

СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ АД  
ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ  
За годината, приключила на 31 декември 2018 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 групата е отпускане на краткосрочни кредити срещу насрещна престация (лихви и такси). Заемите се отпускат по договори срещу залог на движимо имущество. Към 31 декември 2018 година, дейността се извършва в 114 обекта на територията на цялата страна (31 декември 2017 г. : 112 обекта), а заетите в групата служители са 173 служители ( 31 декември 2017 г. : 161 служители).

1.3. Отговорности на ръководството

Според българското законодателство, ръководството следва да изготвя консолидирания 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 2018 г. и е направило разумни и предпазливи преценки, предположения и приблизителни оценки.

Ръководството също потвърждава, че се е придържало към действащите счетоводни стандарти, като консолидирания 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

Консолидираният финансов отчет на „София комерс-заложни къщи”АД е изготвен в съответствие с всички Международни стандарти за финансово отчитане (МСФО), които се състоят от: стандарти за финансово отчитане и от тълкувания на Комитета за разяснения на МСФО (КРМСФО), одобрени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС), и Международните счетоводни стандарти и тълкуванията на Постоянния комитет за разясняване (ПКР), одобрени от Комитета по Международни счетоводни стандарти (КМСС), които ефективно са в сила от 1 януари 2018 г., и които са приети от Комисията на Европейския съюз. МСФО, приети от ЕС, е общоприетото наименование на рамката с общо предназначение-счетоводна база, еквивалентна на рамката, въведена с дефиницията съгласно § 1, т. 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството под наименованието „Международни счетоводни стандарти” (МСС).

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

Нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, които са влезли в сила от 1 януари 2018 г.

Дружеството прилага следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които имат ефект върху финансовия отчет на Дружеството и са задължителни за прилагане от годишния период, започващ на 1 януари 2018 г.:

МСФО 9 „Финансови инструменти” в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС

МСФО 9 „Финансови инструменти“ заменя МСС 39 „Финансови инструменти: признаване и оценяване”. Новият стандарт въвежда значителни промени в класификацията и оценяването на финансови активи и нов модел на очакваната кредитна загуба за обезценка на финансови активи.

При прилагането на МСФО 9 Дружеството е използвало преходното облекчение и е избрало да не преизчислява предходни периоди. Разлики, възникващи от прилагането на МСФО 9, във връзка с класификация, оценяване и обезценка се признават в неразпределената печалба.

Класификацията и оценяването на финансовите активи на Дружеството са прегледани на базата на новите критерии, които взимат под внимание договорените парични потоци за активите и бизнес модела, по който те са управлявани.

Определят се само две основни категории оценки - по амортизирана и по справедлива стойност.

С влизане в сила на МСФО 9 от 01 януари 2018г. се елиминират съществуващите преди категории в МСС 39: 1. Инвестиции, държани до падеж, 2. Кредити и вземания, 3.

Финансови активи на разположение за продажба и 4. Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата

На база на бизнес модела на Дружеството за управление на финансовите активи и характеристиките на произтичащите договорни парични потоци, ръководството е приело да класифицира финансовите активи основно в категорията „Финансови активи, оценявани по амортизирана стойност“ и „Финансови активи, оценявани по справедлива стойност през печалбата или загубата“

Новият модел на очакваната кредитна загуба заменя модела на понесената загуба в МСС 39, което означава, че няма да е нужно да има събитие, свързано със загуба преди да се признае обезценка. На базата на извършените към 01 януари 2018г. изчисления обезценката на финансовите активи, която е отразена в настоящия финансов отчет на Дружеството, няма съществен ефект както върху стойността на финансовите активи, така върху натрупаните печалби/загуби от в началото на отчетния период.

Ефекта от прилагане на МСФО 9, подхода, прекласификациите и оценките са оповестени в Пояснително приложение 2.2. „База за изготвяне - промени в счетоводната политика“ и пояснително приложение 2.19 „Ефект от промени в счетоводната политика“.

МСФО 15 Приходи по договори с клиенти (в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г. – приет от ЕК). Този стандарт е изцяло нов стандарт. Той въвежда цялостен комплекс от принципи, правила и подходи за признаването, отчитането и оповестяването на информацията относно вида, сумата, периода и несигурностите във връзка с приходите и паричните потоци, произхождащи от договори с контрагенти. Стандартът заменя действащите до този момент стандарти, свързани с признаването на приходи, основно МСС 18 и МСС 11 и свързаните с тях тълкувания. Водещият принцип на новия стандарт е в създаването на модел от стъпки, чрез който определянето на параметрите и времето на прихода са съизмерими спрямо задължението на всяка от страните по сделката помежду им. Ключовите компоненти са: а) договори с клиенти с търговска същност и оценка на вероятността за събиране на договорените суми от страна на предприятието съгласно условията на дадения договор; б) идентифициране на отделните задължения за изпълнение по договора за стоки или услуги – отграничаемост от останалите поети ангажименти по договора, от които клиентът би черпил изгоди; в) определяне на цена на сделката – сумата, която предприятието очаква, че има право да получи срещу прехвърлянето на съответната стока или услуга към клиента – особено внимание се отделя на променливия компонент в цената, финансовия компонент, както и на компонента, получаван в натура; г) разпределение на цената на операцията между отделните задължения за изпълнение по договора – обичайно на база самостоятелната (индивидуалната) продажна цена на всеки компонент; и д) моментът или периодът на признаване на прихода – при успешното изпълнение на задължение по договора чрез трансфериране на контрола върху обещаната стока или услуга, било то в даден момент или за определен период във времето. Направени са пояснения (а) за идентифициране на задължения за изпълнение на базата на конкретни обещания за доставката на стоки или услуги, (б) за идентифициране дали дружество е принципал или агент при предоставянето на стоки или услуги, и (в) при трансфера на лицензии. Стандартът допуска както пълно ретроспективно приложение, така и модифицирано ретроспективно приложение, от началото на текущия отчетен период, с определени оповестявания за предходните периоди. Новият стандарт не е оказал влияние върху счетоводната политика и върху стойностите и класификацията на активите, пасивите, операциите и резултатите на дружеството по отношение на неговите приходи от дейността и/или вземанията му.

---

МСС 40 “Инвестиционни имоти” (изменен) – Трансфер на инвестиционни имоти в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС - Изменението пояснява, че трансфер от и към инвестиционни имоти може да се извърши, само ако има промяна в използването на имотите, която се дължи на обстоятелството дали тези имоти започват или спират да отговарят на дефиницията за инвестиционен имот.

КРМСФО 22 “Сделки и авансови плащания в чуждестранна валута” в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС - Разяснението дава насоки как да се отчитат авансови постъпления или плащания съответно на непарични активи или непарични пасиви преди дружеството да е признало свързания с тях актив, разход или приход. Датата на сделката за целите на определяне на обменния курс е датата на първоначалното предплащане за непаричен актив или за пасив по отсрочени приходи. Ако има няколко авансови плащания или постъпления, за всяко отделно плащане се определя дата на сделката.

Годишни подобрения на МСФО 2014-2016 г., в сила от 1 януари 2018 г., приети от ЕС МСФО 1 “Прилагане за първи път на МСФО” – Премахване на краткосрочните освобождавания за предприятия, които прилагат за първи път МСФО, относно преминаване към МСФО 7, МСС 19 и МСФО 10, които вече не са приложими.

МСС 28 “Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия” – Оценяване на асоциирано или съвместно предприятие по справедлива стойност. Изменението пояснява, че изборът от страна на организации с рисков капитал, съвместни фондове, тръстове и подобни организации да оценяват инвестициите в асоциирани или съвместни предприятия по справедлива стойност през печалбата или загубата следва да се извършва отделно за всяко асоциирано или съвместно предприятие при първоначално признаване.

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

Към датата на одобрение на този финансов отчет са публикувани нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2018 г., и не са били приложени от по-ранна дата от Дружеството. Информация за тези стандарти и изменения, които имат ефект върху финансовия отчет на Дружеството, е представена по-долу.

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

МСФО 9 „Финансови инструменти” (изменен) – Предплащания с отрицателно компенсиране, в сила от 1 януари 2019 г., приет от ЕС - Измененията дават възможност на дружествата да оценяват определени финансови активи, които могат да бъдат изплатени предсрочно с отрицателно компенсиране, по справедлива стойност в другия всеобхватен доход вместо в печалбата или загубата.

МСФО 14 „Отсрочени сметки при регулирани цени” в сила от 1 януари 2016 г., все още не е приет от ЕС - МСФО 14 позволява на дружества, прилагащи за първи път МСФО, да продължат признаването на суми, свързани с регулирани цени в съответствие с изискванията на тяхната предишна счетоводна база, когато прилагат МСФО. С цел подобряване на съпоставимостта с отчети на дружества, които вече прилагат МСФО и не признават такива суми, стандартът изисква да бъде представен отделно ефекта от регулираните цени.

МСФО 16 „Лизинг” в сила от 1 януари 2019 г., приет от ЕС - Този стандарт заменя указанията на МСС 17 „Лизинг“ и въвежда значителни промени в отчитането на лизинги особено от страна на лизингополучателите. Съгласно МСС 17 от лизингополучателите се изискваше да направят разграничение между финансов лизинг (признат в баланса) и

---

оперативен лизинг (признат извънбалансово). МСФО 16 изисква лизингополучателите да признават лизингово задължение, отразяващо бъдещите лизингови плащания, и 'право за ползване на актив' за почти всички лизингови договори. СМСС е включил право на избор за някои краткосрочни лизинги и лизинги на малоценни активи; това изключение може да бъде приложено само от лизингополучателите.

Счетоводното отчитане от страна на лизингодателите остава почти без промяна.

Съгласно МСФО 16 за договор, който е или съдържа лизинг, се счита договор, който предоставя правото за контрол върху ползването на актива за определен период от време срещу възнаграждение.

Ръководството е в процес на оценяване на ефекта от прилагането на стандарта, но все още не може да представи количествена информация. Следните действия са предприети, за да се определи ефектът:

извършва се пълен преглед на всички договори, за да се прецени дали допълнителни договори няма да се считат за лизингови договори съгласно новата дефиниция на МСФО 16;

решава се кои условия за прилагане да се изберат; или пълно ретроспективно прилагане или частично ретроспективно прилагане (което означава, че сравнителната информация няма да бъде променяна). Частичното прилагане позволява да не се преценяват текущите договори дали съдържат лизинг и други облекчения. Решението кой подход да се избере е важно, тъй като не може да се промени впоследствие;

преценяват се настоящите оповестявания относно договори за финансов лизинг.

определя се кое счетоводно опростяване е приложимо към договорите за лизинг и дали ще се използва правото на освобождаване;

преценяват се допълнителните оповестявания, които се изискват.

МСС 19 „Доходи на наети лица“ (изменен) – Промяна в плана, съкращаване или уреждане - в сила от 1 януари 2019 г., все още не е приет от ЕС - Тези изменения изискват Дружеството да:

да използва актуализирани допускания, за да определи разходите за текущ стаж и нетния лихвен процент за остатъка от периода след изменението, съкращаването или уреждането на плана; и

признава в печалбата или загубата като част от разходите за минал трудов стаж или печалба или загуба от сетълмент всяко намаление на излишъка, дори ако този излишък не е бил признат преди поради въздействието на тавана на актива.

МСС 28 „Инвестиции в асоциирани предприятия и съвместни предприятия“ (изменен) – Дългосрочни участия в асоциирани и съвместни предприятия в сила от 1 януари 2019 г., все още не е приет от ЕС - Изменението пояснява, че дружествата следва да отчитат дългосрочни участия в асоциирани и съвместни предприятия, за които не се прилага методът на собствения капитал, съгласно изискванията на МСФО 9.

КРМСФО 23 “Несигурност относно отчитането на данък върху дохода” в сила от 1 януари 2019 г., все още не е приет от ЕС - Разяснението дава насоки как да се прилагат изискванията на МСС 12 относно признаване и оценяване, когато има несигурност относно отчитането на данък върху дохода.

Годишни подобрения на МСФО 2015-2017 г., в сила от 1 януари 2019 г., все още не са приети от ЕС - Тези изменения включват незначителни промени в:

---

МСФО 3 "Бизнес комбинации" - дружеството преценява предишния си дял в съвместно контролирана дейност, когато придобие контрол върху дейността.

МСФО 11 "Съвместни предприятия" - дружеството не преценява предишния си дял в съвместно контролирана дейност, когато придобие съвместен контрол върху дейността.

МСС 12 "Данъци върху дохода" - дружеството отчита всички данъчни последици от плащанията на дивиденди по същия начин както самите тях.

МСС 23 "Разходи по заеми" - дружеството третира като част от общите заеми всеки заем първоначално взет за разработване на актив, когато активът е готов за планираната употреба или продажба.

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

Възприетата счетоводна политика е последователна с прилаганата през предходната година, с изключение на новия стандарт МСФО 9, които се прилагат за първи път, считано от 01 януари 2018г.

Прилагането на МСФО 9 е засегнало следните области:

Промени в резултат на МСФО 9 – Класификация и оценка на финансовите активи  
Дружеството е възприело следния подход за класификация на финансовите активи при преминаване от категории на МСС 39 към категории на МСФО 9:

Категории по МСС 39	Категории по МСФО 9
Кредити и вземания	Финансови активи, дългови инструменти, оценявани по амортизирана стойност, в т.ч.:
	Парични средства и депозити - парични средства държани в банки „на виждане”, както и депозити с падеж и наличност в продължение на повече от 3 месеца от съответната отчетна дата.
	Търговски и други вземания, представляващи финансови активи - това са търговските вземания от реализирането на обичайната търговска дейност, които включват и специфичните данъци/такси, дължими върху общите транзакции, реализирани в хода на нормалната търговска дейност
	Кредити и заеми
Инвестиции, държани до падеж	Финансови активи, дългови инструменти, оценявани по амортизирана стойност
Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалби и загуби	Финансови активи, оценявани по справедлива стойност през печалбата или загубата



Финансови активи на разположение за продажба	Финансови активи, капиталови инструменти, оценявани по справедлива стойност през печалбата или загубата
--	---

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 котираните 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 котираните 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.

Промени в резултат на МСФО 9 – 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 (трестепенен) 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 ЕСАИ /Институции за оценка на външните кредити/ по отношение на съответния контрагент. Трестепенната 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.



## СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ АД

## ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

За годината, приключила на 31 декември 2018 година

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

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, които преди са били класифицирани в категориите държани до падеж или в категория кредити и вземания, в съответствие с класификациите на приложимия до 01.01.2018 г. МСС 39. Поради несъществен ефект за наличните парични средства във финансови институции, очакваната кредитна загуба не е представена.

Изчислените очаквани кредитни загуби на 01.01.2018г., за вземания по предоставените кредити, отнесени в Неразпределена печалба от минали години са както следва:

	Салдо към 31.12.2017 хил. лв.	Рейтинг	Етап	%	Очаквана загуба хил. лв.	Салдо към 01.01.2018 г. хил. лв.
Предоставени заеми с обезпечение	3 270	Без рейтинг	Етап 1	0.05%	2	3 268
Предоставени заеми без обезпечение	1 216	Без рейтинг	Етап 1	5%	60	1 156

Изчислените очаквани кредитни загуби към 31.12.2018г. за вземания по предоставените кредити, отчетени в печалба и загуба за текущия период са както следва:

	Салдо към 31.12.2018 хил. лв.	Рейтинг	Етап	%	Очаквана загуба хил. лв.	Салдо към 31.12.2018 г. хил. лв.
Предоставени заеми с обезпечение	6 360	Без рейтинг	Етап 1	0.05%	3	6 357
Предоставени заеми без обезпечение	1 407	Без рейтинг	Етап 1	5%	70	1 337

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%
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%

По-долу са представени очакваните кредитни загуби на 01.01.2018г., върху търговски и други вземания с просрочие до 120 дни, отнесени в неразпределена печалба от минали години:

Кредити	31.12.2017 хил.лв.	%	Очаквана кредитна загуба хил.лв.
Необезпечени, непросрочени - по договори за заем	1216	5%	60
Обезпечени със злато и вещи непросрочени	3270	0.05%	2
Просрочени обезпечени от останалите категории – натрупана обезценка до 31.12.2017 г. - 182 хил.лв.	4589		
Общо:	9075		62

По отношение на просрочените обезпечени вземания към 31.12.2017 г. дружеството не е начислило допълнителна обезценка в неразпределената печалба от минали години, тъй като

последователно е прилагало счетоводна политика по отношение на просрочените вземания по друга методика отразяваща промяната в цената на златото и обезценка със 75% на вземанията обезпечени с движими вещи за всички свои просрочени вземания от физически лица. Резултатът от обезценките в предходни години в размер на 182 хил. лв. е отчитан за сметка на печалбата и загубата за периода. Преизчисленията съгласно новата счетоводна политика от 01.01.2018 г. показва несъществена по-голяма начислена обезценка през предходни години, но дружеството не е приложило новата методика със задна дата, а е преизчислило обезценката с актуални данни към 31.12.2018 г. В дъщерните дружества през 2018 г. не са начислени загуби от очаквани кредитни загуби поради това, че няма история за събираемостта на вземанията, тъй като са новосъздадени дружества.

Изчислените очаквани кредитни загуби на 31.12.2018г. за търговски и други вземания с просрочие до 120 дни, отчетени в текущия финансов резултат са както следва:

Кредити	31.12.2018 хил.лв.	%	Очаквана кредитна загуба хил.лв.
Необезпечени, непросрочени - по договори за заем	1,407	5%	70
Обезпечени със злато и вещи непросрочени	6,360	0.05%	3
Обезпечени със злато просрочени	67	10%	7
Обезпечени с вещи просрочени 30-180 дни	207	40%	83
Обезпечени с вещи просрочени 180-360 дни	264	65%	172
Обезпечени с вещи просрочени над 360 дни	111	75%	84
Обезпечени с вещи просрочени над 720 дни	320	100%	32

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 31.12.2018 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 оповестено в Приложение 24 е обезценено с 50% предвид конкретната преценка за изхода на делото.

Очакваните кредитни загуби на 31.12.2018г. за предоставени заеми, търговски и други вземания могат да бъдат обобщени както следва:

Вид вземане	Салдо 31.12.2018г. брутна стойност	Очаквани загуби	Салдо 31.12.2018г. стойност след обезценка
Предоставени кредити на клиенти, нето	8811	450	8361
Други активи	1165	(1013)	152

МСФО 15 Приходи по договори с клиенти (в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г. – приет от ЕК). Този стандарт е изцяло нов стандарт. Той въвежда цялостен комплекс от принципи, правила и подходи за признаването, отчитането и оповестяването на информацията относно вида, сумата, периода и несигурностите във връзка с приходите и паричните потоци, произхождащи от договори с контрагенти. Стандартът заменя действащите до този момент стандарти, свързани с признаването на приходи, основно МСС 18 и МСС 11 и свързаните с тях тълкувания. Водещият принцип на новия стандарт е в създаването на модел от стъпки, чрез който определянето на параметрите и времето на прихода са съизмерими спрямо задължението на всяка от страните по сделката помежду им. Ключовите компоненти са: а) договори с клиенти с търговска същност и оценка на вероятността за събиране на договорените суми от страна на предприятието съгласно условията на дадения договор; б) идентифициране на отделните задължения за изпълнение по договора за стоки или услуги – отграничаемост от останалите поети ангажименти по договора, от които клиентът би черпил изгоди; в) определяне на цена на сделката – сумата, която предприятието очаква, че има право да получи срещу прехвърлянето на съответната стока или услуга към клиента – особено внимание се отделя на променливия компонент в цената, финансовия компонент, както и на компонента, получаван в натура; г) разпределение на цената на операцията между отделните задължения за изпълнение по договора – обичайно на база самостоятелната (индивидуалната) продажна цена на всеки компонент; и д) моментът или периодът на признаване на прихода – при успешното изпълнение на задължение по договора чрез трансфериране на контрола върху обещаната стока или услуга, било то в даден момент или за определен период във времето. Направени са пояснения (а) за идентифициране на задължения за изпълнение на базата на конкретни обещания за доставката на стоки или услуги, (б) за идентифициране дали дружество е принципал или агент при предоставянето на стоки или услуги, и (в) при трансфера на лицензии. Стандартът допуска както пълно ретроспективно приложение, така и модифицирано ретроспективно приложение, от началото на текущия отчетен период, с определени оповестявания за предходните периоди. Новият стандарт не е оказал влияние върху счетоводната политика и върху стойностите и класификацията на активите, пасивите, операциите и резултатите на дружеството по отношение на неговите приходи от дейността и/или вземанията му.

МСС 40 “Инвестиционни имоти” (изменен) – Трансфер на инвестиционни имоти в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС - Изменението пояснява, че трансфер от и към инвестиционни имоти може да се извърши, само ако има промяна в използването на имотите, която се дължи на обстоятелството дали тези имоти започват или спират да отговарят на дефиницията за инвестиционен имот.

КРМСФО 22 “Сделки и авансови плащания в чуждестранна валута” в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС - Разяснението дава насоки как да се отчитат авансови постъпления или плащания съответно на непарични активи или непарични пасиви преди дружеството да е признало свързания с тях актив, разход или приход. Датата на сделката за целите на определяне на обменния курс е датата на първоначалното предплащане за непаричен актив или за пасив по отсрочени приходи. Ако има няколко авансови плащания или постъпления, за всяко отделно плащане се определя дата на сделката.

Годишни подобрения на МСФО 2014-2016 г., в сила от 1 януари 2018 г., приети от ЕС МСФО 1 “Прилагане за първи път на МСФО” – Премахване на краткосрочните освобождавания за предприятия, които прилагат за първи път МСФО, относно преминаване към МСФО 7, МСС 19 и МСФО 10, които вече не са приложими.

МСС 28 “Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия” – Оценяване на асоциирано или съвместно предприятие по справедлива стойност. Изменението пояснява, че изборът от страна на организации с рисков капитал, съвместни фондове, тръстове и подобни организации да оценяват инвестициите в асоциирани или съвместни предприятия по справедлива стойност през печалбата или загубата следва да се извършва отделно за всяко асоциирано или съвместно предприятие при първоначално признаване.

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

Към датата на одобрение на този финансов отчет са публикувани нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2018 г., и не са били приложени от по-ранна дата от Дружеството. Информация за тези стандарти и изменения, които имат ефект върху финансовия отчет на Дружеството, е представена по-долу. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Дружеството през първия период, започващ след датата на влизането им в сила.

МСФО 9 „Финансови инструменти” (изменен) – Предплащания с отрицателно компенсиране, в сила от 1 януари 2019 г., приет от ЕС - Измененията дават възможност на дружествата да оценяват определени финансови активи, които могат да бъдат изплатени предсрочно с отрицателно компенсиране, по справедлива стойност в другия всеобхватен доход вместо в печалбата или загубата.

МСФО 14 „Отсрочени сметки при регулирани цени” в сила от 1 януари 2016 г., все още не е приет от ЕС - МСФО 14 позволява на дружества, прилагащи за първи път МСФО, да продължат признаването на суми, свързани с регулирани цени в съответствие с изискванията на тяхната предишна счетоводна база, когато прилагат МСФО. С цел подобряване на съпоставимостта с отчети на дружества, които вече прилагат МСФО и не признават такива суми, стандартът изисква да бъде представен отделно ефекта от регулираните цени.

МСФО 16 „Лизинг” в сила от 1 януари 2019 г., приет от ЕС - Този стандарт заменя указанията на МСС 17 „Лизинг“ и въвежда значителни промени в отчитането на лизинги особено от страна на лизингополучателите. Съгласно МСС 17 от лизингополучателите се изискваше да направят разграничение между финансов лизинг (признат в баланса) и оперативен лизинг (признат извънбалансово). МСФО 16 изисква лизингополучателите да признават лизингово задължение, отразяващо бъдещите лизингови плащания, и ‘право за ползване на актив’ за почти всички лизингови договори. МСС е включил право на избор за някои краткосрочни лизинги и лизинги на малоценни активи; това изключение може да бъде приложено само от лизингополучателите.

Счетоводното отчитане от страна на лизингодателите остава почти без промяна.

Съгласно МСФО 16 за договор, който е или съдържа лизинг, се счита договор, който предоставя правото за контрол върху ползването на актива за определен период от време срещу възнаграждение.

Ръководството е в процес на оценяване на ефекта от прилагането на стандарта, но все още не може да представи количествена информация. Следните действия са предприети, за да се определи ефектът:

извършва се пълен преглед на всички договори, за да се прецени дали допълнителни договори няма да се считат за лизингови договори съгласно новата дефиниция на МСФО 16;

---

решава се кои условия за прилагане да се изберат; или пълно ретроспективно прилагане или частично ретроспективно прилагане (което означава, че сравнителната информация няма да бъде променена). Частичното прилагане позволява да не се преценяват текущите договори дали съдържат лизинг и други облекчения. Решението кой подход да се избере е важно, тъй като не може да се промени впоследствие;

преценяват се настоящите оповестявания относно договори за финансов лизинг.

определя се кое счетоводно опростяване е приложимо към договорите за лизинг и дали ще се използва правото на освобождаване;

преценяват се допълнителните оповестявания, които се изискват.

МСС 19 „Доходи на наети лица“ (изменен) – Промяна в плана, съкращаване или уреждане - в сила от 1 януари 2019 г., все още не е приет от ЕС - Тези изменения изискват Дружеството да:

да използва актуализирани допускания, за да определи разходите за текущ стаж и нетния лихвен процент за остатъка от периода след изменението, съкращаването или уреждането на плана; и

признава в печалбата или загубата като част от разходите за минал трудов стаж или печалба или загуба от сетълмент всяко намаление на излишъка, дори ако този излишък не е бил признат преди поради въздействието на тавана на актива.

МСС 28 „Инвестиции в асоциирани предприятия и съвместни предприятия“ (изменен) – Дългосрочни участия в асоциирани и съвместни предприятия в сила от 1 януари 2019 г., все още не е приет от ЕС - Изменението пояснява, че дружествата следва да отчитат дългосрочни участия в асоциирани и съвместни предприятия, за които не се прилага методът на собствения капитал, съгласно изискванията на МСФО 9.

КРМСФО 23 “Несигурност относно отчитането на данък върху дохода” в сила от 1 януари 2019 г., все още не е приет от ЕС - Разяснението дава насоки как да се прилагат изискванията на МСС 12 относно признаване и оценяване, когато има несигурност относно отчитането на данък върху дохода.

Годишни подобрения на МСФО 2015-2017 г., в сила от 1 януари 2019 г., все още не са приети от ЕС - Тези изменения включват незначителни промени в:

МСФО 3 "Бизнес комбинации" - дружеството преоценява предишния си дял в съвместно контролирана дейност, когато придобие контрол върху дейността.

МСФО 11 "Съвместни предприятия" - дружеството не преоценява предишния си дял в съвместно контролирана дейност, когато придобие съвместен контрол върху дейността.

МСС 12 "Данъци върху дохода" - дружеството отчита всички данъчни последици от плащанията на дивиденди по същия начин както самите тях.

МСС 23 "Разходи по заеми" - дружеството третира като част от общите заеми всеки заем първоначално взет за разработване на актив, когато активът е готов за планираната употреба или продажба.

### 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 отбивки) 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 комисиони 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).

Съгласно изискванията на §50 от МСС 33 Доход на акция, Дружеството не оповестява доход на акция с намалена стойност, понеже издадените конвертируеми облигации имат ненамаляващ ефект върху дохода на акция. Това е така, понеже лихвата по конвертируемите облигации (намалена с данъците), разпределена на една обикновена акция, получена в резултат от конвертирането, надвишава основния доход на акция.

### 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 изгичат 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 котираны 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 ангажменти 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 вероятностно 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 виж пояснително приложение 2.2. База за изготвяне – Промени в счетоводната политика, Търговски и други вземания/ 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. /Виж също пояснително приложение 2.2. База за изготвяне – Промени в счетоводната политика/.

#### 2.7.5. Класификация и оценяване на финансовите пасиви

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

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

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.

Към 31.12.2018 г. справедливата стойност на финансовите активи на разположение за продажба е в размер на 91 хил. лв. Направената преоценка е по борсова цена.

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
	хил. лв.	хил. лв.
Начално салдо на 1 януари	<u>96</u>	<u>-</u>
Нетна печалба/(загуба) от корекция до оценка по справедлива стойност	5	96
Крайно салдо на 31 декември	<u><u>91</u></u>	<u><u>96</u></u>

#### 2.8 Ефект от промяна на счетоводната политика

Както е оповестено МСФО 9 и МСФО 15 са приложени без преизчисляване на сравнителната информация. Прекласификациите и корекциите, произтичащи от тези промени в счетоводната политика на Дружеството, не се отразяват в отчета за финансовото състояние към 31 декември 2017 г., а се признават в отчета за финансовото състояние към 1 януари 2018 г.

Следващата таблица показва корекциите, признати за всяка отделна позиция. Позиции, които не са били засегнати от промените, не са включени.



## СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ АД

## ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

За годината, приключила на 31 декември 2018 година

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

Отчет за финансовото състояние	31 декември 2017 хил. лв.	МСФО 9 хил. лв.	1 януари 2018 хил. лв. Преизчислен
Текущи активи			
Предоставени кредити на клиенти, нето	9 075	(62)	9 013
Общо	<u>9 075</u>	<u>(62)</u>	<u>9 013</u>
Собствен капитал			
Собствен капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието майка:			
Неразпределена печалба / (Натрупана загуба)	3 692	(62)	3 630
Общо	<u>3 692</u>	<u>(62)</u>	<u>3 630</u>

Общият ефект върху неразпределената печалба на Дружеството към 1 януари 2018 г. е представен, както следва:

	Неразпреде лена печалба <u>хил. лв.</u>
Крайно салдо към 31 декември 2017 г. – МСС 39/МСС 18	3 692
Корекции от прилагането на МСФО 9:	
Увеличение на загубата от обезценка на търговски вземания и активи по договори	(62)
Начално салдо към 1 януари 2018 г. – МСФО 9	<u>3 630</u>

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:

Краткосрочни кредити, предоставени на физически лица срещу залог на движимо имущество: злато, бижута и битова електроника;

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 вещ 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:

Активи, които нямат котирана пазарна цена на активен пазар и чиято справедлива стойност не може да се оцени надеждно;

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: Признаване 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.

2.9. 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 включват задължения по емитиран облигационен заем и други задължения. Първоначално те се признават в отчета за финансовото състояние по справедлива стойност, нетно от преките разходи по транзакцията, а последващо – по амортизируема стойност по метода на ефективната лихва. Разходите за лихви по финансовите пасиви се отчитат текущо в отчета за всеобхватния доход.

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

2.10. Лизинг

В съответствие с изискванията на МСС 17 Лизинг правата за разпореждане с актива се прехвърлят от лизингодателя върху лизингополучателя в случаите, в които лизингополучателят понася съществените рискове и възнаграждения от собствеността на наетия актив.

---

Активът се завежда в баланса на лизингополучателя по по-ниската от двете стойности – справедливата стойност на наетия актив и настоящата стойност на минималните лизингови плащания. В баланса се отразява и съответното задължение по финансов лизинг, независимо от това дали част от лизинговите плащания се дължат авансово при сключване на договора за финансов лизинг. Впоследствие лизинговите плащания се разпределят между финансов разход и намаление на неплатеното задължение по финансов лизинг. Активите, придобити при условията на финансов лизинг, се амортизират в съответствие с изискванията на МСС 16 Имоти, машини и съоръжения или МСС 38 Нематериални активи. Всички останали лизингови договори се считат за оперативни лизингови договори. Оперативните лизингови плащания се признават като разходи по линейния метод. Разходи, свързани с поддръжка и застраховки, се отразяват като разходи в отчета за всеобхватния доход към момента на възникването им. Плащанията от страна на Дружеството като лизингополучател във връзка с оперативен лизинг се признават като текущи разходи в отчета за всеобхватния доход на база линеен метод за периода на лизинга и са представени като „Общи административни и други оперативни разходи”.

#### 2.11. 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.

#### 2.12. 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 2018 година Дружеството определя, че упражнява контрол върху предприятия, в които притежава пряко или косвено повече от 50% от правата за гласуване.

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

Ползният 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 продадат. 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.

## 2.14. 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%). В дъщерните дружества в Република Северна Македония данъчната ставка за корпоративния същ е 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%).

## 2.15. 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 пенсионира 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. В дъщерните дружества не е извършена актюерска оценка на задълженията при пенсиониране поради малкия брой служители и евентуалния несъществен ефект върху финансовия отчет.

#### 2.16. 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.

#### 2.17. 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 компенсирание.

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 № 17).

### 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 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 2018 и 2017 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:

	31 декември 2018	31 декември 2017
Непросрочени и необезценени	8039	4470
Просрочени обезпечени със злато	66	2246
Просрочени до 360 дни обезпечени с движими вещи	472	2209
Просрочени над 360 дни обезпечени с движими вещи	143	
Брутна сума на предоставени кредити на клиенти	8720	8925
Разчети по лихви и такси	363	332
Начислена обезценка	(451)	(244)
Нетна сума на предоставени кредити на клиенти	<u>8632</u>	<u>9013</u>

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 по-ниска от общото вземане по кредита към падежа му (главница плюс лихви и такси).

Предоставените кредити от лизинговото дружество от Групата са обезпечени с движимо и недвижимо имущество.

#### Б. Ликвиден риск

Ликвиден е рискът, при който Дружеството среща трудности да спазва задълженията си по отношение на финансовите пасиви, уреждани 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, 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
Към 31 декември 2018 г.				
Финансов лизинг	3	7	-	10
Други задължения	553	-	196	749
	<u>556</u>	<u>7</u>	<u>196</u>	<u>759</u>
Към 31 декември 2017 г.				
Финансов лизинг	3	10	-	13
Други задължения	471	-	147	618
	<u>474</u>	<u>10</u>	<u>147</u>	<u>631</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 оперативното 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 2017 и 2018 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 2018 и 2017 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 2018 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 29 декември 2018 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 тази инвестиция няма котирана цена на активен пазар на ценни книжа, а така също няма и обявена цена на активен пазар за идентичен инструмент, тя е оценена по цена на придобиване, намалена със загубите от обезценка, идентифицирани към края на отчетния период. Към 31 декември 2018 година Дружеството има една инвестиция в ценни книжа на стойност 1212 хил. лв., която няма котирана пазарна цена на активен пазар.

### Д. Управление на капитала

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 2018 и 2017 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.

---



## СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ АД

## ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

За годината, приключила на 31 декември 2018 година

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

## 4. Нетен доход от лихви, такси и неустойки

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Приходи от лихви, такси и неустойки		
Приходи от лихви	1579	1511
Приходи от такси и неустойки	3964	3882
	<u>5543</u>	<u>5393</u>
Разходи за лихви и такси		
Разходи за лихви	(3)	(3)
Разходи за банкови такси	(10)	(7)
	<u>(13)</u>	<u>(10)</u>
Нетен доход от лихви, такси и неустойки	<u>5530</u>	<u>5383</u>

## 5. Други приходи от дейността

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Приходи от продажба на активи	939	123
Балансова стойност на продадените активи	(792)	(57)
Приходи от остатъци по договори за заем	49	33
Приходи от наеми	1	6
Други	1	5
Общо	<u>198</u>	<u>110</u>

## 6. Други ФИНАНСОВИ приходи

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Приходи от дивиденди	-	-
Приходи от възстановена обезценка на фин. активи	-	-
Печалба/(загуба) от преоценка на финансови активи	(5)	4
Приходи от продажба на финансови активи	-	-
Общо	<u>(5)</u>	<u>4</u>

## СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ АД

## ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

За годината, приключила на 31 декември 2018 година

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

## 7. Общи административни и други оперативни разходи

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Разходи за персонала	(3561)	(3582)
Наеми на офиси	(336)	(297)
Консултантски , юридически и др. услуги	(43)	(89)
Поддръжка и охрана на офиси	(73)	(88)
Отписани активи	-	(4)
Комуникационни и куриерски услуги	(46)	(44)
Транспорт и командировки	(44)	(40)
Амортизации	(34)	(42)
Дарения	(21)	(8)
Материали	(102)	(79)
Данъци и такси	(28)	(16)
Обезценка на кредитен портфейл	(206)	(124)
Обезценка на вземания по липси и начети	(134)	-
Други	(71)	(56)
Общо	<u>(4699)</u>	<u>(4469)</u>

Разходите за персонала включват:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Заплати	(3293)	(3357)
Социални осигуровки	(253)	(206)
Разходи за задължения при пенсиониране	(27)	(19)
Общо	<u>(3573)</u>	<u>(3582)</u>

## 8. Разход за данък върху печалбата

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Отчет за всеобхватния доход		
Текущ разход за данък върху печалбата	(152)	(120)
Отсрочени данъци върху печалбата, свързани с възникване и обратно проявление на временни разлики	30	13
Общо разход за данък върху печалбата, отчетен в Отчета за всеобхватния доход	<u>(122)</u>	<u>(107)</u>

Равнение на текущия разход за данък върху печалбата между счетоводния и облагаемия резултат

Печалба преди данък върху печалбата	1141	1028
Очакван разход за данък върху печалбата (ставка 10%)	(114)	(103)
Данъчен ефект от постоянни данъчни разлики	(8)	(4)
Данъчен ефект от временни данъчни разлики	(30)	(13)
Текущ разход за данък върху печалбата	<u>(152)</u>	<u>(120)</u>

## 9. Актюерска печалба (загуба), НЕТО ОТ ДАНЪК

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Актюерска печалба (загуба) за периода, в т.ч. от	(35)	(21)

## СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ АД

## ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

За годината, приключила на 31 декември 2018 година

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

промяна в демографските допускания	-	-
промяна във финансовите допускания	(17)	(8)
опит	<u>(18)</u>	<u>(13)</u>
<b>10. Доход на акция</b>		
<b>10.1. Основен доход на акция</b>		
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Печалба за годината	1 019	920
Дивидент по привилегировани акции	<u>(121)</u>	<u>(121)</u>
Нетна печалба за разпределение, използвана при изчисляването на основния доход на акция	<u>890</u>	<u>800</u>
Среднопретеглен брой на държаните обикновени акции, използван при изчисляването на основния доход на акция	<u>2 220 000</u>	<u>2 220 000</u>
<b>11. Парични наличности и еквиваленти</b>		
	<u>31 декември 2018</u>	<u>31 декември 2017</u>
Парични средства в брой	<u>1495</u>	<u>695</u>
Парични средства по разплащателни сметки	<u>275</u>	<u>356</u>
Общо	<u>1770</u>	<u>1051</u>
<b>12. Предоставени кредити на клиенти</b>		
	<u>31 декември 2018</u>	<u>31 декември 2017</u>
Кредити, предоставени на физически лица срещу залог на движимо имущество, в т.ч.:		
Вземания по главници	7313	7725
Вземания по лихви и такси	<u>362</u>	<u>316</u>
	<u>7675</u>	<u>8041</u>
Необезпечени кредити, предоставени на физически лица и други дружества, в т.ч.:		
Вземания по главници	1361	1 200
Вземания по лихви	<u>46</u>	<u>16</u>
	<u>1407</u>	<u>1216</u>
Общо предоставени кредити на клиенти	<u>9082</u>	<u>9257</u>
Обезценка на кредити	<u>(450)</u>	<u>(244)</u>
Предоставени кредити на клиенти, нетно	<u>8632</u>	<u>9013</u>
Текущи	<u>8232</u>	<u>8613</u>
Нетекучи	<u>400</u>	<u>400</u>
<b>13. ДРУГИ ФИНАНСОВИ Активи</b>		
	<u>31 декември 2018</u>	<u>31 декември 2017</u>
Финансови активи на разположение за продажба, в т.ч.		
Акции, отчитани по справедлива стойност	<u>96</u>	<u>96</u>
Акции, отчитани по себестойност	<u></u>	<u></u>

## СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ АД

## ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

За годината, приключила на 31 декември 2018 година

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

Общо	<u>96</u>	<u>96</u>
Обезценка	<u>(5)</u>	
Други финансови активи, нето	<u>91</u>	<u>96</u>

## 14. Активи по отсрочени данъци

	31 декември 2018		31 декември 2017	
	Намаляеми временни разлики	Активи по отсрочени данъци	Намаляеми временни разлики	Активи по отсрочени данъци
Обезценка и отписване на предоставени кредити на клиенти	456	46	250	25
Обезценка на финансови активи на разположение за продажба	5	1	(4)	(1)
Неизплатени доходи на физически лица	19	2	19	2
Провизии съдебни вземания	64	6		
Доходи на персонала	214	21	147	15
	<u>758</u>	<u>76</u>	<u>412</u>	<u>41</u>

## 15. Имоти и оборудване

Балансови стойности на:	31 декември 2018		31 декември 2017	
Земи и сгради	296		406	
Транспортни средства	8		15	
Офис обзавеждане	27		20	
	<u>331</u>		<u>441</u>	
	Земи и сгради	Транспортни средства	Офис обзавеждане	Общо
Цена на придобиване				
Салдо на 01.01.2017	814	122	49	985
Постъпили	-	4	13	17
Излезли	(97)	-	-	(97)
Салдо на 31.12.2017	717	126	62	905
Постъпили	28	-	11	33
Излезли	(244)	-	-	(244)
Салдо на 31.12.2018	<u>501</u>	<u>126</u>	<u>73</u>	<u>694</u>
Натрупана амортизация				
Салдо на 01.01.2017	(319)	(105)	(38)	(462)
Амортизация за периода	(32)	(6)	(4)	(42)
Амортизация на излезлите	40	-	-	40
Салдо на 31.12.2017	<u>(311)</u>	<u>(111)</u>	<u>(42)</u>	<u>(464)</u>

## СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ АД

## ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

За годината, приключила на 31 декември 2018 година

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

Амортизация за периода	(22)	(7)	(4)	(33)
Амортизация на излезлите	128	-	-	128
Салдо на 31.12.2018	(205)	(118)	(46)	(369)
БС на 31.12.2018	296	8	27	331

	Полезен живот
Сгради	25 години
Автомобили	4 години
Офис обзавеждане	6,67 години

Дружеството е ипотекирало собствен недвижим имот с обща балансова стойност към 31 декември 2018 г. 33 хил. лева. в полза на търговска банка като гаранция към свързано лице.

## 16. Други активи

	31 декември 2018	31 декември 2017
Вземания по липси и кражби	949	925
Вземания от клиенти и доставчици	22	137
Съдебни вземания	128	
Стоки	7	
Предплатени услуги	5	3
Общо други активи	1 104	1065
Обезценка на вземания по липси и кражби и частична на съдебни вземания	(1 013)	(866)
Други активи, нетно	98	199

## 17. Задължения към персонала и за социално осигуряване

	31 декември 2018	31 декември 2017
Задължения към персонала, в т.ч.:		
Текущи задължения	241	332
Дългосрочни задължения към персонала при пенсиониране	196	147
	437	479
Задължения за социално осигуряване, в т.ч.:		
Текущи задължения	34	29
	34	29
Общо	471	508

Към 31 декември 2018 и 2017 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

## СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ АД

## ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

За годината, приключила на 31 декември 2018 година

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Сегашна стойност на задълженията на 1 януари	147	101
Разход за текущ стаж	27	20
Разход за лихви	2	2
Изплатени обезщетения при пенсиониране през периода	-	-
Актюерска (печалба) загуба за периода	38	24
Сегашна стойност на задълженията на 31 декември	<u>214</u>	<u>147</u>

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Норма на дисконтиране	1,25%	2,00%
Бъдещо увеличение на възнагражденията	5,00%	5,00%

Средна продължителност на задължението за доходи на персонала при пенсиониране е 22,28 години.

Очакваните плащания към 31.12.2018 г. във връзка със задълженията за доходи на персонала при пенсиониране са, както следва:

Вид задължения (срок)	<u>Сегашна стойност на задълженията</u>	<u>Сума при пенсиониране</u>
Краткосрочни (до 1 година)	18	18
Средносрочни (1 – 3 години)	7	10
Средносрочни (3 – 5 години)	3	6
Дългосрочни (над 5 години)	186	3 236
	<u>214</u>	<u>3 270</u>



СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ АД

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

За годината, приключила на 31 декември 2018 година

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

18. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ЛИЗИНГОВИ ДОГОВОРИ

	Минимални лизингови плащания		Настояща стойност на минимални лизингови плащания	
	2018	2017	2018	2017
Задължения по фин. лизинг	11	14	10	13
До една година	3	4	3	3
Над една година	8	10	7	10
Минус лихви по лизинг	(1)	(1)		
До една година	(1)	(1)		
Над една година				
Настояща стойност на задължения по финансов лизинг	10	13	10	10
До една година	3	3	3	3
Над една година	7	10	7	10

19. Задължения за данъци

	31 декември 2018	31 декември 2017
Задължения за корпоративен данък	40	-
Задължения за ДДФЛ	26	-
Задължения за други данъци	23	42
Общо	89	42

20. Други пасиви

	31 декември 2018	31 декември 2017
Задължения към акционерите	9	6
Задължения към кредитори	74	
Задължения към доставчици и клиенти	88	63
Краткосрочна част от провизия към персонала	18	
Общо	189	69

21. ПРОМЕНИ В ПАСИВИТЕ, ВЪЗНИКВАЩИ ОТ ФИНАНСОВИ ДЕЙНОСТИ

01.01. Парични потоци Промени с непаричен 31.12.

## СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ АД

## ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

За годината, приключила на 31 декември 2018 година

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

			характер	
	входящ и	изходящ щи	Придобивания	Промени от вал.курсо ве
2017 година				
Лизингови договори	16	(3)	-	13
Общо	-	(3)	-	13
2018 година				
Лизингови договори	13	(3)	-	10
Общо	13	(3)	-	10

## 22. СОБСТВЕН КАПИТАЛ

	31 декември 2018	31 декември 2017
Записан и внесен капитал в т.ч.		
Обикновени акции	2 400	2 400
Привилегировани акции	201	201
	2 601	2 601
Обратно изкупени обикновени акции	(228)	(180)
Акционерен капитал	2 373	2 421
Премиен резерв, в т.ч.		
Премии от емисии, бруто	2512	2512
Обратно изкупени обикновени акции	(1079)	(960)
	1433	1552
Резерв от актюерски печалби и загуби, нето от данък	(51)	(16)
Други резерви	2 623	2 623
Резерви	4 005	4159
Неразпределена печалба от предходни периоди	2904	2771
Промяна в счетоводна политика – допълнително начислена обезценка МСФО 9	(62)	-
Преизчислена неразпределена печалба от предходни периоди	2842	2771
Текуща печалба	1019	920
Неразпределена печалба	3 861	3691
Общо собствен капитал	10 239	10271

Към 31 декември 2018 г. акционерният капитал е внесен изцяло и е в размер на 2601 хил. лева, като е разпределен в 2400 хил. броя обикновени безналични, поименни акции с право на глас, всяка с номинална стойност 1 лев, както и 201 хил. броя привилегировани 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

СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ АД

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

За годината, приключила на 31 декември 2018 година

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

изкупени 227 685 броя собствени акции. Тези обратни изкупувания са отразени в настоящия отчет, като намаляване на акционерния капитал с номинала на акциите: 228 хил. лв. (и намаляване на премиите от емисии с разликата до емисионната им цена: 1079 хил. лв.

Промените в собствения капитал през 2017 година са следните:

Отчетена печалба за периода в размер на 921 хил. лв..

На редовното общото събрание е взето решение за разпределяне на гарантиран дивидент на акционерите, притежаващи привилегировани акции в размер на 45 хил. лв., както и дивидент на акционерите, притежаващи обикновени акции в размер на 555 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 привилегировани акции в размер на 121 хил. лв., както и дивидент на акционерите, притежаващи обикновени акции в размер на 666 хил. лв.

Изменение на натрупаната актюерска печалба (загуба) в капитала

	<u>2018</u>	<u>2018</u>
Натрупана актюерска печалба (загуба) на 1 януари	(16)	5
Актюерска печалба (загуба) върху задължението, призната като друг всеобхватен доход	(35)	(21)
Натрупана актюерска печалба (загуба) на 31 декември	<u>(51)</u>	<u>(16)</u>

24. поети ангажименти и условни задължения

Задължения, свързани с оперативен лизинг

Като наемател по договори за оперативен лизинг на офиси, Дружеството заплаща годишно 293 хил. лв. (2017 г.: 297 хил. лв.). Договорите са сключени за срок от една година, като част от тях са продължени като безсрочни. Дружеството не е изчислило ефекта от прилагане на новия МСФО 16 Лизинг, но счита, че голяма част от договорите за оперативен лизинг не отговарят на условията на новия стандарт за капитализиране. Ръководството счита, че ефекта върху финансовите отчети за 2019 г. няма да бъде съществен.

Условни задължения, свързани със съдебно дело

Към 31.12.2018 година е постановено решение по гр. дело № 12803 по описа на Софийски градски съд, IV-ти "В" въззивен състав за 2017 година /образувано по иск на Христо Димитров Сапунджиев на основание чл.357 и сл. от Кодекса на труда, във връзка с чл.344 и чл.225, ал.1 от Кодекса на труда и чл.224 от Кодекса на труда/. С посоченото решение е отменено частично Решение на СРС, 56 с-в, по гр. д. 12016/2012 г. и вместо това е постановено друго такова, с което съдът осъжда Дружеството да заплати на ищеца обезщетение в размер на 120 000 лева, заедно с направените разноските по делото. Срещу решението е подадена касационна жалба и към 31.12.2018 г. се очаква произнасяне по нея.

25. Сделки със свързани лица

Състав на свързаните лица

Дружество	Вид свързаност
„ИМОУШЪН“ ЕООД	Ирена Вачева - управител и собственик на капитала

## СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ АД

## ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

За годината, приключила на 31 декември 2018 година

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

„СОФКОМ ЛИЗИНГ“ ЕООД	Ирена Вачева - управител
ЕТ „КАРАТЕ-ПЕРФЕКТ - ТОДОР ВАЧЕВ“ СДРУЖЕНИЕ "ФУТБОЛЕН КЛУБ ЛОКОМОТИВ-БДЖ"	Тодор Вачев - регистриран като едноличен търговец Тодор Вачев - член на УС
„ХОЛДИНГ БЪЛГАРСКИ ДЪРЖАВНИ ЖЕЛЕЗНИЦИ“ ЕАД СДРУЖЕНИЕ "ФУТБОЛЕН КЛУБ ЛОКОМОТИВ-БДЖ"	Владимир Владимиров - изпълнителен директор Владимир Владимиров – член на УС
КООПЕРАЦИЯ „ЕДИН-Е-НИЕ“ КООПЕРАЦИЯ „КООП ЕКСПЕРТ“ „МЕДИКА МАРКЕТ“ ООД	Станислав Чупетловски – член на Контролен съвет Станислав Чупетловски – член на Контролен съвет Станислав Чупетловски – собственик на 33,33% от капитала на дружеството

## Възнаграждения на ключов управленски персонал

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

През 2018 година, възнагражденията на ключовия управленски персонал на Дружеството са били в размер на 366 хил. лв. (2017 година: 597 хил. лв.)

През 2018 година Дружеството е представило гаранции на лице от ключовия управленски персонал пред търговска банка под формата на ипотека на свои собствени недвижими имоти с обща балансова стойност към 31 декември 2018 г. 33 хил. лева.

## 26. Възнаграждение за одиторски услуги

Възнаграждението на регистрирания одитор през 2018 година е за независим финансов одит. През 2018 година, регистрираният одитор не е предоставял други услуги на Дружеството, извън независим финансов одит на финансовия отчет.

## 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.