описани в Приложение 2.2 Промени в счетоводната политика – Ефект от приемането на МСФО 16 върху финансовите отчети н дружеството.

### **3. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИТЕ РИСКОВЕ**

В хода на обичайната си дейност Дружеството е изложено на различни финансови рискове, а именно кредитен риск, ликвиден риск и пазарен риск (включващ валутен риск, риск от промяна на справедливата стойност и ценови риск). По своята същност, дейността на Дружеството е свързана с използването приоритетно на финансови инструменти. Дружеството се финансира със средства на фиксирани лихвени нива, като тези средства се инвестират в портфейли от кредити с по-висока средна доходност.

Политиките на Дружеството за управление на риска са предназначени да откриват и анализират риска своевременно, да прилагат подходящи лимити и контроли на риска, да следят нивата на риска и да подновяват лимитите на риска, като се основават на надеждна информационна система. Дружеството регулярно преглежда своите политики и системи за управление на риска, за да отрази промените в пазара и икономическата среда, видовете продукти и нововъзникналите най-добри практики.

#### **А. Кредитен риск**

Дружеството е изложено на кредитен риск, който представлява рискът, че клиентите-кредитополучатели ще причинят финансова загуба на Дружеството като не успеят да изплатят задължението си.

Кредитната политика на Дружеството и нейното изпълнение се анализират текущо и се променят при необходимост по предложение на ръководството. То отговаря за оперативния подход за управление на риска и определя приоритетите на работа, съгласно стратегията и принципите за управление на риска, приема контроли за кредитния риск и преглежда процедурите и системата за управлението му.

##### **А.1. Измерване на кредитния риск**

В измерването на кредитния риск Дружеството разглежда четири компонента: (1) вероятността за неизпълнение на задълженията на клиента по договорените параметри; (2) текущата експозиция към клиента и нейното вероятно бъдещо развитие; (3) справедливата стойност на предоставения от клиента залог; и (4) вероятния процент на възстановяване на неизплатените задължения.

##### **А.2. Политика за управление на кредитния риск**

Дружеството управлява кредитния риск като поставя лимити, свързани с един кредитополучател, офис и други категории на портфейлна диверсификация, както и чрез приемане в залог на ценности. Излагането на кредитен риск се управлява чрез регулярен

## СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ АД

### ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

За годината, приключила на 31 декември 2019 година

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

възрастов анализ на вземанията по отпуснати кредити, както и анализ на промените в пазарните цени на движимите ценности, приети като залог на предоставените кредити, променяйки критериите, изискванията и процедурите за одобрение на лимитите при ценообразуването и на самото кредитиране по подходящ за ситуацията начин.

#### А.3. Максимална експозиция на кредитен риск

За притежаваните от Дружеството финансови инструменти към 31 декември 2019 и 2018 г., максималната експозицията на кредитен риск е представена най-добре от тяхната балансова стойност, както е отчетена в отчета за финансовото състояние на Дружеството.

#### А.4. Предоставени кредити на клиенти

Разпределението на предоставените кредити на клиенти е, както следва:

	<u>31 декември 2019</u>	<u>31 декември 2018</u>
Непросрочени и необезценени	5784	7767
Просрочени обезпечени със злато	1091	66
Просрочени до 360 дни обезпечени с движими вещи	475	472
Просрочени над 360 дни обезпечени с движими вещи	92	143
<b>Брутна сума на предоставени кредити на клиенти</b>	<b>7442</b>	<b>8449</b>
Разчети по лихви и такси	352	363
Начислена обезценка	(434)	(451)
<b>Нетна сума на предоставени кредити на клиенти</b>	<b>7360</b>	<b>8361</b>

#### А.4.1. Предоставени кредити на клиенти, които са непросрочени и необезценени

	<u>31 декември 2019</u>	<u>31 декември 2018</u>
Кредити, предоставени на физически лица срещу залог на движимо имущество	5 140	6 360
Необезпечени кредити, предоставени на физически лица и други дружества	644	1 407
Обезценка	(35)	(74)
<b>Общо нето от обезценка</b>	<b>5 749</b>	<b>7 693</b>



**А.4.2. Предоставени кредити на клиенти, които са просрочени до 360 дни**

	31 декември 2019	31 декември 2018
Кредити, предоставени на физически лица срещу залог на движимо имущество	475	472
Кредити, предоставени на физически лица срещу залог на злато и бижута	1091	67
Обезценка	<u>(320)</u>	<u>(261)</u>
<b>Общо нето от обезценка</b>	<b><u>1 246</u></b>	<b><u>4 513</u></b>

**А.4.3. Предоставени кредити на клиенти, които са просрочени над 360 дни**

	31 декември 2019	31 декември 2018
Кредити, предоставени на физически лица срещу залог на движимо имущество	92	143
Начислена обезценка	<u>(79)</u>	<u>(116)</u>
<b>Общо нето от обезценка</b>	<b><u>13</u></b>	<b><u>27</u></b>

**А.4.4. Обезпечения, държани като гаранция**

Предоставените от Дружеството Краткосрочни кредити на физически лица са обезпечени чрез залог на движимо имущество: злато, бижута и битова електроника. Стремещт на Дружеството е справедливата цена на залога към датата на отпускане на кредита да не е пониска от общото вземане по кредита към падежа му (главница плюс лихви и такси).

**Б. Ликвиден риск**

Ликвиден е рискът, при който Дружеството среща трудности да спазва задълженията си по отношение на финансовите пасиви, уреджани с наличности или друг финансов актив. Дружеството е изложено на ликвиден риск, който произлиза от обективното несъответствие между падежите на активите и пасивите.

**Б.1. Политика за управление на ликвидния риск**

Ръководството на Дружеството, одобрява оценката за ликвидността и процедурите за управлението ѝ, определя изискванията на ликвидността и поставя минимални необходими нива на парични средства и ликвидни активи и несъответствие в падежите.

Основната цел на управлението на ликвидния риск на Дружеството е да осигури стабилен растеж на портфейла от кредити, като осигурява заемни средства за нуждите на кредитните му продукти и поддържа достатъчен излишък от парични средства.

**Б.2. Анализ на падежа на финансовите пасиви**

Таблицата по-долу представя дължимите недисконтирани парични потоци на Дружеството от финансови пасиви към края на отчетния период по оставащ период до падеж. Сумите,

## СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ АД

### ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

За годината, приключила на 31 декември 2019 година

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

представени в таблицата са договорените недисконтирани парични потоци, които включват и лихвите, ако има договорени такива.

	До 1 година	1 – 5 години	Над 5 години	Общо
<b>Към 31 декември 2019 г.</b>				
Финансов лизинг	3	3	-	6
Други задължения	1602	-	267	1869
	<u>1605</u>	<u>3</u>	<u>267</u>	<u>1875</u>
<b>Към 31 декември 2018 г.</b>				
Финансов лизинг	3	7	-	10
Други задължения	500	-	196	696
	<u>503</u>	<u>7</u>	<u>196</u>	<u>706</u>

Ръководството на Дружеството преценява, че съвпадението и контролираното несъответствие на недисконтираните парични потоци и риска от промяна на лихвения процент са важни за максимизиране на доходността. Нормално е за дружества, действащи в сферата на потребителското кредитиране да имат добро съвпадение на паричните потоци в краткосрочните периоди, поради бързата обращаемост. Въпреки това, ръководството на Дружеството поддържа достатъчно свободни парични наличности с цел осигуряване на постоянна ликвидност.

## В. Пазарен риск

Дружеството е изложено на пазарен риск, при който справедливата стойност или бъдещите парични потоци на финансовите инструменти могат да варират заради промени в пазарните цени. Пазарният риск възниква при отворени позиции на лихвения процент, валутата и капиталови ценни книжа, а всички те са изложени на общи и специфични пазарни движения и промени, характеризиращи непостоянството на пазарните нива и цени, като лихвените проценти, кредитните маржове, валутните курсове и цените на капитала.

Дружеството разделя експозицията на пазарния риск на търгувани и нетъргувани портфейли, а самият пазарен риск се разделя на валутен риск, лихвен риск и риск от промяна на пазарните цени.

### В.1. Политика за управление на пазарния риск

Управлението на пазарния риск на Дружеството се контролира на оперативно ниво от Финансовия директор, а на второ ниво от Съвета на Директорите.

### В.2. Анализ на чувствителността

Анализът на чувствителността на Дружеството спрямо промените на пазарните цени засягат само финансови активи, определени за отчитане по справедлива стойност, при които балансовата стойност зависи от пазарната цена в края на отчетния период.

### В.3. Валутен риск

Българският лев (BGN) е обвързан с еврото в съотношение 1.95583 лева за 1 евро от 1 януари 1999, което е в резултат на влезлия в сила през юли 1997 валутен борд. Към 31 декември 2018 и 2019 г. експозицията на Дружеството към чуждестранни валути е само в евро и затова валутният риск на Дружеството е оценен като минимален.

#### **В.4. Лихвен риск**

Това е рискът, че справедливите стойности или бъдещите парични потоци на финансовите инструменти ще варират поради промяната в пазарните нива на лихвените проценти.

Към 31 декември 2019 и 2018 г. финансовите активи и пасиви на Дружеството са с фиксирани лихвени проценти.

#### **В.5. Риск от промяна на пазарните цени**

Това е рискът, че справедливата стойност или бъдещите парични потоци на даден финансов инструмент ще се колебаят в резултат на промени на пазарните цени. Дружеството е изложено на риск от промяна на пазарните цени единствено на притежаваната от него инвестиция в ценни книжа, търгувани на активен пазар.

### **Г. Справедлива стойност на финансовите инструменти**

Балансовата стойност на определени позиции финансови инструменти от отчета за финансовото състояние е разумно приближение на тяхната справедлива стойност. Тези балансови позиции включват парични средства, предоставени кредити на клиенти и други краткосрочни активи и пасиви. Ръководството на Дружеството счита, че балансовата стойност на тези финансови активи и пасиви е приблизително равна на справедливата им стойност частично и заради техния краткосрочен живот.

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

(1) Активи, които имат котирана пазарна цена на активен пазар

Към 31 декември 2019 година Дружеството има две инвестиции в ценни книжа, търгувани на активен пазар. Към края на отчетния период е направена преоценка на тези инвестиции на базата на котираната им пазарна цена към 31 декември 2019 година .

(2) Активи, които нямат котирана пазарна цена на активен пазар

Съгласно изискванията на §29 (б) на МСФО 7 *Финансови инструменти: оповестяване*, Дружеството не оповестява справедлива стойност за притежаваната от него инвестиция в такива активи (акции). Тъй като тези инвестиции нямат котирана цена на активен пазар на ценни книжа, а така също нямат и обявена цена на активен пазар за идентичен инструмент, те са оценени по цена на придобиване, намалена със загубите от обезценка, идентифицирани към края на отчетния период. Към 31 декември 2019 година Дружеството има инвестиции в ценни книжа на стойност 1212 хил. лв., която нямат котирана пазарна цена на активен пазар.

### **Д. Управление на капитала**

**СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЦИ АД****ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**

За годината, приключила на 31 декември 2019 година

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

Целите на Дружеството във връзка с управление на капитала е да се поддържа силна капиталова база, която да осигури способността на Дружеството да продължи да съществува като действащо предприятие и да се осигурят условия за развитие. През годината не е имало промени в подхода на управление на капитала.

Дружеството има законово задължение за минимален акционерен и собствен капитал в размер на 50 хил. лв., което към 31 декември 2019 и 2018 г. е спазено.

Собственият капитал на Дружеството се състои от регистриран акционерен капитал, резерви и неразпределени печалби. Обобщени количествени данни за състава на собствения капитал на Дружеството са оповестени в Приложение 23.

**4. НЕТЕН ДОХОД ОТ ЛИХВИ, ТАКСИ И НЕУСТОЙКИ**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Приходи от лихви, такси и неустойки</b>		
Приходи от лихви	1637	1579
Приходи от такси и неустойки	4376	3964
	<u>6013</u>	<u>5543</u>
<b>Разходи за лихви и такси</b>		
Разходи за лихви	(41)	(3)
Разходи за банкови такси	(18)	(11)
	<u>(59)</u>	<u>(14)</u>
<b>Нетен доход от лихви, такси и неустойки</b>	<u>5954</u>	<u>5529</u>

**5. ДРУГИ ПРИХОДИ ОТ ДЕЙНОСТТА**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Приходи от продажба на активи	-	162
Балансова стойност на продадените активи	-	(116)
Приходи от остатъци по договори за заем	56	49
Приходи от наеми	4	1
Възстановена обезценка	17	
Други,	1	1
<b>Общо</b>	<u>78</u>	<u>97</u>

**6. ДРУГИ ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Приходи от дивиденди	29	-
Печалба/(загуба) от преоценка на финансови активи	(6)	(5)
<b>Общо</b>	<u>23</u>	<u>(5)</u>

**7. ОБЩИ АДМИНИСТРАТИВНИ И ДРУГИ ОПЕРАТИВНИ РАЗХОДИ**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Разходи за персонала	(3970)	(3473)
Наеми на ДМА (краткосрочни през 2019 г.)	(47)	(293)
Консултантски , юридически и др. услуги	(66)	(38)
Поддръжка и охрана на офиси	(70)	(73)
Комуникационни и куриерски услуги	(42)	(41)
Транспорт и командировки	(40)	(44)
Амортизации	(283)	(33)
Дарения	(12)	(21)
Материали	(57)	(54)
Данъци и такси	(46)	(28)
Обезценка на кредитен портфейл	-	(206)
Обезценка на вземания по липси и начети	-	(134)
Други	(72)	(50)
<b>Общо</b>	<b><u>(4705)</u></b>	<b><u>(4488)</u></b>

**Разходите за персонала включват:**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Заплати	(3699)	(3224)
Социални осигуровки	(234)	(222)
Разходи за задължения при пенсиониране	(37)	(27)
<b>Общо</b>	<b><u>(3970)</u></b>	<b><u>(3473)</u></b>

**8. РАЗХОД ЗА ДАНЪК ВЪРХУ ПЕЧАЛБАТА**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Отчет за всеобхватния доход</b>		
Текущ разход за данък върху печалбата	(131)	(152)
Отсрочени данъци върху печалбата, свързани с възникване и обратно проявление на временни разлики	(4)	30
<b>Общо разход за данък върху печалбата, отчетен в Отчета за всеобхватния доход</b>	<b><u>(135)</u></b>	<b><u>(122)</u></b>
<b>Равнение на текущия разход за данък върху печалбата между счетоводния и облагаемия резултат</b>		
Печалба преди данък върху печалбата	1350	1133
Очакван разход за данък върху печалбата (ставка 10%)	(135)	(113)
Данъчен ефект от постоянни данъчни разлики	-	(9)
<b>Разход за данък върху печалбата</b>	<b><u>(135)</u></b>	<b><u>(122)</u></b>
Данъчен ефект от временни данъчни разлики	4	(30)
<b>Текущ разход за данък върху печалбата</b>	<b><u>(131)</u></b>	<b><u>(152)</u></b>

**9. АКТИОЕРСКА ПЕЧАЛБА (ЗАГУБА), НЕТО ОТ ДАНЪК**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Актьорска печалба (загуба) за периода, в т.ч. от</b>	<b>(25)</b>	<b>(35)</b>
- промяна в демографските допускания	(1)	-
- промяна във финансовите допускания	(16)	(17)
- опит	(8)	(18)

**10. ДОХОД НА АКЦИЯ****10.1. Основен доход на акция**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Печалба за годината	1215	1 011
Дивидент по привилегировани акции	(181)	(121)
Нетна печалба за разпределение, използвана при изчисляването на основния доход на акция	1034	890
Среднопретеглен брой на държаните обикновени акции, използван при изчисляването на основния доход на акция	2 172 315	2 220 000

**11. ПАРИЧНИ НАЛИЧНОСТИ И ЕКВИВАЛЕНТИ**

	<b>31 декември 2019</b>	<b>31 декември 2018</b>
Парични средства в брой	2184	500
Парични средства по разплащателни сметки	111	221
<b>Общо</b>	<b>2295</b>	<b>721</b>

**12. ПРЕДОСТАВЕНИ КРЕДИТИ НА КЛИЕНТИ**

	<b>31 декември 2019</b>	<b>31 декември 2018</b>
Кредити, предоставени на физически лица срещу залог на движимо имущество, в т.ч.:		
Вземания по главници	6798	7042
Вземания по лихви и такси	352	362
	7150	7404
Необезпечени кредити, предоставени на физически лица и други дружества, в т.ч.:		
Вземания по главници	596	1361
Вземания по лихви	48	46
	644	1407
<b>Общо предоставени кредити на клиенти</b>	<b>7792</b>	<b>8811</b>

## СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ АД

## ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

За годината, приключила на 31 декември 2019 година

(Всяки суми са представени в хиляди лева, освен ако не е посочено друго)

Обезценка на кредити	(434)	(450)
<b>Предоставени кредити на клиенти, нетно</b>	<b>7360</b>	<b>8361</b>
Текущи	7360	7961
Нетекущи		400

**13. ДРУГИ ФИНАНСОВИ АКТИВИ**

	<b>31 декември 2019</b>	<b>31 декември 2018</b>
Финансови активи на разположение за продажба, в т.ч.		
Акции, отчитани по справедлива стойност	91	96
Акции, отчитани по себестойност		
<b>Общо</b>	<b>91</b>	<b>96</b>
Обезценка	(6)	(5)
<b>Други финансови активи, нето</b>	<b>85</b>	<b>91</b>

**14. АКТИВИ ПО ОТСРОЧЕНИ ДАΝЪЦИ**

	<b>31 декември 2019</b>		<b>31 декември 2018</b>	
	Намаляеми временни разлики	Активи по отсрочени данъци	Намаляеми временни разлики	Активи по отсрочени данъци
Обезценка и отписване на предоставени кредити на клиенти	434	44	456	46
Обезценка на финансови активи на разположение за продажба	6	1	5	1
Неизплатени доходи на физически лица	19	2	19	2
Провизии съдебни вземания			64	6
Доходи на персонала	280	28	214	21
	<b>739</b>	<b>75</b>	<b>758</b>	<b>76</b>

**15. УЧАСТИЯ В ДЪЩЕРНИ ПРЕДПРИЯТИЯ**

	<b>Прите- жаван дял</b>	<b>31 декември 2019</b>	<b>31 декември 2018</b>
Участия в дъщерни предприятия			
МАККОМ ГРУП ДООЕЛ Скопие, Македония	100%	11	11
МАККОМ ЗАЛОЗИ ПООЕЛ	100%	196	196

## СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ АД

## ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

За годината, приключила на 31 декември 2019 година

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

Скопие, Македония		
СОФКОМ ЛИЗИНГ ЕООД	1 000	1000
СОФКОМ ГОЛД ЕООД	5	5
<b>Участия в дъщерни предприятия</b>	<b>1 212</b>	<b>1212</b>

**16. ИМОТИ И ОБОРУДВАНЕ (ВКЛ.АКТИВИ С ПРАВО НА ПОЛЗВАНЕ)**

<b>Балансови стойности на:</b>	<b>31</b>	<b>31</b>
	<b>декември</b>	<b>декември</b>
	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Земи и сгради	276	296
Активи с право на ползване	502	-
Транспортни средства	5	8
Офис обзавеждане	24	21
	<b>807</b>	<b>325</b>

	Земи и сгради (вкл.активи с право на ползване)	Транспортни средства	Офис обзавеждане	Общо
<b>Цена на придобиване</b>				
Салдо на 01.01.2018	717	126	62	905
Постъпили	28	-	5	33
Излезли	(244)	-	-	(244)
Салдо на 31.12.2018	501	126	67	694
Постъпили	752	2	10	12
Излезли	-	-	-	-
Салдо на 31.12.2019	1253	128	77	1458
<b>Натрупана амортизация</b>				
Салдо на 01.01.2018	(311)	(111)	(42)	(464)
Амортизация за периода	(22)	(7)	(4)	(33)
Амортизация на излезлите	128	-	-	128
Салдо на 31.12.2018	(205)	(118)	(46)	(369)
Амортизация за периода	(271)	(5)	(6)	(32)
Амортизация на излезлите	-	-	-	-
Салдо на 31.12.2019	(476)	(123)	(52)	(652)
БС на 31.12.2019	778	5	24	807



## СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЦИ АД

## ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

За годината, приключила на 31 декември 2019 година

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

	<u>Полезен живот</u>
Сгради	25 години
Автомобили	4 години
Офис обзавеждане	6,67 години

Дружеството е ипотекирало собствен недвижим имот с балансова стойност към 31 декември 2019 г. 30 хил. лева. в полза на търговска банка като гаранция на трето лице.

**Обезценка на имоти, машини и съоръжения**

Ръководството е извършило преглед на дълготрайните материални активи и счита, че няма индикатори, за това че балансовата стойност на активите надвишава възстановимата им стойност. Следователно към 31 декември 2019 г. (31 декември 2018 г.: 0) не са признати обезценки на имоти, машини и съоръжения.

**Активи с право на ползване и пасиви по лизинга****Активи с право на ползване (по клас активи)**

	31 декември 2019 г.	1 януари 2019 г.
	хил. лв.	хил. лв.
Земни и сгради	502	752
Превозни средства	-	-
Машини и съоръжения	-	-
<b>Към края на отчетния период</b>	<b>502</b>	<b>752</b>

Активи с право на ползване	Земни и сгради	Транспортни и средства	Машини и съоръжения	Общо
			я	
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
<b>Отчетна стойност</b>				
<b>Към 1 януари 2019 г.</b>	752	-	-	752
Придобити – нови договори за лизинг	-	-	-	-
Прекратени лизингови договори	-	-	-	-
<b>Към 31 декември 2019 г.</b>	<b>752</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>752</b>
<b>Амортизация</b>				
Към 1 януари 2019 г.	-	-	-	-
Амортизация за годината	(251)	-	-	(251)
<b>Към 31 декември 2019 г.</b>	<b>(251)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(251)</b>
<b>Нетна балансова стойност към 1 януари 2019 г.</b>	<b>752</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>752</b>
<b>Нетна балансова стойност към 31 декември 2019 г.</b>	<b>502</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>502</b>

СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ АД

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ  
За годината, приключила на 31 декември 2019 година  
(Всички суми са представени в хиляди лева, освен ако не е посочено друго)

**Пасиви по лизинга**

	31 декември 2019 г.	1 януари 2019 г.
	хил. лв.	хил. лв.
Краткосрочни пасиви по лизинга	261	261
Дългосрочни пасиви по лизинга	250	491
<b>Общо пасиви по лизинга</b>	<b>511</b>	<b>752</b>

	31 декември 2019 г.	31 декември 2019 г.
	Минимални лизингови плащания	Настояща стойност на лизинговите плащания
	хил. лв.	хил. лв.
До 1 година	266	261
Между 1 и 5 години	265	250
<b>Общо минимални лизингови вноски</b>	<b>531</b>	<b>511</b>
Намалени със сумите, представляващи финансови разходи	(20)	-
<b>Настояща стойност на минималните лизингови вноски</b>	<b>511</b>	<b>511</b>

Следните суми са признати в отчета за всеобхватния доход:

	МСФО 16 2019 г. хил. лв.	МСС 17 2018 г. хил. лв.
Амортизация на активи с право на ползване (по клас активи)		
Сгради	251	-
Автомобили	-	-
Амортизация на инвестиционни имоти	-	-
<b>Общо разход за амортизация</b>	<b>251</b>	-
Разход за лихви по пасиви по лизинга (включен във финансовите разходи)	25	-
Разход, свързан с краткосрочен лизинг (включен в административните разходи)	47	-
Разход, свързан с лизинг на активи с ниска стойност, които не са краткосрочни лизинги	-	-
Разход, свързан с променливи лизингови плащания, които не са включени в пасивите по лизинга	-	-
Загуба от прекратяване на лизингов договор	-	-
Разход за оперативен лизинг (МСС 17) (включен в административните разходи)	-	293
<b>Общо разходи свързани с договори за лизинг</b>	<b>72</b>	<b>293</b>

## СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ АД

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ  
За годината, приключила на 31 декември 2019 година  
(Всички суми са представени в хиляди лева, освен ако не е посочено друго)

Следните суми са признати в отчета за паричните потоци:

	МСФО16 2019 г.	МСС17 2018 г.
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Изходящ паричен поток от договори за лизинг (МСФО 16) – финансова дейност		
Главница	2	2
Лихва	1	1
Неустойка за прекратяване на лизингов договор	-	-
	<b>3</b>	<b>3</b>
Изходящ паричен от договори за лизинг – оперативна дейност	313	293
<b>Общо изходящ паричен поток</b>	<b>316</b>	<b>296</b>

## 17. ДРУГИ АКТИВИ

	31 декември 2019	31 декември 2018
Вземания по липси и кражби	988	949
Вземания от клиенти и доставчици	24	22
Вземане от свързано лице Макком Залози	22	61
Съдебни вземания		128
Предплатени услуги	4	5
<b>Общо други активи</b>	<b>1038</b>	<b>1165</b>
Обезценка на вземания по липси и кражби и частична на съдебни вземания	(950)	(1013)
<b>Други активи, нетно</b>	<b>88</b>	<b>152</b>

## 18. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ПЕРСОНАЛА И ЗА СОЦИАЛНО ОСИГУРЯВАНЕ

	31 декември 2019	31 декември 2018
Задължения към персонала, в т.ч.:		
Текущи задължения	364	232
Текуща част от задълженията към персонала при пенсиониране	13	18
Дългосрочни задължения към персонала при пенсиониране	267	196
	<b>644</b>	<b>446</b>
Задължения за социално осигуряване, в т.ч.:		
Текущи задължения	34	33
	<b>34</b>	<b>33</b>
<b>Общо</b>	<b>678</b>	<b>479</b>

СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ АД

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

За годината, приключила на 31 декември 2019 година

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

Към 31 декември 2019 и 2018 година всички служители на Дружеството са използвали целият си платен годишен отпуск за текущия и предходните отчетни периоди, поради което не се налага начисляване на задължение за компенсирани отпуски съгласно изискванията на МСС 19 *Доходи на наети лица*.

**Дългосрочни задължения към персонала при пенсиониране**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<i>Сегашна стойност на задълженията на 1 януари</i>	214	147
Разход за текущ стаж	37	27
Разход за лихви	2	2
Изплатени обезщетения при пенсиониране през периода	-	-
Актюерска (печалба) загуба за периода	27	38
<i>Сегашна стойност на задълженията на 31 декември</i>	<u>280</u>	<u>214</u>

Основните предположения, използвани при определяне на задълженията за доходи на персонала при пенсиониране са посочени по-долу:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Норма на дисконтиране	0,68%	1,25%
Бъдещо увеличение на възнагражденията	5,00%	5,00%

Средна продължителност на задължението за доходи на персонала при пенсиониране е 20,90 години.

Очакваните плащания към 31.12.2019 г. във връзка със задълженията за доходи на персонала при пенсиониране са, както следва:

<b>Вид задължения (срок)</b>	<b>Сегашна стойност на задълженията</b>	<b>Сума при пенсиониране</b>
Краткосрочни (до 1 година)	13	13
Средносрочни (1 – 3 години)	14	18
Средносрочни (3 – 5 години)	6	9
Дългосрочни (над 5 години)	247	3 066
	<u>280</u>	<u>3 106</u>

СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ АД

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

За годината, приключила на 31 декември 2019 година

(Всяки суми са представени в хиляди лева, освен ако не е посочено друго)

**19. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ЛИЗИНГОВИ ДОГОВОРИ**

	Минимални лизингови плащания		Настояща стойност на минимални лизингови плащания	
	2019	2018	2019	2018
<b>Задължения по фин. лизинг</b>	<b>7</b>	<b>11</b>	<b>6</b>	<b>10</b>
- До една година	3	3	2	2
- Над една година	4	8	4	8
<b>Задължения по оперативен лизинг</b>	<b>531</b>	<b>-</b>	<b>511</b>	<b>-</b>
- До една година	266	-	261	-
- Над една година	265	-	250	-
<b>Общо задължения по лизингови договори</b>	<b>538</b>	<b>11</b>	<b>517</b>	<b>10</b>
<b>Минус лихви по лизинг</b>	<b>(21)</b>	<b>(1)</b>		
- До една година	(16)	(1)		
- Над една година	(5)	-		
<b>Настояща стойност на задължения по лизингови договори</b>	<b><u>517</u></b>	<b><u>10</u></b>	<b><u>6</u></b>	<b><u>10</u></b>
- До една година	253	2	2	2
- Над една година	264	8	4	8

**20. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ЗА ДАНЪЦИ**

	31 декември 2019	31 декември 2018
Задължения за корпоративен данък	19	40
Задължения за ДДФЛ	73	26
Задължения за други данъци	29	9
<b>Общо</b>	<b><u>121</u></b>	<b><u>75</u></b>

**21. ДРУГИ ПАСИВИ**

	31 декември 2019	31 декември 2018
Задължения към акционерите	484	9
Задължения към кредитори	-	75
Задължения към доставчици и клиенти	75	58
<b>Общо</b>	<b><u>559</u></b>	<b><u>142</u></b>

**22. ПРОМЕНИ В ПАСИВИТЕ, ВЪЗНИКВАЩИ ОТ ФИНАНСОВИ ДЕЙНОСТИ**

	Парични потоци		Промени с непаричен характер		31.12.	
	01.01.	входящи	изходящи	Придобивания		Промени от вал.курсове
<b>2018 година</b>						
Задължения по финансов лизинг	13		(3)		-	10
<b>Общо</b>	<b>-</b>		<b>(3)</b>		<b>-</b>	<b>10</b>
<b>2019 година</b>						
Задължения по финансов лизинг	10		(4)	-	-	6
<b>Общо</b>	<b>10</b>		<b>(4)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>6</b>

**23. СОБСТВЕН КАПИТАЛ**

	31 декември 2019	31 декември 2018
<i>Записан и внесен капитал в т.ч.</i>		
Обикновени акции	2 172	2 400
Привилегировани акции	201	201
	<u>2 373</u>	<u>2 601</u>
Обратно изкупени обикновени акции		(228)
<b>Акционерен капитал</b>	<b>2 373</b>	<b>2 373</b>
<i>Премия резерв, в т.ч.</i>		
Премии от емисии, бруто	1433	2512
Обратно изкупени обикновени акции	-	(1079)
	<u>1433</u>	<u>1433</u>
Резерв от актюерски печалби и загуби, нето от данък	(75)	(51)
Други резерви	2 623	2 623
<b>Резерви</b>	<b>3981</b>	<b>4005</b>
Неразпределена печалба от предходни периоди	2478	2843
Текуща печалба	1215	1011
<b>Неразпределена печалба</b>	<b>3 693</b>	<b>3854</b>
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>10 047</b>	<b>10232</b>

## СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ АД

### ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

За годината, приключила на 31 декември 2019 година

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

Към 31 декември 2019 г. акционерният капитал е внесен изцяло и е в размер на 2373 хил. лева, като е разпределен в 2 172 315 броя обикновени безналични, поименни акции с право на глас, всяка с номинална стойност 1 лев, както и 201 154 броя привилегирани безналични, поименни акции, всяка с номинална стойност 1 лев, с право на глас и на кумулативен, гарантиран дивидент.

През 2018 г. Дружеството е осъществило обратно изкупуване на 47 685 хил. броя обикновени акции, което заедно с изкупените през предходни години представлява общо изкупени 227 685 броя собствени акции. Тези обратни изкупувания са отразени в годишния отчет за 2018 г., като намаляване на акционерния капитал с номинала на акциите: 228 хил. лв. (и намаляване на премията от емисии с разликата до емисионната им цена: 1079 хил. лв.

Промените в собствения капитал през 2018 година са следните:

- Отчетена печалба за периода в размер на 1 011 хил. лв..
- На редовното общото събрание на акционерите е взето решение за разпределяне на гарантиран дивидент на акционерите, притежаващи привилегирани акции в размер на 121 хил. лв., както и дивидент на акционерите, притежаващи обикновени акции в размер на 666 хил. лв.

През 2019 г. след решение на общото събрание на акционерите Дружеството е осъществило обезсилване на всички 227 685 броя собствени акции обратно изкупени през предходни години. Обезсилването не е довело до промени в собствения капитал, тъй като изкупените собствени акции са били отразени по отделните пера в собствения капитал към 31.12.2018 г.

Промените в собствения капитал през 2019 година са следните:

- Отчетена печалба за периода в размер на 1 215 хил. лв..
- На редовното общото събрание на акционерите е взето решение за разпределяне на гарантиран дивидент на акционерите, притежаващи привилегирани акции в размер на 121 хил. лв., както и дивидент на акционерите, притежаващи обикновени акции в размер на 760 хил. лв.;
- На извънредно общо събрание на акционерите проведено на 20.12.2019 г. е взето решение за разпределение на дивидент на акционерите, притежаващи привилегирани акции в размер на 60 хил. лв., както и дивидент на акционерите, притежаващи обикновени акции в размер на 434 хил. лв.;

#### Изменение на натрупаната актюерска печалба (загуба) в капитала

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Натрупана актюерска печалба (загуба) на 1 януари	(51)	(16)
Актюерска печалба (загуба) върху задължението, призната като друг всеобхватен доход	(24)	(35)
Натрупана актюерска печалба (загуба) на 31 декември	<u>(75)</u>	<u>(51)</u>

## 24. ПОЕТИ АНГАЖИМЕНТИ И УСЛОВНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

Задължения, свързани с оперативен лизинг

## СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ АД

### ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

За годината, приключила на 31 декември 2019 година

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

Като наемател по договори за оперативен лизинг на офиси и търговски обекти, Дружеството заплаща годишно 266 хил. лв. (2018 г.: 293 хил. лв.). Договорите са сключени за срок от една година, като част от тях са продължени като безсрочни. Прекратяването им е възможно с едно или двумесечно предизвестие.

## 25. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

### Състав на свързаните лица

#### - Дъщерни дружества

На 10.06.2019 г. е отпуснат кредит на дъщерното дружество „МАККОМ ЗАЛОЗИ“ ЕООД в размер на 80 000 евро. Срокът на договора е 12 месеца до 10.06.2020 г.. По договора за заем се начислява годишна лихва в размер на 6 % върху отпуснатата сума.

#### - Други свързани лица

Дружество	Вид свързаност
„ИМОУШЪН“ ЕООД	Ирена Вачева - управител и собственик на капитала
„СОФКОМ ЛИЗИНГ“ ЕООД	Ирена Вачева - управител
ЕТ „КАРАТЕ-ПЕРФЕКТ - ТОДОР ВАЧЕВ“	Тодор Вачев - регистриран като едноличен търговец
СДРУЖЕНИЕ "ФУТБОЛЕН КЛУБ ЛОКОМОТИВ-БДЖ"	Тодор Вачев - член на УС
„ЪНЛИМИТИД КОНСУЛТ“ ЕООД	Владимир Владимиров – член на УС
„МЕДИКА МАРКЕТ“ ООД	Станислав Чупетловски – собственик на 33,33% от капитала на дружеството

Не са осъществявани сделки с оповестените свързани лица.

### Възнаграждения на ключов управленски персонал

Съставът на ключовия управленски персонал е оповестен в т.1.1.

През 2019 година, възнагражденията на ключовия управленски персонал на Дружеството са били в размер на 216 хил. лв. (2018 година: 366 хил. лв.)

## 26. ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕ ЗА ОДИТОРСКИ УСЛУГИ

Възнаграждението на регистрирания одитор през 2019 година е за независим финансов одит. През 2019 година, регистрираният одитор не е предоставял други услуги на Дружеството, извън независим финансов одит на финансови отчети.

## 27. СЪБИТИЯ СЛЕД КРАЯ НА ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД

Налице е граждански иск, срещу „София Комерс Заложни Къщи“ АД от лице закупило имот от Дружеството през 2008 г., за разваляне на договор за покупко-продажба. Искът е на стойност 138 хил. лв. - главница ведно със законна лихва за забава, неустойки, разноски и др. Искът е подаден на 08.01.2019 г. В установения срок в съда е входиран



отговор на исковата молба от Дружеството като към датата на баланса няма движение по делото.

В средата на м.март 2020 г. поради разпространението на вируса Covid-19 в страната е обявено извънредно положение се появили затруднения в бизнеса и икономическата дейност на предприятията. Към датата на изготвянето на финансовия отчет ситуацията е динамична и ръководството на Дружеството оценява като негативно влиянието на коронавирус пандемията върху бъдещото финансово състояние и резултатите от дейността му поради очакваните икономически трудности и платежоспособността на клиентите му.

След датата на баланса не са настъпили други събития по отношение на обектите, представени във финансовия отчет, които да изискват корекции или отделно оповестяване към 31.12.2019 г.