СОФАРМА БИЛДИНГС АДСИЦ

ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД

за годината, завършваща на 31 декември 2018 година

	Приложения		2018 BGN'000	2017 BGN'000
Разходи за външни услуги	3		(25)	(24)
Разходи за персонала	4		(46)	(41)
Загуба от оперативна дейност			(71)	(65)
Загуба за годината			(71)	(65)
Други компоненти на всеобхватния доход за годината			-	-
ОБЩ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД ЗА ГОДИНАТА			(71)	(65)
Загуба на акция	8	BGN	(0.109)	(0.100)

Приложенията на страници от 5 до 33 са неразделна част от финансовия отчет.

Изпълнителен директор:

Емил Костов

Съставител:

Петя Петкова

СОФАРМА БИЛДИНГС АДСИЦ СОФИЯ

ОДИТОРСКО ДРУЖЕСТВО София Рег. № 129 БЕЙКЪР ТИЛИ КЛИТУ И ПАРТНЬОРИ ООД

12.03.2019

СОФАРМА БИЛДИНГС АДСИЦ

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

към 31 декември 2018 година

	Приложения	31 декември 2018 BGN'000	31 декември 2017 BGN'000
АКТИВИ			
Текущи активи			
Търговски и други текущи вземания	5	-	1
Данъци за възстановяване	6	1	1
Парични средства и парични еквиваленти	7	1,225	1,297
		1,226	**1,299**
ОБЩО АКТИВИ		**1,226**	**1,299**
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
Основен акционерен капитал		650	650
Резерви		637	702
Непокрита загуба		(71)	(65)
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	8	**1,216**	**1,287**
ПАСИВИ			
Текущи задължения			
Задължения към свързани лица	9	4	4
Търговски задължения	10	2	4
Други текущи задължения	11	4	4
		10	**12**
ОБЩО ПАСИВИ		**10**	**12**
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		**1,226**	**1,299**

Приложенията на страници от 5 до 33 са неразделна част от финансовия отчет.

Финансовият отчет е одобрен за издаване от Съвета на директорите и е подписан от негово име на 22 Февруари 2019г. от:

Изпълнителен директор:
Емил Костов

Съставител:
Петя Петкова

12.03.2019

СОФАРМА БИЛДИНГС АДСИЦ СОФИЯ

ОДИТОРСКО ДРУЖЕСТВО София Рег. № 129 БЕЙКЪР ТИЛИ КЛИТУ И ПАРТНЬОРИ ООД

СОФАРМА БИЛДИНГС АДСИЦ

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

за годината, завършваща на 31 декември 2018 година

	Приложения	2018 BGN'000	2017 BGN'000
Парични потоци от оперативна дейност			
Плащания на доставчици		(30)	(28)
Плащания на персонала и за социално осигуряване		(46)	(40)
Платени / възстановени данъци (без данъци върху печалбата)		4	5
Нетни парични използвани в оперативна дейност		(72)	(63)
Нетни парични потоци използвани в инвестиционна дейност		-	-
Нетни парични потоци използвани във финансова дейност		-	-
Нетно изменение на паричните средства и паричните еквиваленти		(72)	(63)
Парични средства и парични еквиваленти в началото на периода		1,297	1,360
Парични средства и парични еквиваленти към 31 декември	7	1,225	1,297

Приложенията на страници от 5 до 33 са неразделна част от финансовия отчет.

Изпълнителен директор:

Емил Костов

СОФАРМА БИЛДИНГС АДСИЦ СОФИЯ

Съставител:

Петя Петкова

12.03.2019

ОДИТОРСКО ДРУЖЕСТВО София Рег. № 129 БЕЙКЪР ТИЛИ КЛИТУ И ПАРТНЬОРИ ООД

СОФАРМА БИЛДИНГС АДСИЦ

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

за годината, завършваща на 31 декември 2018 година

	Приложения	Основен акционерен капитал	Премиен резерв	Непокрита загуба	Общо собствен капитал
		BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Салдо към 1 януари 2017 година		**650**	**756**	**(54)**	**1,352**
Промени в собствения капитал за 2017 година					
Покриване на загуба от предходни години		-	(54)	54	-
Общ всеобхватен доход за годината в т.ч.		-	-	(65)	(65)
* *остатъчна загуба за годината*		-	-	*(65)*	*(65)*
Салдо към 31 декември 2017 година		**650**	**702**	**(65)**	**1,287**
Промени в собствения капитал за 2018 година					
Покриване на загуба от предходни години		-	(65)	65	-
Общ всеобхватен доход за годината в т.ч.		-	-	(71)	(71)
* *остатъчна загуба за годината*		-	-	*(71)*	(71)
Салдо към 31 декември 2018 година	8	**650**	**637**	**(71)**	**1,216**

Приложенията на страници от 5 до 33 са неразделна част от финансовия отчет.

Изпълнителен директор:
Емил Костов

Съставител:
Петя Петкова

СОФАРМА БИЛДИНГС АДСИЦ СОФИЯ

ОДИТОРСКО ДРУЖЕСТВО София Рег. № 129 БЕЙКЪР ТИЛИ КЛИТУ И ПАРТНЬОРИ ООД

12.03.2019

1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

СОФАРМА БИЛДИНГС АДСИЦ е търговско дружество със специална инвестиционна цел (със статут по Закона за дружествата със специална инвестиционна цел), регистрирано в България със седалище и адрес на управление гр. София 1756, ул. "Лъчезар Станчев" № 5, Комплекс „Софарма Бизнес Тауърс", бл.А, ет.20. Съдебната регистрация на дружеството е с Решение №1/14.08.2007 г. на Софийски градски съд.

През месец април 2008 г. дружеството вписа в търговския регистър увеличението на капитала от 500 000 лв. на 649 990 лв.

1.1. Собственост и управление

Акционерният капитал на СОФАРМА БИЛДИНГС АДСИЦ е разпределен както следва:

	31.12.2018 BGN ,000	*31.12.2017 BGN ,000*
Акционерен капитал (BGN'000)	650	650
Брой акции (номинал 1 лев)	649 990	649 990

Акционери, притежаващи акции над 5%	**Брой акции**	**% от капитала**
"Софарма" АД	262 471	40.38%
Огнян Иванов Донев	127 806	19.66%
Венцислав Симеонов Стоев	127 500	19.62%
"Телекомплект Инвест" АД	64 250	9.88%
"Донев Инвестмънтс Холдинг" АД	64 250	9.88%

„Софарма Билдингс" АДСИЦ има едностепенна система на управление със Съвет на директорите от трима членове, както следва:

Иван Кралев	Председател на СД
Ирина Минчева	Заместник председател на СД
Емил Костов	Изпълнителен директор и член на СД

Дружеството се представлява и управлява от Изпълнителният директор Емил Георгиев Костов.

Одитният комитет подпомага работата на Съвета на директорите, има роля на лица натоварени с общото управление, които извършват мониторинг и надзор над вътрешната контролна система, управлението на риска и системата на финансовото отчитане на дружеството.

Одитният комитет има следния състав:

Елена Големанова	Председател
Петя Петкова	Член
Михаела Толина	Член

1.2. Предмет на дейност

Предметът на дейност на дружеството е инвестиране на паричните средства, набирани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти /секюритизация на недвижими имоти/ посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

2. *ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО*

2.1. База за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият отчет на Софарма Билдингс АДСИЦ е изготвен в съответствие с МСФО, приети от Европейския съюз.

През текущата година Дружеството е възприело всички нови и променени МСФО, които са свързани с дейността му и са в сила за отчетния период, започващ на 1 януари 2018 г. Ефектите от прилагането на тези нови стандарти са както следва:

Стандарти, издадени от СМСС/ КРМСФО и одобрени от ЕС, които все още не са влезли в сила и не са приложени по-рано:

Стандартите, издадени от СМС/КРМСФО, които все още не влезли в сила към датата на издаване на финансовите отчети и не са приложени по-рано, са изброени по-долу. Дружеството възнамерява да приеме тези стандарти, когато те влязат в сила.

КРМСФО 23 „Несигурност при третирането на данъка върху доходите“ (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019) - Ръководството не очаква прилагането на това разяснение да има съществен ефект върху финансовите отчети на Дружеството.

Изменение на МСФО 9 “Финансови инструменти” – Характеристики за предплащане с отрицателно обезщетение (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019) - Ръководството не очаква прилагането на това изменение да има съществен ефект върху финансовите отчети на Дружеството.

Изменения на МСС 28 “Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия” - Дългосрочни участия в асоциирани и съвместни предприятия (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019) - Ръководството не очаква прилагането на това изменение да има съществен ефект върху финансовите отчети на Дружеството.

МСФО 16 Лизинг – (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019). Дружеството ще приеме МСФО 16 от 1.1.2019г. и е избрало да приложи модифицирания метод за прилагане. МСФО 16 установява лизингополучателите да отчитат всички лизинги по единен модел, който налага балансовото им признаване, по подобие на отчитането на финансовия лизинг по МСС 17. Дружеството е прегледало и анализирало всички лизингови споразумения, в светлината на изискванията на новия МСФО 16. Стандартът ще засегне основно оперативните лизинги на дружеството в качеството му на лизингополучател. Ефектите от прилагане на МСФО 16 се очаква да са незначителни.

Стандарти и разяснения, издадени от СМСС, които още не са приети от ЕС:
Понастоящем, МСФО, приети от ЕС не се различават съществено от тези, приети от СМСС, с изключение на следните нови стандарти, изменения на съществуващи стандарти и нови разяснения, които все още не са одобрени от ЕС към датата на одобряване на настоящия финансов отчет (датите на влизане в сила, посочени по-долу са за пълните МСФО):

МСФО 17 "Застрахователни договори" (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2021) – Ръководството не очаква прилагането на този стандарт да има съществен ефект върху финансовите отчети на Дружеството.
Изменения на различни стандарти „Подобрения на МСФО (цикъл 2015-2017)", произтичащи от годишния проект за подобрения на МСФО (МСФО 3, МСФО 11, МСС 12 и МСС 23) основно с цел отстраняване на противоречия и изясняване на формулировки (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019) - Ръководството не очаква прилагането на тези изменения да има съществен ефект върху финансовите отчети на Дружеството.
Изменения на МСС 19 „Доходи на наети лица" - Изменение, съкращаване или уреждане на плана (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019) - Ръководството не очаква прилагането на това изменение да има съществен ефект върху финансовите отчети на Дружеството.
Промени в Концептуалната рамка за финансово отчитане (в сила за годишни периоди, започващи на или след 01.01.2020 г.) - Ръководството не очаква прилагането на тези промени да има съществен ефект върху финансовите отчети на Дружеството.
Изменения на МСФО 3 "Бизнес комбинации" (в сила за годишни периоди, започващи на или след 01.01.2020 г.) - Ръководството не очаква прилагането на тези изменения да има съществен ефект върху финансовите отчети на Дружеството.
Изменения на МСС 1 „Представяне на финансови отчети" и МСС 8 „Счетоводна политика, промени в приблизителните оценки и грешки" (в сила за годишни периоди, започващи на или след 01.01.2020 г.) - Ръководството не очаква прилагането на тези изменения да има съществен ефект върху финансовите отчети на Дружеството.

Дружеството очаква приемането на тези стандарти, изменения и разяснения да не окаже съществен ефект върху финансовия отчет на Дружеството в периода на първоначалното му прилагане.

Финансовият отчет на дружеството е изготвен на база историческата цена.

Дружеството води своите счетоводни регистри в български лев (BGN), който приема като негова отчетна валута за представяне. Данните във финансовия 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.

2.2. 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.

Изключение от това правило е описано в точка 2.18. Ефекти от първоначално прилагане на МСФО 9 и МСФО 15.

2.3. Функционална валута и признаване на курсови разлики

Функционалната и отчетна валута на дружеството е българският лев. От 01.07.1997 г. левът е фиксиран в съответствие със Закона за БНБ към германската марка в съотношение BGN 1:DEM 1, а с въвеждането на еврото като официална валута на Европейския съюз - с еврото в съотношение BGN 1.95583:EUR 1.

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, вземанията и задълженията, като монетарни отчетни обекти, деноминирани в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута като се прилага обменният курс, публикуван от БНБ за последния работен ден на съответния месец. Към 31 декември те се оценяват в български лева като се използва заключителният обменен курс на БНБ.

Немонетарните отчетни обекти в отчета за финансово 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 сделки в чуждестранна валута, или отчитането на търговски 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 се третират като "финансови приходи" или „финансови разходи".

2.4. Приходи

2.4.1. Счетоводна политика, приложима от 01 януари 2018 година

2.4.1.1 Признаване на приходи по договори с клиенти

Приходите в дружеството се признават, когато контролът върху обещаните в *договора с клиента* стоки и/или услуги се прехвърли на клиента. Контролът се прехвърля на клиента при удовлетворяване на задълженията за изпълнение по договора.

Оценка на договор с клиент

Договор с клиент е налице само когато при влизането му в сила той: а) има търговска същност и мотив, б) страните са го одобрили (устно, писмено или на база „установена и общопризната стопанска практика“) и се ангажирали да го изпълнят, в) правата на всяка страна и г) условията за плащане могат да бъдат идентифицирани, и д) съществува вероятност възнаграждението, на което дружеството има право при изпълнение задълженията си за изпълнение, да бъде получено. При оценка на събираемостта се вземат предвид всички релевантни факти и обстоятелства по сделката, вкл. минал опит, обичайни бизнес практики, публикувани правила и направени изявления от страна на дружеството, обезпечения и възможности за удовлетворяване.

Договор, за който някой от горепосочените критерии все още не е изпълнен, подлежи на нова оценка всеки отчетен период. Получените възнаграждения по такъв договор се признават като задължение (*пасив по договор*) в отчета за финансовото състояние, докато: а. всички критерии за признаване на договор с клиент не бъдат изпълнени; б. дружеството изпълни задълженията си за изпълнение и е получило цялото или почти цялото възнаграждение (което не подлежи на възстановяване); и/или в. когато договорът е прекратен и полученото възнаграждение не подлежи на възстановяване.

При първоначалната оценка на договорите си с клиенти дружеството прави допълнителен анализ и преценка дали два или повече договора трябва да бъдат разглеждани в тяхната комбинация и да бъдат отчетени като един, и респ. дали обещаните стоки и/или услуги във всеки отделен и/или комбиниран договор трябва да бъдат отчетени като едно и/или повече задължения за изпълнение.

Всяко обещание за прехвърляне на стоки и/или услуги, които са разграничими (сами по себе си и в контекста на договора), се отчита като едно задължение за изпълнение.

Дружеството признава приход за всяко *отделно задължение за изпълнение* на ниво *индивидуален договор с клиент* като се анализират вида, срока и условията за всеки конкретен договор. При договори със сходни характеристики приходите се признават на портфейлна база само ако групирането им в портфейл не би имало съществено различно въздействие върху финансовите отчети.

Когато при изпълнение на задълженията за изпълнение участва друга (трета) страна, дружеството определя дали действа в качеството на принципал или агент като оценява естеството на обещанието си към клиента: да предостави самостоятелно определените стоки или услуги (принципал) или да се уреди друга страна да ги предоставя (агент).

Дружеството е принципал и признава приход като брутната сума на възнаграждението, ако контролира обещаните стоки и/или услуги преди да ги прехвърли към клиента. Ако, обаче, дружеството не получава контрол върху обещаните стоки и/или услуги и неговото задължение е единствено да организира трета страна да предостави тези стоки и/или услуги, то дружеството е агент и признава приходите от сделката в размер на нетната сума, която задържа за предоставените като агент услуги.

2.4.1.2. Измерване/(оценяване) на приходите по договори с клиенти

Приходите се измерват въз основа на определената за всеки договор цена на сделката. *Цената на сделката* е размерът на възнаграждението, на което дружеството очаква да има право, с изключение на сумите, събрани от името на трети страни. При определянето на цената на сделката, дружеството взема предвид условията на договора и обичайните си търговски практики, вкл. влиянието на променливи възнаграждения, наличието на съществен финансов компонент, непарични възнаграждения и възнаграждения, дължими на клиента (ако има такива). При договори с повече от едно задължения за изпълнение цената на сделката се разпределя към всяко задължение за изпълнение на база индивидуалните продажни цени на всяка стока и/или услуга, определени по един от допустимите в МСФО 15 методи, като приоритет се дава на метода на „наблюдаемите продажни цени".

Промяната в обхвата или цената (или и в двете) на договора се отчита като отделен договор и/или като част от съществуващия договор в зависимост от това дали промяната е свързана с добавяне на стоки и/или услуги, които са разграничими, и от определената за тях цена. В зависимост от това: а) модификацията се отчита като отделен договор, ако обхвата на договора се разширява поради добавянето на стоки и/или услуги, които са разграничими, и промяната в договорната цена отразява индивидуалните продажни цени на добавените стоки и/или услуги; б) модификацията се отчита като прекратяване на съществуващия договор и сключване на нов договор (прилагане в бъдещето), ако оставащите стоки и/или услуги са разграничими от прехвърлените преди модификацията, но промяната в договорната цена не отразява индивидуалните продажни цени на добавените стоки и/или услуги; в) модификацията се отчита като част от съществуващия договор (кумулативно коригиране), ако оставащите стоки и/или услуги не са разграничими от прехвърлените преди модификацията и следователно са част от едно задължение за изпълнение, което е уредено частично.

2.4.1.3. Салда по договори с клиенти

Търговски вземания и активи по договори

Активът по договор е правото на дружеството да получи възнаграждение в замяна на стоките или услугите, които е прехвърлило на клиента, но което не е безусловно (начисление за вземане). Ако чрез прехвърляне на стоките и/или предоставянето на услугите дружеството изпълни задължението си преди клиента да заплати съответното възнаграждение и/или преди плащането да стане дължимо, актив по договор се признава за заработеното възнаграждение (което е под условие). Признатите активи по договор се рекласифицират като търговско вземане, когато правото на възнаграждение стане безусловно. Правото на възнаграждение се счита за безусловно, ако единственото условие за това, плащането на възнаграждението да стане дължимо, е изтичането на определен период от време.

Пасиви по договори

Като пасив по договор дружеството представя получените от клиента плащания и/или безусловно право да получи плащане, преди да е изпълнило задълженията си за изпълнение по договора. Пасивите по договор се признават като приход, когато (или като) удовлетвори задълженията за изпълнение.

Активите и пасивите по договор се представят към другите вземания и задължения в отчета за финансовото състояния. Те се включват в групата на текущите активи, когато матуритетът им е в рамките на 12 месеца или в обичаен оперативен цикъл на дружеството, а останалите – като нетекущи. Активите и пасивите, произтичащи от един договор се представят нетно в отчета за финансовото състояние, дори ако те са резултат от различни договорни задължения по изпълнението на договора.

След първоначалното признаване, търговските вземания и активите по договора се подлагат на преглед за обезценка в съответствие с правилата на МСФО 9 *Финансови инструменти.*

Приходите от наем се признават на линеен принцип за периода, за който ефективно се отнасят получените и/или подлежащите за получаване суми на наемната плата. Префактурираните разходи към наемателите, за които дружеството не носи риск, се отчитат само като паричен оборот, но са изключени от позициите на приходите и разходите. Предплатените наеми се признават първоначално като получен аванс в отчета за финансовото състояние и се включват в текущите приходи в периода, за който са предплатени.

Финансовите приходи се включват в отчета за всеобхватния доход, когато възникнат, и се състоят от: лихвени приходи по депозити с инвестиционна цел и други банкови сметки, положителни курсови разлики от валутни операции и положителни ефекти (доходи) по преоценка на получени заеми.

Финансовите приходи се представят отделно от финансовите разходи на лицевата страна на отчет за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината).

Печалбите или загубите, възникващи от промяната в справедливата стойност на инвестиционните имоти се представят на отделен ред в отчета за всеобхватния доход – за периода, през който възникват.

2.4.2. Счетоводна политика, приложима до 31 декември 2017 година

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

При предоставянето на услуги, приходите се признават, отчитайки етапа на завършеност на сделката към датата на баланса, ако този етап може да бъде надеждно измерен, както и разходите, извършени по сделката и разходите за приключването ѝ.

Приходите се оценяват на база справедливата цена на продадените услуги, нетно от косвени данъци (акциз и данък добавена стойност). Приходите от наем се признават на линеен принцип за периода, за който ефективно се отнася получените и/или подлежащите за получаване суми на наемната плата.

Нетните разлики от промяна на валутни курсове, свързани с парични средства, търговски вземания и задължения, деноминирани в чуждестранна валута, се включват в отчета за доходите, когато възникнат, като се представят нетно към "други доходи /(загуби) от дейността".

2.5. Разходи

Разходите в дружеството се признават в момента на тяхното възникване и на база принципите на начисляване и съпоставимост, и до степента, до която това не би довело за признаване на активи/пасиви, които не отговарят на определенията за такива съгласно МСФО.

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

Загубите, възникнали в резултат на преоценка на инвестиционни имоти до справедлива стойност се представят на отделен ред в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината).

Финансовите разходи се включват в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината), когато възникнат, като се посочват отделно от финансовите приходи и се състоят от: разходи за лихви по получени заеми, банкови такси по заеми и гаранции, нетна загуба от курсови разлики по заеми в чуждестранна валута, разходи/загуби от сделки с дългосрочни капиталови инвестиции и обезценки на предоставени търговски заеми.

2.6. Оперативен лизинг

Лизинг, при който наемодателят продължава да притежава съществената част от всички рискове и стопански изгоди от собствеността върху дадения актив се класифицира като оперативен лизинг.

Приход от наеми от оперативен лизинг на инвестиционни имоти се признава на базата на линейния метод в продължение на срока на съответния лизинг.

Плащанията във връзка с оперативния лизинг се признават като разходи в отчета за всеобхватния доход на база линеен метод за периода на лизинга.

2.7. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти на дружеството включват тези земи и/или сгради (включително права на строеж), чието дългосрочно предназначение е да се държат от него с цел предоставянето им под наем, лизинг или аренда, и/или за постигане на нарастване на стойността им, като получава от тях изключително приходи от наем.

Инвестиционните имоти се представят във финансовия отчет по справедлива стойност. В стойността на имотите се включват и всички трайно прикрепени други дълготрайни активи, без които съответният имот не би могъл да осъществява предназначението си.

Инвестиционните имоти не се амортизират.

Първоначално оценяване

При първоначалното си придобиване имотите се оценяват по цена на придобиване (себестойност), която включва покупната цена и всички преки разходи, необходими за привеждане на имота като актив в работно състояние. Преките разходи са: разходи за подготовка на обекта, разходи за първоначална покупка и/или изграждане, разходи за хонорари на лица, свързани с проекта по изграждането на имота, невъзстановяеми такси и данъци и др.

Покупната цена на всеки имот предварително, преди сделката, се подкрепя и съпоставя чрез оценка на независим лицензиран оценител.

Като компонент от цената на придобиване (себестойността) на имотите придобити чрез строителство за срока на изграждането им се капитализират и разходите по заемите и/или други привлечени средства, с които пряко се финансира придобиването и/или строителството на тези имоти .

Последващо оценяване

След първоначално признаване инвестиционните имоти се оценяват и отчитат по справедлива стойност. Оценките на справедливата стойност на имотите всяка година се правят със съдействието на независим оценител.

Ефектите от преоценката до справедлива стойност се третират и представят в състава на приходите от дейността в отчета за всеобхватния доход за отчетния период, в който възникват.

Последващи разходи

Разходите за ремонти и поддръжка се признават за текущи в периода, през който са направени. Извършени последващи разходи, свързани с инвестиционните имоти, които имат характер на подмяна и/или добавяне на определени възлови части/компоненти, или на преустройство и реконструкция, се капитализират към балансовата стойност на съответния актив /имот/ при условие, че отговарят на критериите за признаване на инвестиционен имот. Същевременно, неамортизираната част на заменените компоненти се изписва от балансовата стойност на активите и се признава в текущите разходи за периода на преустройството.

Печалби и загуби от продажба

Инвестиционните имоти 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 от групата на "инвестиционните имоти" се определят чрез сравняването на възнаграждението, на което дружеството очаква да има право (приходите от продажбата) и балансовата стойност на актива към датата, на която получателят получава контрол върху него. Те се посочват нетно към "други доходи от дейността" на лицевата страна на отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината).

2.8. Търговски и други вземания

Търговските вземания представляват безусловно право на дружеството да получи възнаграждение по договори с клиенти и други контрагенти (т.е. то е обвързано само изтичане на време преди изплащането на възнаграждението).

Първоначално оценяване

Търговските вземания се представят и отчитат първоначално по справедлива стойност на база цената на сделката, която стойност е обичайно равна на фактурната им стойност, освен ако те съдържат съществен финансиращ компонент, който не се начислява допълнително. В този случай те се признават по сегашната им стойност, определена при дисконтова норма в размер на лихвен процент, преценен за присъщ на длъжника.

Последващо оценяване

Дружеството държи търговските вземания единствено с цел събиране на договорни парични потоци и ги оценява последващо по амортизирана стойност, намалена с размера на натрупаната обезценка за очаквани кредитни загуби.

Обезценка

Счетоводна политика, приложима от 1 януари 2018 година

Дружеството прилага модела на очакваните кредитни загуби за целия срок на всички търговски вземания, използвайки опростения подход, допускан от МСФО 9, и на база матричен модел за процента на загубата.

Обезценката на вземанията се начислява чрез съответна кореспондентна коригиращ сметка за всеки вид вземане към статията "Обезценка на финансови активи" на лицевата страна на отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината).

Счетоводна политика, приложима до 31 декември 2017 година

Обезценката на търговски вземания се оценява на базата на модела на понесени загуби. Приблизителната оценка за загуби от съмнителни и несъбираеми вземания се прави, когато за събираемостта на цялата сума или част от нея съществува висока несигурност.

Несъбираемите вземания се изписват, когато правните основания за това настъпят.

2.9. Пари и парични еквиваленти

Паричните средства включват касовите наличности и наличностите по разплащателните сметки, а паричните еквиваленти - депозити в банки с оригинален матуритет до три месеца и средствата на депозитите с по-дълъг матуритет, които са свободно разполагаеми за дружеството съгласно условията на договореностите с банките по време на депозита.

Последващо оценяване

Счетоводна политика, приложима от 1 януари 2018 година

Паричните средства и еквиваленти в банки се представят последващо по амортизирана стойност намалена с натрупаната обезценка за очаквани кредитни загуби.

Счетоводна политика, приложима до 31 декември 2017 година

Паричните средства и еквиваленти в банки се представят последващо по амортизирана стойност намалена натрупаната обезценка за реално понесени кредитни загуби.

За целите на изготвянето на отчета за паричните потоци:

- паричните постъпления от клиенти и паричните плащания към доставчици са представени брутно, с включен ДДС (20%);
- лихвите по получени инвестиционни кредити се включват като плащания за финансова дейност, а лихвите, свързани с кредити, обслужващи текущата дейност (за оборотни средства), се включват в оперативна дейност;
- получените лихви от депозити в банки се включват в състава на паричните потоци от инвестиционна дейност;
- платеният ДДС по покупки на дълготрайни активи от чуждестранни доставчици се посочва на ред "платени данъци", а при доставка на дълготрайни активи от страната се посочва на ред "плащания към доставчици" към паричните потоци от оперативна дейност, доколкото той участва и се възстановява заедно и в оперативните потоци на дружеството за съответния период (месец).
- платеният /получен/ ДДС при доставка /продажба/ на инвестиционни имоти се посочва на ред "плащания към доставчици" /"постъпления от клиенти"/ към паричните потоци от оперативна дейност, доколкото той участва и се възстановява заедно и в оперативните потоци на дружеството за съответния период (месец).
- постъпленията и плащанията от и по овърдрафти са показани нетно от дружеството.

2.10. Търговски и други задължения

Търговските и другите текущи задължения в отчета за финансово състояние се представят по стойността на оригиналните фактури (цена на придобиване), която се приема за справедливата стойност на сделката и ще бъде изплатена в бъдеще срещу получените стоки и услуги. В случаите на разсрочени плащания над обичайния кредитен срок, при които не е предвидено допълнително плащане на лихва или лихвата значително се различава от обичайния пазарен лихвен процент, задълженията се оценяват първоначално по тяхната справедлива стойност на база сегашната им стойност при дисконтова норма, присъща за дружеството, а последващо – по амортизирана стойност.

2.11. Данъци върху печалбата

Текущи данъци върху печалбата

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

Като лицензирано дружество със специална инвестиционна цел СОФАРМА БИЛДИНГС АДСИЦ не се облага с корпоративен данък (ЗКПО чл. 175).

2.12. Акционерен капитал и резерви

СОФАРМА БИЛДИНГС АДСИЦ е създадено като акционерно дружество със специална инвестиционна цел, учредено е по реда на Търговския закон и Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ). Предметът му на дейност е ограничен само до секюритизация на недвижими имоти в Република България. Основният капитал на дружествата със специална инвестиционна цел не може да бъде по-малък от 500 хил. лв. и се набира само от парични вноски, което е изпълнено от СОФАРМА БИЛДИНГС АДСИЦ. Акционерите отговарят за задълженията на дружеството до размера на своето акционерно участие в капитала и могат да претендират връщане на това участие само в производство по ликвидация или несъстоятелност. Акционерният капитал е оценен по номиналната стойност на издадените акции.

Сделките, с които при спазване на специалните изисквания на ЗДСИЦ дружеството инвестира в недвижими имоти, са нормативно защитени от предявяването на искове за нищожност или за относителна недействителност по отношение на кредиторите на продавачите на имотите, в случаите, когато за някой за тях се открие производство за несъстоятелност.

Съгласно изискванията на Търговския закон дружеството формира резерв - "***фонд Резервен***", който се формира за сметка на средствата, получени над номиналната стойност на акциите при издаването им (премиен резерв). Поради статута на дружеството, като акционерно дружество със специална инвестиционна цел, то няма законово задължение за разпределяне на 10% от печалбата за годината за фонд Резервен, както останалите акционерни дружества.

Средствата от фонда могат да се използват само за покриване на годишната загуба и на загуби от предходни години.

2.13. Печалба или загуба на акция

Печалбата или загубата на акция се изчисляват като се раздели печалбата или загубата за периода, коригирана допълнително по реда на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, за да се определи сумата от нея, която подлежи на разпределение между акционерите, притежатели на обикновени акции, на средно-претеглените брой на държаните обикновени акции за периода.

Средно-претегленият брой акции представлява броят на държаните обикновени акции в началото на периода, коригиран с броя на обратно изкупените обикновени акции и на новоиздадените такива през периода, умножен по средно-времевия фактор. Този фактор изразява броя на дните, през които конкретните акции са били държани, спрямо общия брой на дните през периода.

Печалба или загуба на акции с намалена стойност не се изчисляват, тъй като няма издадени потенциални акции с намалена стойност.

Дружеството е приело да изчислява два показателя: "печалба/(загуба) на една акция (преди задължителен дивидент)" и "печалба/(загуба) на една акция (след задължителен дивидент)".

2.14. Разпределение за дивиденти

Статутът на дружеството като акционерно дружество със специална инвестиционна цел определя специфичната политика на разпределение на дивидентите на акционерите:

- Дружеството е задължено по закон да разпредели като т.нар. задължителен дивидент не по-малко от 90% от реализираната печалба за съответната финансова година след нейното преизчисление според Закона за дружествата със специална инвестиционна цел.
- Разпределението на останалите 10% се определя с решение на Общото събрание на акционерите по общия ред на Търговския закон, в т.ч. за изплащане на дивидент.

Поради тази специфика задължителният по закон дивидент в размер на не по-малко от 90% от реализираната печалба, преизчислена по ЗДСИЦ, се признава като задължение в текущата година и намаление на неразпределената печалба в отчета за финансовото състояние.

2.15. Пенсионни и други задължения към персонала по социалното и трудово законодателство

Трудовите и осигурителни отношения с работниците и служителите се основават на разпоредбите на Кодекса на труда и на разпоредбите на действащото осигурително законодателство.

Основно задължение на работодателя е да извършва задължително осигуряване на наетия персонал за фонд "Пенсии", допълнително задължително пенсионно осигуряване (ДЗПО), фонд "Общо заболяване и майчинство" (ОЗМ), фонд "Безработица", фонд "Трудова злополука и професионална болест" (ТЗПБ) и здравно осигуряване.

Размерите на осигурителните вноски се утвърждават със Закона за бюджета на ДОО и Закона за бюджета на НЗОК за съответната година. Вноските се разпределят между работодателя и осигуреното лице в съответствие с правилата от Кодекса за социално осигуряване (КСО).

Осигурителните и пенсионни планове, прилагани от дружеството в качеството му на работодател, се основават на българското законодателство и са планове с дефинирани вноски. При тези планове работодателят плаща месечно определени вноски в държавните фонд "Пенсии", фонд "ОЗМ", фонд "Безработица", фонд "ТЗПБ", както и в универсални и професионални пенсионни фондове - на база фиксирани по закон проценти и няма правно или конструктивно задължение да доплаща във фондовете бъдещи вноски в случаите, когато те нямат достатъчно средства да изплатят на съответните лица заработените от тях суми за периода на трудовия им стаж. Аналогични са и задълженията по отношение на здравното осигуряване.

Към дружеството няма създаден и функциониращ частен доброволен осигурителен фонд.

Краткосрочни доходи

Краткосрочните доходи за персонала под формата на възнаграждения, бонуси и социални доплащания и придобивки (изискуеми в рамките на 12 месеца след края на периода, в който персоналът е положил труд за тях или е изпълнил необходимите условия) се признават като разход в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината) в периода, в който е положен трудът за тях или са изпълнени изискванията за тяхното получаване, и като текущо задължение (след приспадане на всички платени вече суми и полагащи се удръжки) в размер на недисконтираната им сума. Дължимите от дружеството вноски по социалното и здравно осигуряване се признават също като текущ разход и задължение в недисконтиран размер, заедно и в периода на начисление на съответните доходи, с които те са свързани.

Към датата на всеки финансов отчет дружеството прави оценка и признаване на сумата на разходите по натрупващите се компенсируеми отпуски, която се очаква да бъде изплатена като резултат от неизползваното право на натрупан отпуск. В оценката се включват приблизителната преценка за разходите за самите възнаграждения и разходите за вноски по задължителното обществено и здравно осигуряване, които работодателят дължи върху тези суми.

Тантиеми и бонусни схеми

Бонуси, премии и тантиеми се признават за периода на заработване и при постигане на критериите и условията на съответния план за заработване на правата по него, като тяхната оценка отразява най-добрата преценка на сумата, която се очаква да се изплати като възнаграждение на съответните лица, ведно със съпътстващите ги вноски за осигуровки и други подобни.

Съгласно устава на дружеството, членовете на съвета на директорите имат право да получат променливо възнаграждение (тантием) по решение на Общото събрание на акционерите (ОСА). Съгласно политиката за изплащане на възнагражденията на СД изплащането на не по-малко от 40% от възнаграждението се разсрочва пропорционално на равни годишни вноски, за период от три години, считано от датата на заседанието на ОСА, на което е взето решение за изплащането му. Сумите на този тип възнаграждения се признава след вземане на решение от Общото събрание на акционерите и се представя в отчета за финансовото състояние, статия „задължения към персонала".

2.16. Финансови инструменти

2.16.1. Счетоводна политика, приложима след 01 януари 2018г.

2.16.1.1. Финансови активи

Дружеството първоначално признава финансов актив в момента, в който стане страна по договорно споразумение, и го класифицира съгласно бизнес модела за управление на финансови активи и характеристиките на договорените парични потоци.

Бизнес моделът на Дружеството за управление на финансови активи се отнася до начина, по който управлява финансовите си активи, за да генерира парични потоци. Бизнес моделът определя дали паричните потоци ще бъдат резултат от събирането на договорните парични потоци, продажбата на финансовите активи или и двете.

Класификацията на финансовите активи при първоначалното им придобиване зависи от характеристиките на договорните парични потоци на финансовия актив и бизнес модела на Дружеството за тяхното управление.

Бизнес моделът на Дружеството за управление на финансовите активи се позовава на начина, по който то управлява финансовите си активи с цел генериране на парични потоци, и определя дали паричните потоци ще възникнат в резултат на събирането на договорни парични потоци, продажба на финансовите активи, или и двете.

С изключение на търговските вземания, които не съдържат съществен компонент на финансиране, или за които Дружеството е приложило практически целесъобразна мярка, Дружеството първоначално оценява финансовия актив по справедлива стойност, плюс, в случай на финансови активи, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата, разходите по сделката. Търговските вземания, които не съдържат съществен компонент на финансиране, и за които Дружеството е приложила практически целесъобразна мярка, се оценяват по цената на сделката, определена съгласно МСФО 15.

За целите на последващото оценяване финансовите активи се класифицират в четири категории:

- Финансови активи по амортизирана стойност (дългови инструменти)
- Финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата
- Финансови активи по справедлива стойност в друг всеобхватен доход с "рециклиране" на кумулативните печалби или загуби (дългови инструменти)
- Финансови активи, определени като такива по справедлива стойност в друг всеобхватен доход без "рециклиране" на кумулативните печалби и загуби при тяхното отписване (капиталови инструменти)

През текущия период Дружеството отчита финансови активи в категорията „Финансови активи по амортизирана стойност“. Ръководството на Дружеството е преценило, че финансовите активи представляващи парични средства в банки, търговски вземания и други текущи вземания се държат от Дружеството с цел получаване на договорените парични потоци и се очаква да доведат до парични потоци, представляващи единствено плащания на главница и лихви (прилаган бизнес модел). Тези финансови активи се класифицират и оценяват последващо по амортизируема стойност.

Финансовите активи се отписват от отчета за финансово състояние на дружеството, когато правата за получаване на парични средства от тези активи са изтекли, или са прехвърлени, или Дружеството е поело задължението да плати напълно получените парични потоци, без съществена забава, към трета страна чрез споразумение за прехвърляне; при което или (а) Дружеството е прехвърлило в значителна степен всички рискове и ползи от собствеността върху актива; или (б) Дружеството нито е прехвърлило, нито е запазило в значителна степен всички рискове и ползи от собствеността върху актива, но не е запазило контрола върху него.

Когато Дружеството е прехвърлило правата си за получаване на парични потоци от актива или е встъпило в споразумение за прехвърляне, то прави оценка на това дали и до каква степен е запазило рисковете и ползите от собствеността. Когато то нито е прехвърлило, нито е запазило в значителна степен всички рискове и ползи от собствеността върху финансовия актив, нито е прехвърлило контрола върху него, то продължава да признава прехвърления актив, до степента на продължаващото си участие в него.

В този случай Дружеството признава и свързаното задължение. Прехвърленият актив и свързаното задължение се оценяват на база, която отразява правата и задълженията, които Дружеството е запазило.

Обезценка на финансови активи

Дружеството признава коректив (провизия за обезценка) за очаквани кредитни загуби за всички дългови инструменти, които не се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата. Очакваните кредитни загуби се изчисляват като разлика между договорните парични потоци, дължими съгласно условията на договора, и всички парични потоци, които дружеството очаква да получи, дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент. Очакваните парични потоци включват и паричните потоци от продажбата на държаното обезпечение или други кредитни подобрения, които представляват неразделна част от условията на договора.

За изчисляване на очакваните кредитни загуби на *търговските вземания и активите по договори с клиенти* дружеството е избрало и прилага опростен подход на база матрица за изчисление на очаквани кредитни загуби и не проследява последващите промени в кредитния им риск. При този подход то признава коректив (провизия за обезценка) въз основа на очакваната кредитна загуба за целия срок на вземанията към всяка отчетна дата. Дружеството е разработило и прилага матрица за провизиране, която се базира на историческия опит по отношение на кредитните загуби, коригирани с прогнозни фактори, специфични за длъжниците и за икономическата среда и за които е установена корелационна връзка с процента на кредитните загуби.

Финансовите активи се отписват, когато не съществува разумно очакване за събиране на паричните потоци по договора.

2.16.1.2. Финансови пасиви

Първоначално признаване, класификация и оценяване

При първоначално им признаване финансовите пасиви се класифицират като: такива по справедлива стойност в печалбата или загубата, или като заеми и привлечени средства, търговски или други задължения.

Първоначално всички финансови пасиви се признават по справедлива стойност, а в случая на заеми и привлечени средства и търговски и други задължения, нетно от пряко свързаните разходи по сделката.

Финансовите пасиви на дружеството включват търговски и други задължения, заеми и други привлечени средства, включително и банкови овърдрафти.

Последващо оценяване

След първоначалното им признаване, дружеството оценява лихвоносните заеми и привлечени средства по амортизирана стойност, чрез метода на ефективния лихвен процент. Печалбите и загубите се признават в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината), когато съответният финансов пасив се отписва, както и чрез амортизацията на база ефективен лихвен процент.

Амортизираната стойност се изчислява като се вземат под внимание каквито и да било дисконти или премии при придобиването, както и такси или разходи, които представляват неразделна част от ефективния лихвен процент. Амортизацията се включва като "финансов разход" в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината).

Отписване

Финансовите пасиви се отписват, когато задължението бъде погасено, или прекратено, или изтече. Когато съществуващ финансов пасив бъде заменен с друг от същия кредитодател при по същество различни условия, или условията на съществуващ пасив бъдат съществено променени, тази размяна или модификация се третира като отписване на първоначалния пасив и признаване на нов. Разликата в съответните балансови суми се признава в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината).

2.16.2. Счетоводна политика, приложима до 31 декември 2017 годнина

2.16.2.1. Финансови активи

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

Обичайно дружеството признава в отчета за финансово състояние финансовите активи на "датата на търгуване" - датата, на която то е поело ангажимент да закупи съответните финансови активи. Всички финансови активи се оценяват по тяхната справедлива стойност плюс преките разходи по транзакцията.

Финансовите активи се отписват от отчета за финансово състояние на дружеството, когато правата за получаване на парични средства от тези активи са изтекли, или са прехвърлени и дружеството е прехвърлило съществената част от рисковете и ползите от собствеността върху актива на друго дружество (лице). 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 финансово състояние, но признава също и обезпечено задължение (заем) за получените средства.

Кредити и вземания

Кредити и вземания са недеривативни финансови активи с фиксирани или установими плащания, които не се котират на активен пазар. Те се оценяват в отчета за финансово състояние по тяхната амортизируема стойност при използването на метода на ефективната лихва, намалена с направена обезценка. Тези активи се включват в групата на текущите активи, когато матуритетът им е в рамките на 12 месеца или в обичаен оперативен цикъл на дружеството, а останалите – като нетекущи.

Тази група финансови активи включва: търговски вземания, други вземания от контрагенти и трети лица, парични средства и парични еквиваленти от отчета за финансово състояние. Лихвеният доход по "кредитите и вземанията" се признава на база ефективна лихва, освен при краткосрочните вземания под 3 месеца, където признаването на такава лихва е неоснователно като несъществено и в рамките на обичайните кредитни условия. Той се представя в отчета за всеобхватния доход, към „финансови приходи".

На датата на всеки отчет за финансовото състояние дружеството оценява дали са настъпили събития и обстоятелства, които показват наличието на обективни доказателства, налагащи обезценка на кредитите и вземанията.

2.16.2.2. Финансови пасиви

Финансовите пасиви на дружеството включват задължения към доставчици и други контрагенти. Първоначално те се признават в отчета за финансовото състояние по справедливата им стойност нетно от преките разходи по транзакцията, а последващо - по амортизируема стойност по метода на ефективната лихва, освен за просрочени, предоговаряни и под условие за предсрочно изплащане.

2.17. Оценяване по справедлива стойност

Някои от активите и пасивите на дружеството се оценяват и представят и/или само оповестяват по справедлива стойност за целите на финансовото отчитане. Такива са: инвестиционните имоти, определни търговски и други вземания и задължения, които се оценяват на повтаряща се база.

Справедливата стойност е цената, която би била получена при продажбата на даден актив или платена при прехвърлянето на пасив в обичайна сделка между независими пазарни участници на датата на оценяването. Справедливата стойност е изходяща цена и се базира на предположението, че операцията по продажбата ще се реализира или на основния пазар за този актив или пасив, или в случай на липса на основен пазар – на най-изгодния пазар за актива или пасива. Както определеният като основен, така и най-изгодният пазар са такива пазари, до които дружеството задължително има достъп.

Измерването на справедливата стойност се прави от позицията на предположенията и преценките, които биха направили потенциалните пазарни участници когато те биха определяли цената на съответния актив или пасив, като се допуска, че те биха действали за постигане на най-добра стопанска изгода от него за тях.

При измерването на справедливата стойност на нефинансови активи винаги изходната точка е предположението какво би било за пазарните участници най-доброто и най-ефективно възможно използване на дадения актив.

Дружеството прилага различни оценъчни техники, които биха били подходящи спрямо спецификата на съответните условия и обекти, и за които разполага с достатъчна база от входящи данни, като се стреми да използва в максимална степен наличната публично наблюдаема информация и респ. – да минимизира използването на ненаблюдаема информация.

То използва и трите допустими подхода, *пазарния, приходния и разходния подход*, като най-често прилаганата оценъчна техника е методът на дисконтирани парични потоци на база капитализиран доход от наем.

Справедливата стойност на всички активи и пасиви, които се оценяват и/или оповестяват във финансовите отчети по справедлива стойност, се категоризира в рамките на следната йерархия на справедливите стойности, а именно:

Ниво 1 – Котирани (некоригирани) пазарни цени на активен пазар за идентични активи или пасиви, както и на пазарни нива на наеми на имоти със сходни характеристики;

Ниво 2 – Оценъчни техники, при които се използват входящи данни, които са различни от директно котирани пазарни цени на имоти и наеми, но са пряко или косвено достъпни за наблюдение, вкл. когато котираните цени са обект на значителни корекции; и

Ниво 3 – Оценъчни техники, при които се използват входящи данни, които в значителната си част са ненаблюдаеми.

За тези активи и пасиви, които се оценяват по справедлива стойност във финансовите отчети на повтаряема база, дружеството прави преценка към датата на всеки отчет дали е необходим трансфер в нивата на йерархия на справедливата стойност на даден актив или пасив в зависимост от разполагаемите и използваните към тази дата входящи данни.

В дружеството са разработени вътрешни правила и процедури по измерването на справедливата стойност на различните видове активи и пасиви. За целта е определено специално лице по оценките на подчинение на изпълнителния директор, което организира осъществяването на целия оценъчен процес, вкл. координира и наблюдава работата на външните оценители.

Дружеството използва експертизата на външни лицензирани оценители за определяне на справедливите стойности на инвестиционните имоти. Изборът на такива оценители се прави на годишна база, като се използват следните критерии: прилагани професионални стандарти, професионален опит и познания; репутация и пазарен статус. Периодично се преценява необходимостта от ротация на външните оценители – на всеки три-пет години. Приложението на оценъчните подходи и техники, както и използваните входящи данни за всеки случай на измерване на справедлива стойност, са обект на задължително обсъждане и координиране между външните експерти-оценители и специално определеното лице по оценките, както и приемането на издаваните оценителски доклади – особено по отношение на съществените предположения и крайните заключения и предложения за размера на справедливата стойност. Финалните оценки на справедливата стойност подлежат на одобрение от изпълнителния директор на дружеството.

На датата на всеки финансов отчет съобразно счетоводната политика на дружеството специално определеното лице по оценките прави общ анализ на предварително събрана информация за движението в стойностите на активите и пасивите, които подлежат на оценка или оповестяване по справедлива стойност, за типа налични данни и възможните фактори за наблюдаваните промени, и предлага за одобрение пред изпълнителния директор подхода за измерване на справедливите стойности на съответните активи и пасиви към тази дата. При необходимост това се консултира изрично с използваните външни оценители.

Резултатите от оценъчния процес на измерване на справедливата стойност се представят на одитния комитет и на независимите одитори на дружеството.

За целите на оповестяванията на справедливата стойност, дружеството е групирало съответните си активи и пасиви на база тяхната същност, основни характеристики и рискове, както и на йерархичното ниво на справедливата стойност.

2.18. Ефекти от първоначално прилагане на МСФО 9 и МСФО 15

Дружеството е избрало модифицирано ретроспективно прилагане за първи път на МСФО 15 Приходи от договори с клиенти. При приемането на МСФО 9 Финансови инструменти дружеството е приложило изключенията (облекченията) при първоначалното му прилагане. Съгласно горепосочените подходи, сравнителната информация за 2017 г. не е преизчислена. Тя е представена и оповестена съгласно изискванията на МСС 39 Финансови Инструменти: Признаване и Оценяване (отменен), МСФО 7 Финансови Инструменти: Оповестяване, МСС 18 Приходи (отменен) и МСС 11 Договори за строителство (отменен) и свързаните с тях разяснения.

МСФО 9 Финансови инструменти заменя разпоредбите на МСС 39 Финансови инструменти: признаване и оценяване във връзка с признаване, класификация и оценка на финансови активи и финансови пасиви, отписване на финансови инструменти, обезценка на финансови активи и счетоводно отчитане на хеджирането. Въведени са нови класификационни критерии и групи на финансовите активи респ. нови правила за тяхното последващо оценяване и признаването на приходите от лихви. При въвеждането на МСФО 9 Финансови инструменти дружеството за първи път е приложило изключенията (облекченията) при първоначалното му прилагане, като е наложило изискванията на стандарта към откритите на 01.01.2018 г. договори по финансови инструменти.

МСФО 15 Приходи от договори с клиенти заменя МСС 18 Приходи, който обхваща договори за стоки и услуги, както и МСС 11 Договори за строителство, който обхваща договори за строителство, и свързаните с тях ПКР и КРМСФО. Приемането на новия МСФО 15 Приходи от договори с клиенти увеличава значително използването на преценки при признаване на приходите и дава насоки за отчитането на разходи по договор. Дружеството е приложило изискванията на МСФО 15 за всички неизпълнени към 01.01.2018 г. договори, като е използвано практическото облекчение за модифицирани договори с клиенти.

Кумулативният ефект от първоначалното прилагане на МСФО 9 и МСФО 15 е несъществен, поради което не е отразен в тези финансови отчети.

2.19. Преценки от определящо значение при прилагане счетоводната политика на дружеството. Ключови приблизителни оценки и предположения с висока несигурност.

Приблизителни оценки от 01 януари 2018 г.

Обезценки на вземания

Дружеството използва матрица за провизиране за изчисление на очакваните кредитни загуби за търговските вземания. Процентите на провизиране се базират на дните на просрочие.

Матрицата за провизиране първоначално се основава на процентите на просрочие, наблюдавани от Дружеството в исторически план. Дружеството прецизира матрицата, за да коригира историческия опит с кредитните загуби чрез включване на прогнозна информация. Историческите проценти на просрочия се актуализират към всяка отчетна дата и промените в прогнозните приблизителни оценки се анализират.

Балансовата стойност на вземанията се коригира чрез използването на коректива сметка, където се натрупват всички обезценки, а сумата на загубата от обезценка за периода се признава в отчета за всеобхватния доход (към печалбата или загубата за годината) към „други разходи за дейността".

Загубата от обезценка се възстановява, ако това възстановяване може да бъде обективно отнесено към събитие, станало след като е била призната загуба от обезценка. В случаите на последващо възстановяване на обезценка то се посочва в намаление на загубата от обезценка на реда "други разходи за дейността" за сметка на намаление на коректива.

Приблизителни оценки до 31 декември 2017 г.

Приблизителната оценка за загуби от съмнителни и несъбираеми вземания се прави към датата на всеки отчет, на индивидуална база. Вземанията, при които са констатирани трудности при тяхното събиране, подлежат на анализ за определяне на частта от тях, която е реално събираема, а останалата част до номинала на съответното вземане се признава в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината) като загуба от обезценка.

След 180 дни закъснение вече се счита, че може да има индикатори за обезценка. При преценката на събираемостта на вземанията ръководството прави анализ на цялата експозиция от всеки контрагент с оглед установяване на реалната възможност за събирането им, а не само на ниво просрочени индивидуални вземания от контрагента, включително потенциалните възможности за събиране на евентуални лихви за компенсиране на просрочията. При установяване на висока несигурност относно събираемостта на дадено вземане (група вземания) се прави преценка каква част от него (тях) е обезпечена (залог, ипотека, поръчителства, банкова гаранция) и по този начин е гарантирана събираемостта им (чрез бъдещо възможно реализиране на обезпечението или плащане от поръчител). Вземанията или частта от тях, за които ръководството преценява, че съществува много висока несигурност за събирането им и не са обезпечени, се обезценяват на 100 %.

3. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ

	2018 BGN '000	*2017 BGN '000*
Възнаграждение на обслужващото дружество	13	13
Одиторски и консултантски услуги	4	3
Такси Централен Депозитар, БФБ и КФН	3	3
Членски внос	2	2
Други външни услуги	3	3
Общо	**25**	**24**

Начислените разходи за годината за одит по закон и други свързани с одита услуги са в размер на 4 х. лв. (2017 г.: 3 х. лв.)

4. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА

	2018 BGN '000	*2017 BGN '000*
Възнаграждения по трудов договор	5	6
Възнаграждения на Управителния съвет	24	24
Възнаграждения на Одитния комитет	14	8
Социални осигуровки	3	3
Общо	**46**	**41**

5. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ТЕКУЩИ ВЗЕМАНИЯ

Вид на вземането:	*31.12.2018 BGN '000*	*31.12.2017 BGN '000*
Предплатени разходи	-	1
Общо	**-**	**1**

6. ДАНЪЦИ ЗА ВЪЗСТАНОВЯВАНЕ

Данъците за възстановяване към 31.12.2018 г. са в размер на 1 х.лв. и представляват ДДС за възстановяване за декември 2018 г. (2017 г: 1 х. лв.).

7. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ

	31.12.2018 BGN '000	*31.12.2017 BGN '000*
Парични средства по разплащателни сметки	1,225	1,297
Общо	**1,225**	**1,297**

Наличните към 31 декември 2018 година парични средства са по сметка на дружеството в Райфайзенбанк (България) ЕАД – 1,225 х. лв. (31.12.2017 г. :1,297 х.лв).

8. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВИ

Основен акционерен капитал

Регистрираният капитал на „Софарма Билдингс“ АДСИЦ към 31.12.2018 г. е в размер на 649 990 лв., разпределен в 649 990 бр. поименни безналични акции с номинална стойност един лев за акция.

	31.12.2018 BGN '000	*31.12.2017 BGN '000*
Основен акционерен капитал	650	650
Резерви	637	702
Непокрита загуба	(71)	(65)
Общо	**1,216**	**1,287**

Резерви (Фонд Резервен)

Формираният резерв включва премия от емисия, формирана в резултат на увеличението на капитала на дружеството през 2008г. с 149 990 лв. Увеличението на капитала е извършено през м. април 2008 г., когато основният капитал от 500 000 лв. се увеличава на 649 990 лв. чрез издаването на 149 990 бр. нови акции.

На редовното Общо събрание на акционерите на СОФАРМА БИЛДИНГС АДСИЦ, проведено на 21.06.2018 г., е взето решение формираната загуба за 2017 г. в размер на 65 х.лв да бъде покрита за сметка на Фонд „Премии от емисии“ на дружеството.

Дивиденти

Дружеството приключва 2018 г. с финансов резултат загуба в размер на 71 х. лв.

След преобразуване по чл. 10 от ЗДСИЦ резултатът, който се явява основа за изчисление на задължителния по закон дивидент е загуба в размер на 71 х. лв.

Дружеството не отчита задължителен дивидент за разпределение за 2018г.

Загуба на акция

	31.12.2018 BGN '000	*31.12.2017 BGN '000*
Средно-претеглен брой акции	649 990	649 990
Загуба за периода (BGN'000)	(71)	(65)
Загуба на акция (BGN)	**(0.109)**	**(0.100)**

9. *ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ СВЪРЗАНИ ЛИЦА*

Задълженията към свързани лица в размер на 4 х.лв. (2017 г.: 4 х.лв.) са към дружества, свързани чрез ключов управленски персонал. Те са левови, текущи и са по повод на сделки за доставка на услуги. Задълженията са безлихвени. Обичайният среден кредитен период за погасяване на задълженията на дружеството, за който не се дължи лихва е 30 дни.

10. *ТЪРГОВСКИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ*

	31.12.2018 BGN '000	*31.12.2017 BGN '000*
Задължения към доставчици	2	4
Общо	**2**	**4**

Обичайният среден кредитен период за погасяване на задълженията на дружеството, за който не се дължи лихва е 30 дни.

11. *ДРУГИ ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ*

Другите текущи задължения включват:	*31.12.2018 BGN '000*	*31.12.2017 BGN '000*
Данъчни задължения	1	1
Задължения към персонала и социалното осигуряване	3	3
Общо:	**4**	**4**

Задълженията към персонала и социалното осигуряване включват текущи задължения за възнаграждения на членовете на Съвета на директорите, Одитния комитет и персонала.

12. *УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК*

В хода на обичайната си дейност дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове, най-важните от които са: пазарен риск (включващ валутен риск, риск от промяна на справедливата стойност и ценови риск), кредитен риск и ликвиден риск. Общото управление на риска е фокусирано върху прогнозиране на резултатите от определени области на финансовите пазари за постигане на минимизиране на потенциалните отрицателни ефекти, които биха могли да се отразят върху финансовите резултати. Финансовите рискове текущо се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, за да се оценят адекватно пазарните обстоятелства на направените от него инвестиции и да се оценят адекватно формите на поддържане на свободните ликвидни средства, както и да се определят адекватни цени на услугите, предоставяни от дружеството, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

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

Ценови риск

Дружеството е изложено на риск от промени в пазарните цени на инвестиционни имоти и на цените на самите наеми. То не е изложено на пазарен риск, произтичащ от операции с финансови инструменти.

Кредитен риск

При осъществяване на своята дейност дружеството е изложено на кредитен риск, който е свързан с риска някой от контрагентите му да не бъде в състояние да изпълни изцяло и в обичайно предвидените срокове задълженията си към него.

Финансовите активи на дружеството са концентрирани основно в краткосрочни депозити с инвестиционно предназначение.

Паричните средства в дружеството се влагат в първокласни банки, с висока репутация и стабилна ликвидност, което значително ограничава риска.

Ликвиден риск

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

То провежда консервативна политика по управление на ликвидността, чрез която постоянно поддържа добра способност за финансиране на стопанската си дейност. Дружеството разполага с достатъчно собствени оборотни средства и не ползва привлечени кредитни ресурси.

Дружеството управлява ликвидността на активите и пасивите си чрез текущ анализ и наблюдение на структурата и динамиката на измененията им, и чрез прогнозиране на бъдещите входящи и изходящи парични потоци.

Матуритетен анализ

По-долу са представени финансовите недеривативни пасиви на дружеството, групирани по остатъчен матуритет, определен спрямо договорения матуритет към края на отчетния период. Таблицата е изготвена на база на недисконтирани парични потоци и най-ранна дата, на която задължението е изискуемо.

31 декември 2018 г.	*до 1 м. BGN'000*	*1-6 м. BGN'000*	*6-12 м. BGN'000*	*1-5 г. BGN'000*	*над 5 г. BGN'000*	*Без матуритет BGN'000*
Задължения към свързани лица	-	4	-	-	-	-
Търговски и други задължения	-	2	-	-	-	-
	-	**6**	**-**	**-**	**-**	**-**

31 декември 2017 г.	*до 1 м. BGN'000*	*1-6 м. BGN'000*	*6-12 м. BGN'000*	*1-5 г. BGN'000*	*над 5 г. BGN'000*	*Без матуритет BGN'000*
Задължения към свързани лица	-	4	-	-	-	-
Търговски и други задължения	-	4	-	-	-	-
	-	**8**	**-**	**-**	**-**	**-**

Риск на лихвоносни парични потоци

Като цяло дружеството няма значителна част лихвоносни активи, с изключение на предоставени инвестиции в краткосрочни банкови депозити. Затова приходите и оперативните парични потоци са в голяма степен независими от промените в пазарните лихвени равнища. Лихвоносните активи (депозити в банки) са с фиксиран лихвен процент, който се запазва непроменен до падежа на съответния депозит. Доколкото депозитите са краткосрочни, рискът от негативни промени в лихвените равнища е лимитиран.

Дружеството не е изложено на лихвен риск от своите краткосрочни задължения, защото те са обичайно търговски, с много кратък срок и безлихвени.

31 декември 2018 г.	*Безлихвени хил.лв.*	*С плаващ лихвен % хил.лв.*	*С фиксиран лихвен % хил.лв.*	*Общо хил.лв.*
Финансови активи	1,225	-	-	**1,225**
Финансови пасиви	6	-	-	**6**

31 декември 2017 г.	*Безлихвени хил.лв.*	*С плаващ лихвен % хил.лв.*	*С фиксиран лихвен % хил.лв.*	*Общо хил.лв.*
Финансови активи	1,297	-	-	**1,297**
Финансови пасиви	8	-	-	**8**

13. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Дружеството е свързано със *следните лица:*

Дружество	*Вид на свързаност*	*Период на свързаност*
Софарма АД	Компания-майка	2017 г. и 2018 г.
Телекомплект инвест АД	Дружество - основен акционер на компанията-майка	2017 г. и 2018 г.
Донев инвестмънтс холдинг АД	Дружество - основен акционер на компанията-майка	2017 г. и 2018 г.
Софарма Имоти АДСИЦ	Дружество, свързано на компанията-майка чрез основен акционер	2017 г. и 2018 г.
Софпринт груп АД	Дружество, свързано на компанията-майка чрез основен акционер	2017 г. и 2018 г.
Елфарма АД	Дружество, свързано на компанията-майка чрез ключов управленски персонал	2017 г. и 2018 г.
Телекомплект АД	Дружество, свързано на компанията-майка чрез ключов управленски персонал	2017 г. и 2018 г.
ДОХ група	Дружество, свързано на компанията-майка чрез ключов управленски персонал	2017 г. и 2018 г.
Доверие Обединен Холдинг АД	Асоциирано дружество	2017 г. и 2018 г.
Софарма Трейдинг АД	Дъщерно дружество на компанията-майка	2017 г. и 2018 г.
Фармалогистика АД	Дъщерно дружество на компанията-майка	2017 г. и 2018 г.
Електронкомерс ЕООД	Дъщерно дружество на компанията-майка	2017 г. и 2018 г.
Биофарм Инженеринг АД	Дъщерно дружество на компанията-майка	2017 г. и 2018 г.
Витамина АД	Дъщерно дружество на компанията-майка	2017 г. и 2018 г.
Момина крепост АД	Дъщерно дружество на компанията-майка	2017 г. и 2018 г.
Унифарм АД	Дъщерно дружество на компанията-майка	2017 г. и до 13.09.2018 г.
Софарма Варшава ООД	Дъщерно дружество на компанията-майка	2017 г. и 2018 г.
Софарма Поланд ООД в ликвидация	Дъщерно дружество на компанията-майка	2017 г. и 2018 г.
Бриз ООД	Дъщерно дружество на компанията-майка	2017 г. и 2018 г.
Брититрейд СООО	Дъщерно дружество на компанията-майка	2017 г. и 2018 г.
Табина ООО	Дъщерно дружество на компанията-майка	2017 г. и 2018 г.
Софарма Украйна ЕООД	Дъщерно дружество на компанията-майка	2017 г. и 2018 г.
ЗАО Интерфарм	Съвместно дружество на компанията- майка	до 25.04.2017 г.
ЗАО Интерфарм	Дъщерно дружество на компанията-майка	от 26.04.2017 и 2018 г.
Виватон плюс ООО	Съвместно дружество на компанията- майка	до 17.05.2017 г.
Бризфарм СООО	Дъщерно дружество на компанията-майка	2017 г. и 2018 г.
Фито Палаузово АД	Дъщерно дружество на компанията-майка	2017 г. и 2018 г.
Алеан ОДО	Дъщерно дружество на компанията-майка	до 31.08.2017 г.
Вестфарм ОДО	Дъщерно дружество на компанията-майка	до 01.08.2017 г.
ОДО БелАгроМед	Дъщерно дружество на компанията-майка	до 01.08.2017 г.
ООО Фармацевт плюс	Дъщерно дружество на компанията-майка	2017 г. и 2018 г.
УАБ ТБС Фарма ЗАО	Дъщерно дружество на компанията-майка	2017 г. и 2018 г.
БООО СпецАфармация	Съвместно дружество на компанията- майка	2017 г. и до 15.08.2018 г.
БООО СпецАфармация	Дъщерно дружество на компанията-майка	от 16.08.2018г.

ООО Мед-дент	Съвместно дружество на компанията- майка	2017 г. и до 15.08.2018 г.
ООО Мед-дент	Дъщерно дружество на компанията-майка	от 16.08.2018г.
ООО Беллерофон	Съвместно дружество на компанията- майка	2017 г. и 2018 г.
Медика Здраве ЕООД в ликвидация	Дъщерно дружество на компанията-майка	до 22.02.2017 г.
Софарма Казахстан ЕООД	Дъщерно дружество на компанията-майка	2017 г. и 2018 г.
Аленфарм-плюс ОДО	Дъщерно дружество на компанията-майка	2017 г. и 2018 г.
Меджел ОДО	Дъщерно дружество на компанията-майка	2017 г. и 2018 г.
СалюсЛайн ОДО	Дъщерно дружество на компанията-майка	2017 г. и 2018 г.
Мобил Лайн ООО	Дъщерно дружество на компанията-майка	до 04.07.2017 г.
ГаленаФарм ООО	Дъщерно дружество на компанията-майка	2017 г. и 2018 г.
Данафарм ООО	Дъщерно дружество на компанията-майка	до 01.12.2017 г.
Софармаси ЕООД	Дъщерно дружество на компанията-майка	2017 г. и 2018 г.
Софарма Трейдинг Белград ООД	Дъщерно дружество на компанията-майка	2017 г. и 2018 г.
Софармаси 2 ЕООД	Дъщерно дружество на компанията-майка	2017 г. и 2018 г.
Софармаси 3 ЕООД	Дъщерно дружество на компанията-майка	2017 г. и 2018 г.
Софармаси 4 ЕООД	Дъщерно дружество на компанията-майка	2017 г. и 2018 г.
Софармаси 5 ЕООД	Дъщерно дружество на компанията-майка	2017 г. и 2018 г.
Софармаси 6 ЕООД	Дъщерно дружество на компанията-майка	2017 г. и 2018 г
Софармаси 7 ЕООД	Дъщерно дружество на компанията-майка	от 15.03.2017 г. и 2018 г.
Софармаси 8 ЕООД	Дъщерно дружество на компанията-майка	от 15.03.2017 г. и 2018 г.
Софармаси 9 ЕООД	Дъщерно дружество на компанията-майка	от 11.09.2017 г. и 2018 г.
Софармаси 10 ЕООД	Дъщерно дружество на компанията-майка	от 11.09.2017 г. и 2018 г.
Софармаси 11 ЕООД	Дъщерно дружество на компанията-майка	от 07.12.2017 г. и 2018 г.
Софармаси 12 ЕООД	Дъщерно дружество на компанията-майка	от 07.12.2017 г. и 2018 г.
Софармаси 13 ЕООД	Дъщерно дружество на компанията-майка	от 07.12.2017 г. и 2018 г.
Софармаси 14 ЕООД	Дъщерно дружество на компанията-майка	от 07.12.2017 г. и 2018 г.
Софармаси 15 ЕООД	Дъщерно дружество на компанията-майка	от 07.12.2017 г. и 2018 г.
Софармаси 16 ЕООД	Дъщерно дружество на компанията-майка	от 15.05.2018 г.
Софармаси 17 ЕООД	Дъщерно дружество на компанията-майка	от 15.05.2018 г.
Лековит ООД	Дъщерно дружество на компанията-майка	от 09.08.2017 г. и 2018 г.
НПФК Ариенс ООО	Съвместно дружество на компанията- майка	до 15.08.2017 г.
НПФК Ариенс ООО	Дъщерно дружество на компанията-майка	от 16.08.2017 г. и 2018 г.
Ивем и К ООО	Съвместно дружество на компанията- майка	до 15.08.2017 г.
Ивем и К ООО	Дъщерно дружество на компанията-майка	от 16.08.2017 г. и 2018 г.
Здоровей ООО	Асоциирано дружество на компанията-майка	до 15.08.2017 г.
Здоровей ООО	Дъщерно дружество на компанията-майка	от 16.08.2017 г. и 2018 г.
Фарматея ООО	Дъщерно дружество на компанията-майка	2017 г. и 2018 г.
Вета Фарма АД	Дъщерно дружество на компанията-майка	2017 г. и 2018 г.
Рап Фарма Интернешънъл ООД	Дъщерно дружество на компанията-майка	от 14.04.2017 г. и 2018 г.
Аромания ООД	Дъщерно дружество на компанията-майка	от 31.07.2017 г и 2018 г.
Българско вино ООД	Друго свързано лице на компанията-майка	2017 г. и 2018 г.
ЗОФ Медико 21 ЕАД	Друго свързано лице на компанията-майка	2017 г. и 2018 г.
СТМ Доверие ООД	Друго свързано лице на компанията-майка	2017 г. и 2018 г.
Доверие Грижа ЕАД (Веко ЕООД)	Друго свързано лице на компанията-майка	2017 г. и 2018 г.
Доверие Капитал АД	Друго свързано лице на компанията-майка	2017 г. и 2018 г.

Сделките на дружеството със свързани лица са представени по-долу:

	31.12.2018 BGN '000	*31.12.2017 BGN '000*
Доставки на услуги от:		
Дружество свързано чрез ключов управленски персонал	13	13
	13	**13**

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

Задълженията на дружеството към свързаните лица са оповестени в Приложение №9.

Ключов управленски персонал

Съставът на ключовия управленски персонал е оповестен в Приложение № 1.1 Размерът на възнагражденията на управленския персонал за 2018 г. е 24 х.лв. (2017 г.: 24 х.лв.).

14. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД

Няма съществени събития настъпили след датата на отчетния период, изискващи оповестяване в настоящия финансов отчет.