

1. Обща информация

1.1 Учредяване, основен капитал и предмет на дейност на Дружеството

“Агроенерджи” АДСИЦ (“Дружеството”), ЕИК 200087788, е публично акционерно дружество, създадено на Учредително събрание от 14 февруари 2008, с първоначален капитал, в размер на 500 хил. лв., разпределен в 500,000 акции, с номинална стойност от 1 лев всяка. Дружеството е вписано в Търговския регистър на 15 април 2008. Седалището и адресът на управление на Дружеството е град София, бул. “Патриарх Евтимий” 22.

Дружеството е с предмет на дейност инвестиране на парични средства, набрани чрез публично предлагане на собствени акции, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти) посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, и извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг и/или продажбата им.

Специалното законодателство, отнасящо се до дейността на Дружеството, се съдържа и произтича основно от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ) и Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППЦК). Въз основа на тях Дружеството подлежи на регулация от страна на Комисията за финансов надзор (КФН). Дружеството е получило лиценз за извършване на дейността си, на основание на Решение № 601 на КФН от 11 юни 2008.

Дружеството е учредено за неопределен срок.

Дружеството има едностепенна система на управление. Съставът на Съвета на директорите (СД) на Дружеството е, както следва:

Данаил Михайлов Каменов
Людмил Георгиев Александров
Паулина Стефанова Халачева

1.2 Инвестиционна стратегия, цели и ограничения на Дружеството

Предмет на дейност

Предметът на дейност на Дружеството е инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в земеделска земя. Основната дейност на Дружеството е да организира закупуването, отдаването под аренда, постепенната концентрация и окрупняване на портфолиото от земеделска земя.

1. Обща информация (продължение)

1.2 Инвестиционна стратегия, цели и ограничения на Дружеството (продължение)

Основна цел

Основната цел на инвестиционната дейност на Дружеството е насочена към нарастване на стойността и пазарната цена на неговите акции и увеличаване размера на дивидентите, изплащани на акционерите, при запазване и увеличаване на стойността на собствения капитал.

Инвестиционни ограничения

Дружеството придобива единствено земеделски земи и не секюритизира други видове недвижими имоти.

Съобразно изискванията на ЗДСИЦ, Дружеството не може да придобива право на собственост и други (ограничени) вещни права върху недвижими имоти, намиращи се извън територията на Република България, както и не може да придобива вещни права върху недвижими имоти, които са предмет на правен спор.

Съгласно ЗДСИЦ, временно свободните парични средства на Дружеството могат да бъдат инвестирани единствено в:

- ценни книжа, издадени или гарантирани от българската държава и банкови депозити;
- ипотечни облигации, издадени по реда и при условията на Закона за ипотечните облигации, но в размер не повече от 10% от активите на Дружеството.

Съгласно ЗДСИЦ, Дружеството може да инвестира и до 10% от капитала си в едно или повече обслужващи дружества.

2. База за изготвяне на финансовия отчет

2.1 Обща рамка за финансово отчитане

Този финансов отчет е изготвен във всички съществени аспекти, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и разясненията за тяхното прилагане, издадени от Комитета за разяснение на МСФО (КРМСФО), приети от Европейския съюз (ЕС) и приложими в Република България.

2. База за изготвяне на финансовия отчет (продължение)

2.1 Обща рамка за финансово отчитане (продължение)

Промени в МСФО

Първоначално прилагане на нови изменения към съществуващи стандарти, влезли в сила през текущия отчетен период

Следните изменения към съществуващи стандарти и нови разяснения, издадени от Съвета за Международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от ЕС са влезли в сила за текущия отчетен период:

- **МСФО 9** Финансови инструменти (в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г., приет от ЕК). Този стандарт е нов стандарт за финансовите инструменти. Крайното му предназначение е да замести изцяло МСС 39. Проектът на разработване на новия стандарт е преминал през три фази и е покрил следния обхват от основни методологически въпроси: 1. Класификация и оценяване на финансовите активи и пасиви; 2. Счетоводно отчитане на хеджирането; и 3. Методология на определяне на обезценката. Понастоящем МСФО 9 е издаван на четири пъти, през м.ноември 2009 г., през м.октомври 2010 г., през м.ноември 2013 г. и окончателно, отново в цялост, през м.юли 2014 г. 1. Класификация и оценяване на финансовите активи и пасиви – с първите издания той подменя тези части на МСС 39, които се отнасят за класификацията и оценката на финансовите инструменти. Той установява нови принципи, правила и критерии за класификация и подход за оценка, вкл. хибридните договори, като запазва почти изцяло правилата на МСС 39 за признаване и отписване на финансовите активи и пасиви. МСФО 9 въвежда изискване класификацията на финансовите активи да бъде правена на база бизнес модела на предприятието за тяхното управление и на характеристиките на договорените парични потоци на съответните активи. На тази основа се определят двете основни категории последващи оценки – по амортизирана и по справедлива стойност. Новите правила довеждат до промени основно в отчитането на финансови активи от типа на дългови инструменти и на финансови пасиви, приети за отчитане по справедлива стойност през текущите печалби и загуби (за кредитния риск). Особеност при класификацията и на оценъчния модел за финансовите активи по справедлива стойност е категорията „с последваща оценка по справедлива стойност през другия всеобхватен доход“, в която могат да попаднат при наличието на определени условия някои дългови и капиталови инструменти. 2. Счетоводно отчитане на хеджирането – в стандарта е включена нова глава, с която се въвежда нов по-облекчен подход и респ. модел за счетоводно отчитане на хеджирането, който позволява последователно и цялостно отразяване на всички финансови и нефинансови рискови експозиции, обект на операции по икономическо хеджиране, и от друга – по-добро представяне на дейностите по управление на риска във финансовите отчети, особено на връзката им с хеджиращите сделки и на обхвата и вида документация, която да се използва. Също така са подобрени изискванията към структурата, съдържанието и подхода на представяне на оповестяванията по хеджирането. Допълнително, въведена е опцията отчитането на промените в справедливата стойност на финансови пасиви, оценявани по справедлива стойност през печалбата или загубата, но в частта, дължаща се на промени в качеството на собствената кредитоспособност (собствен кредитен риск) на дружеството, този ефект да се представя в другия всеобхватен доход вместо в печалбата или загубата. 3. Методология на определяне на обезценката – промяната е кардинална и въвежда приложението на концепцията и подхода на „очаквана загуба“. Съгласно този подход всички очаквани загуби на един финансов актив по амортизирана стойност се признават по-рано, като се прилага обичайно модела на трите етапи, в зависимост от промяната на кредитното му качество, а не само при изкристализирането на събитие за неизпълнение, както е в сегашния модел по МСС 39. Трите етапа са: а. при първоначалното признаване на финансовия актив – обезценка за 12-месечен период, б. при

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2018

Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

завишен кредитен риск - за целия живот на актива; и съответно – в. при настъпването на неизпълнение – на фактическата обезценка. Този модел определя и правилата как да се измерват загубите от обезценка и респ. прилагането на ефективния лихвен процент при признаването на лихвения приход. Обезценката на дългови инструменти, оценявани по справедлива стойност през другия всеобхватен доход, също се определя и измерва като се прилага методологията както при финансовите активи по амортизирана стойност. За търговските вземания, вземанията по лизинг и активите по договори с клиенти стандартът допуска използването на опростен модел за изчисляване на обезценката им, но се запазва и при него концепцията за „очаквани загуби”.

• **МСФО 7** (променен) Финансови инструменти: Оповестявания – относно облекчението за преизчислението на сравнителни периоди и свързаните с тях оповестявания при прилагането на МСФО 9 (в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г., приет от ЕК). *Тази промяна е свързана с въвеждане на облекчение относно необходимостта от преизчисление на сравнителните финансови отчети и възможността за предоставяне на модифицирани оповестявания при преминаването от МСС 39 към МСФО 9 към датата на прилагане на стандарта от дружеството и дали то избира опцията да преизчисли предходни периоди.*

• **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 за признаване и оценяване на приходите на предприятията от всички видове браншове. Той въвежда нова концепция и на тази основа цялостен комплекс от нови 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 клиенти. Стандартът изцяло подменя действащите до този момент стандарти, свързани с признаването на приходи, основно МСС 18 и МСС 11 и свързаните с тях тълкувания. Водещата концепция на новия стандарт е в създаването на модел от 5 стъпки, чрез който определянето на параметрите и времето на прихода са съизмерими спрямо задължението за изпълнение 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 – отграничаемостта им 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 видовете променливи компоненти в цената, вкл. 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 индивидуалната продажна цена на всеки компонент (стока/услуга); 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. Въведени са правила и критерии (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. Въвеждането на този стандарт обичайно довежда до по-съществени промени: а) при комплексни договори, с обвързани продажби на стоки и услуги – ще е необходимо ясно разграничаване между стоките и услугите на всеки компонент и условие по договора; б) вероятност за промяна на момента на признаване на продажбата; в) увеличаване на оповестяванията; и г) въвеждане на допълнителни правила за признаването на приходи от определен тип договори – лицензии; консигнации; еднократно събирани предварителни такси; гаранции и др. под. Стандартът допуска както пълно ретроспективно приложение, така и модифицирано ретроспективно приложение, от*

началото на текущия отчетен период (2018 г.), с определени оповестявания за предходните периоди.

• **МСФО 2** (променен) Плащане на базата на акции – Класификация и оценяване на транзакциите базирани на плащания с акции (в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г., приет от ЕК). *Тези промени уточняват три основни въпроса: (а) третирането на условията и ефектите, свързани с придобиване на безусловни права при оценката и отчитането на сделки с плащане на базата на акции, уреждани с парични средства; (б) подход за класификация на споразуменията за плащане на базата на акции с елементи на нетен сетълмент за целите на удържане на личен данък на лицата от самото предприятие (под формата на инструменти на собствения капитал) – въвеждане на изключение от общото правило за постигане на практическо улеснение тези транзакции да се класифицират така, както биха се отчели без опцията за нетен сетълмент; и (в) ново правило за отчитане при модификации на условията на транзакции за плащане на базата на акции, уреждани с парични средства към акции, уреждани чрез издаване на инструменти на собствения капитал.*

• **МСФО 4** (променен) Застрахователни договори (в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г., приет от ЕК). *Тази промяна е свързана с необходимостта от синхронизиране на отчитането при дружества, които издават застрахователни договори и които попадат и в обхвата на МСФО 9, но преди въвеждането на предстоящия МСФО 17. Тя установява две опции на подход – подход на покриване и подход на временно отсрочване (при определени условия) на МСФО 9. И двете опции са валидни до влизането в сила на новия МСФО 17.*

• Подобрения в МСФО Цикъл 2014-2017 (м. декември 2017 г.) – подобрения в **МСФО 1** и **МСС 28** (в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г., приети от ЕК). *Тези подобрения внасят частични промени и редакции в съответните стандарти, основно с цел да премахнат съществуваща непоследователност или неясноти в приложението на правилата и изискванията на отделните стандарти, както и да се внесе по-прецизна терминология на понятия. Основно промените са насочени към следните обекти или операции: а) отменяне на някои изключения за прилагане на МСФО 1 по отношение на МСФО 7, МСС 19 и МСФО 10; и б) изборът на фондове за рисков капитал или други подобни предприятия относно оценката на техните участия в асоциирани или съвместни дружества по справедлива стойност в печалбата или загубата следва да бъде правен на ниво индивидуална инвестиция в асоциирано или съвместно дружество, при първоначалното ѝ признаване (МСС 28).*

• **МСС 40** (променен) – Инвестиционни имоти – относно трансфери на инвестиционни имоти (в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г., приет от ЕК). *Тази промяна е свързана с предоставяне на допълнително пояснение относно условията и критериите, които допускат трансфер на имоти, вкл. такива в процес на изграждане и/или реконструкция и преустройство, към и от категория „инвестиционни имоти“. Такива трансфери са допустими, само когато са изпълнени или респ. когато вече не са изпълнени критериите и дефиницията за инвестиционни имоти и когато са налице доказателства за смяната в употребата им. Промяна в намеренията или плановете на ръководството не се считат за доказателство за промяна. Промяната може да се прилага перспективно или ретроспективно, при спазването на определените с промяната правила.*

• **КРМСФО 22** – Сделки с чуждестранна валута и авансови плащания (в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г., прието от ЕК). *Това разяснение се отнася за отчитането на транзакции или части от транзакции в чуждестранна валута при получаването на авансови плащания, преди признаването на самия актив, разход или приход. В тези случаи предприятията отчитат първо немонетарен актив по предплатени суми (предплащания по доставки на активи или услуги) или немонетарно задължение по отсрочени приходи (получени*

аванси от клиенти по продажби). При получаването на такива авансови плащания в чужда валута датата на транзакцията се използва за определяне на обменния курс, а ако има множество плащания – дата на транзакцията се определя за всяко отделно плащане. След това разяснението уточнява, че при първоначалното признаване на съответния актив, разход или приход, в резултат на транзакция по авансово плащане/получаване или на серията от транзакции от плащания/получаване в чуждестранна валута, датата на транзакцията е датата на първоначалното признаване на немонетарния актив или пасив (при еднократно плащане/получаване) или е датата на всяко плащане/получаване. Това тълкувание може да се прилага с пълна ретроспекция или перспективно, в два варианта: а) от началото на отчетния период, за който то се прилага за първи път; или б) от началото на предходния период преди периода, през който за първи път то се прилага.

Към датата на издаване за одобряване на този финансов отчет са издадени, но не са все още в сила за годишни периоди, започващи на 1 януари 2018 г., няколко нови стандарти и разяснения, както и променени стандарти и разяснения, които не са били приети за по-ранно приложение от дружеството, а именно:

- **МСФО 16** Лизинги (в сила за годишни периоди от 01.01.2019 г., приет от ЕК). *Този стандарт е с изцяло променена концепция. Той въвежда нови принципи за признаване, измерване и представяне на лизинга чрез налагане на нов модел с цел да осигури по-достовърно и адекватно представяне на тези сделки най-вече при лизингополучателя. Стандартът ще замени действащия до този момент стандарт за лизинга – МСС 17. а) При лизингополучателите водещият принцип на новия стандарт е въвеждането на единотипен модел на счетоводно балансово третиране на лизинга – за всички лизингови договори с реална продължителност от повече от 12 месеца ще се признава актив под формата на „право на ползване“, който ще се амортизира за периода на договора, и респективно, ще се отчита финансов пасив за задължението по тези договори. Това е и съществената промяна спрямо текущата отчетна практика. За краткосрочни или на много ниска цена лизинги се допуска изключение и запазване на досегашната практика; б) При лизингодателите няма да има съществени промени в отчетната практика и те ще продължат да отчитат лизингите аналогично на правилата на стария стандарт МСС 17 – като оперативни и финансови. Доколкото новият стандарт дава по-цялостна концепция, следва да се направи и от тяхна страна един по-подробен анализ на условията на договорите и е възможно и при тях (лизингодателите) да настъпят основания за рекласификация на определени лизингови сделки. Новият стандарт изисква разширяване на оповестяванията.*

- **КРМСФО 23** (променен) Несигурности при третирането на данъци върху дохода (в сила за годишни периоди от 01.01.2019 г., прието от ЕК). *Това разяснение дава насоки за счетоводното третиране и отчитане на данъците върху дохода по МСС 12, когато са налице определени несигурности по данъчното третиране. То не засяга данъци и други държавни вземания и такси, извън МСС 12, нито включва специални изисквания относно лихви и други санкции, асоциирани с несигурности по данъци. Разяснението покрива следните въпроси: а) дали предприятието да преценява отделно несигурности по данъчното третиране; б) допусканията, които предприятието прави за проверка и оценка на данъчното третиране от данъчните власти; в) как предприятието определя данъчната печалба или загуба, данъчните бази, неизползваните данъчни загуби, данъчните ставки и неизползваните данъчни кредити; г) как предприятието преценява и третира промените във фактите и обстоятелствата; и д) подходът на предприятието дали ще преценява отделните несигурности на данъчното третиране поотделно или в комбинация с други.*

- **МСФО 9** (променен) – Финансови инструменти – относно случаи на негативни компенсации при предрочно погасяване и модификации на финансови пасиви (в сила за годишни периоди

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2018

Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

от 01.01.2019 г., приет от ЕК). Тази промяна покрива два въпроса: а) изменя настоящите изискванията на МСФО 9, като позволява класифицирането на определени финансови активи по амортизирана стойност и преминаването им на теста СПГЛ, независимо от наличието на условия за предсрочно погасяване с негативна компенсация. Негативна компенсация е налице, когато условията по договора позволяват на длъжника да плати предсрочно инструмента преди неговия падеж, и предсрочно платената сума може да е различна от останалите неплатени главница и лихви, но тази негативна компенсация трябва да е разумна и релевантна за ранното прекратяване на договора. Предварителното плащане само по себе си не е достатъчен индикатор за преценка, т.е. е важно е да се прецени спрямо текущо преобладаващия лихвен процент, и спрямо него - сумата на предплащането може да е и в полза на страна, иницирала го. Важно е изчисляването на компенсацията да е последователно като подход и при санкция за по-ранно плащане, и при полза от по-ранно плащане. Също така съответният актив следва да е в категорията „държан за събиране на паричните потоци” съгласно бизнес модела на предприятието; б) потвърждава, че когато даден финансов пасив, отчитан по амортизирана стойност, е модифициран без да се отписва, то ефектът от тази модификация трябва да се признае в печалбата или загубата. Ефектът се измерва като разлика между оригиналните договорени парични потоци и тези, след модификацията, дисконтирани по оригиналния ефективен лихвен процент.

• Подобрения в МСФО Цикъл 2015-2018 (м. декември 2018 г.) – подобрения в **МСС 23**, **МСС 12** и **МСФО 3** във връзка с МСФО 11 (в сила за годишни периоди от 01.01.2019 г., не са приети от ЕК). Тези подобрения внасят частични промени и редакции в съответните стандарти, основно с цел да премахнат съществуваща непоследователност или неясноти в приложението на правилата и изискванията на отделните стандарти, както и да се внесе по-прецизна терминология на понятията. Основно промените са насочени към следните обекти или операции: а) поясняват, че когато едно предприятие придобива контрол над бизнес, който е съвместна дейност, то следва да преизчисли (преоцени) предишно държаните си дялове в този бизнес при прилагане на МСФО 3. Също така се уточнява, че когато едно предприятие придобие съвместен контрол в бизнес, който е съвместна дейност, то не следва да преизчислява предишно държаните дялове в него при прилагане на МСФО 11; б) поясняват, че всички данъчни последици от данъци върху доходи от дивиденди (т.е. при разпределение на печалбата) следва да се посочат в печалбата или загубата независимо как са възникнали – при прилагането на МСС 12; и в) поясняват, че ако при заеми със специални цели за финансиране на определен квалифициран актив, останат непогасени след като активът стане готов за предвидената употреба или продажба, тези заеми стават част от финансиращите средства с общо предназначение, когато се изчислява нормата за капитализация по реда на МСС 23.

• Промени в Концептуалната рамка за финансово отчитане (в сила за годишни периоди от 01.01.2020 г., не са приети от ЕК). Тези промени включват преработени дефиниции за „актив” и „пасив”, както и нови насоки за тяхното измерване, отписване, представяне и оповестяване. Промените в Концептуалната рамка са съпроводени с изменения в някои препратки към нея в Международните стандарти за финансово отчитане, в т.ч. МСФО 2, МСФО 3, МСФО 6, МСФО 14, МСС 1, МСС 8, МСС 34, МСС 37, МСС 38, КРМСФО 12, КРМСФО 19, КРМСФО 20, КРМСФО 22 и ПКР 32. Част от препратките насочват към коя версия на Концептуалната рамка следва се отнасят изявленията в посочените стандарти (рамката на КМСС, приета от СМСС през 2001 г., рамката на СМСС от 2010 г. или новата ревизирана рамка от 2018 г.), други изрично посочват, че дефинициите в стандарта не са актуализирани в съответствие с новите изменения в рамката.

• МСФО 3 (променен) – Бизнес комбинации (в сила за годишни периоди от 01.01.2020 г., не е приет от ЕК). Тази промяна касае даденото в приложенията към стандарта определение за „бизнес” и е свързана с трудностите, които придобиващото предприятие среща в

преценката дали се придобива бизнес или съвкупност от активи. Изменението цели: а) да изясни, че за да бъде определен като бизнес, придобитият набор от дейности и активи трябва да включва като минимум вложените ресурси и оперативни процеси, които заедно водят до създаването на продукт; б) да се стеснят дефинициите за „бизнес“ и за „продукт“, като се съсредоточат до стоките и услугите, предоставяни на клиента и като се отнеме фокусът върху способността за намаляване на разходите; в) да добави насоки и илюстративни примери, които да помогнат на предприятията в преценката дали е придобит оперативен процес; г) да премахне изискването за оценка за това дали пазарните участници са в състояние да заменят липсващите ресурси и оперативни процеси в придобиваното предприятие, за да продължат да създават продукт, и д) да се добави опцията за т.нар. тест за концентрация, който позволява опростена оценка за това, дали дадена съвкупност от дейности и активи е бизнес, или не.

• Промени в МСС 1 Представяне на финансови отчети и МСС 8 Счетоводна политика, промени в приблизителните оценки и грешки (в сила за годишни периоди от 01.01.2020 г. – не са приети от ЕК). Тези промени касаят прецизиране определението за „същественост“, посочено в двата стандарта. Според тях новото определение за същественост е: „информацията е съществена, ако пропусната, представена неточно или прикрита, би могло в разумна степен да се очаква да повлияе на решенията на основните потребители на финансовите отчети с обща цел, които предоставят финансова информация за дадено отчетно предприятие“. Налице са три нови аспекта от определението, които следва да бъдат отбелязани: а) „прикриване“ – настоящото определение се фокусира само върху пропускане и неточно представяне. Заключение на СМСС е, че прикриването на съществена информация може да има същия ефект като пропускане на съществена информация; б) „очакване в разумна степен да се повлияе на решенията на основните потребители“ – настоящото определение се отнася до „би могло да повлияе“, което според СМСС може да се приеме, че се изисква твърде много информация, тъй като почти всичко „би могло да повлияе“ върху решенията на някои потребители, дори вероятността да е минимална; и в) „основни потребители“ – настоящото определение се отнася само до „потребители“, което според СМСС може да бъде прието твърде широко, т.е. да се вземат предвид всички възможни ползватели на финансовите отчети, когато се решава каква информация да се оповести. Също така, посочват се изрично пет начина за прикриване на съществена информация: а) използване на език за съществен елемент, който е уклончив или неясен; б) информация за съществен елемент, сделка или събитие, която е разпръсната на различни места във финансовите отчети; в) несходни елементи, сделки и събития, по същество, които неподходящо са представени съвкупно; г) сходни елементи, сделки и събития, които неподходящо са представени самостоятелно; и д) съществена информация е скрита чрез несъществена информация до такава степен, че става неясно коя информация е съществена.

Допълнително, за посочените по-долу нови стандарти, променени стандарти и приети тълкувания, които са издадени, но все още не са в сила за годишни периоди започващи на 1 януари 2018 г., ръководството е преценило, че следните не биха имали потенциален ефект за промени в счетоводната политика и класификацията и стойностите на отчетни обекти във финансовите отчети на дружеството, а именно:

• **МСФО 17** Застрахователни договори (в сила за годишни периоди от 01.01.2021 г., не е приет от ЕК). Този стандарт е изцяло нов счетоводен стандарт за всички видове застрахователни договори, вкл. за някои гаранции и финансови инструменти, като обхваща правила за признаване и оценяване, за представяне и оповестяване. Стандартът ще замени действащия до този момент стандарт за застрахователните договори – МСФО 4. Той установява нов цялостен модел за отчитането на застрахователните договори, покриващ всички релевантни счетоводни аспекти. Той не е приложен за дейността на дружеството.

- **МСС 28** (променен) – Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия – относно дългосрочни участия в асоциирани и съвместни предприятия (в сила за годишни периоди от 01.01.2019 г. не е приет от ЕК). *Тази промяна уточнява, че предприятието следва да прилага МСФО 9, включително изискванията за обезценка, относно участията в асоциирани или съвместни предприятия, които формират нетната инвестиция с тези дружества, и за които не се прилага отчитането по метода на собствения капитал. Промяна в намеренията или плановете на ръководството не се считат за доказателство за промяна.*
- **МСФО 10** (променен) – Консолидирани финансови отчети и **МСС 28** (променен) – Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия – относно продажби или апорт на активи между инвеститор и негови асоциирани или съвместни предприятия (с отложена ефективна дата на влизане в сила, подлежаща на определяне от СМСС). *Тези промени са насочени към решаването на счетоводното третиране на продажбите или апортите на активи между инвеститор и негови асоциирани или съвместни предприятия. Те потвърждават, че счетоводното третиране зависи дали продаваните активи или апортираните немонетарни активи, конституират или не по същество „бизнес“ по смисъла на МСФОЗ. Ако тези активи като съвкупност не отговарят на определението за „бизнес“ инвеститорът признава печалба или загуба до процента, съответстващ на дела на другите несвързани инвеститори в асоциираното или съвместното предприятие. В случаите когато се продават активи или се апортират немонетарни активи, които като съвкупност са „бизнес“, инвеститорът признава изцяло печалбата или загубата от транзакцията. Тези промени ще се прилагат перспективно. СММС отложи началната дата на приложение на тези промени за неопределено време.*
- **МСС 19** (променен) – Доходи на наети лица (в сила за годишни периоди от 01.01.2019 г., не е приет от ЕК). *Тази промяна уточнява, че в случаи на промени в плановете за дефинирани доходи, съкращаване или уреждане, в определянето на разходите за текущ трудов стаж и разходите за лихви за периода след преоценката, дружеството е длъжно да използва заложените в нея предположения. Допълнително са включени изменения в оповестяването на ефекта при промени в плановете за дефинирани доходи, съкращаване или уреждане във връзка с горната граница(тавана) на актив по плана.*

Финансовият отчет на дружеството е изготвен на база историческата цена с изключение на имотите, машините и оборудването, инвестиционните имоти и финансовите инструменти на разположение и за продажба, които са оценени на база преоценена респ. справедлива стойност.

Дружеството води своите счетоводни регистри в български лев (BGN), който приема като негова отчетна валута за представяне. Данните в индивидуалния финансов отчет и приложенията към него са представени в хиляди лева, освен ако нещо друго изрично не е указано.

Представянето на финансов отчет съгласно Международните стандарти за финансови отчети изисква ръководството да направи най-добри приблизителни оценки, начисления и разумно обосновани предположения, които оказват ефект върху отчетените стойности на активите и пасивите, на приходите и разходите, и на оповестяването на условни вземания и задължения към датата на отчета. Тези приблизителни оценки, начисления и предположения са основани на информацията, която е налична към датата на финансовия отчет, поради което бъдещите фактически резултати биха могли да бъдат различни от тях (като в условия на финансова криза несигурностите са по-значителни).

2. База за изготвяне на финансовите отчети и счетоводни принципи (продължение)

2.2 Счетоводни принципи

Настоящият финансов отчет е изготвен в съответствие с принципа на текущото начисляване и историческата цена с изключение на инвестиционните имоти, които се преоценяват по справедлива стойност.

2.3 Приложение на принципа на действащото предприятие

Настоящият финансов отчет на Дружеството за годината, приключваща на 31 декември 2018, е изготвен на базата на принципа за действащото предприятие. Ръководството е уверено, че Дружеството ще поддържа нормална дейност, чрез повишаване ефективността от дейността си и финансова подкрепа от основния акционер в случай на необходимост. В резултат на това Ръководството потвърждава своето разбиране и валидността на предположението, че настоящият финансов отчет е изготвен на базата на принципа за действащото предприятие.

2.4 Функционална валута и валута на представяне

Функционалната валута е валутата на основната икономическа среда, в която Дружеството функционира и в която се генерират и изразходват паричните му средства. Дружеството осъществява своите сделки предимно в лева, поради което като функционална валута е определен българският лев.

Съгласно изискванията на българското счетоводно законодателство Дружеството води счетоводство и съставя финансови отчети в националната валута на Република България - български лев, който от 1 януари 1999 е с фиксиран курс към еврото: 1.95583 лева за 1 евро. Настоящият финансов отчет е изготвен в хиляди лева (хил. лв.).

2.5 Чуждестранна валута

Сделките в чуждестранна валута се вписват първоначално като към сумата на чуждестранната валута се прилага централният курс на Българска народна банка (БНБ) към датата на сделката. Курсовите разлики, възникващи при уреждането на вземания и задължения в чуждестранна валута или при отчитането им при курсове, различни от тези, по които са били заведени, се отчитат като финансови приходи или финансови разходи за периода, в който възникват. Паричните средства, вземанията и задълженията в чуждестранна валута към датата на отчета за финансовото състояние са оценени в настоящия финансов отчет по заключителния курс на БНБ.

2.6 Счетоводни предположения и приблизителни счетоводни преценки

Приложението на МСФО изисква от ръководството да приложи някои счетоводни предположения и приблизителни счетоводни преценки при изготвяне на финансовия отчет, които оказват влияние върху отчетените суми на активите и задълженията, приходите и разходите. Всички те са извършени на основата на най-добрата преценка, която е направена от ръководството към датата на изготвяне на финансовия отчет. Действителните резултати биха могли да се различават от представените в настоящия финансов отчет.

Основният източник на несигурност за Дружеството по отношение на предположения и оценки е определянето на справедливата стойност на инвестиционните имоти (виж бел. 3).