

## **ФОНД ЗА УСТОЙЧИВО ГРАДСКО РАЗВИТИЕ ЕАД**

### **ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ**

За годината, приключваща на 31 декември 2017 г.

#### **1. Корпоративна информация**

Финансовият отчет на „Фонд за устойчиво градско развитие“ ЕАД („Дружеството“) за годината, приключваща на 31 декември 2017 г., е одобрен за издаване съгласно решения на Управителния съвет и Надзорния съвет на Дружеството от 26.03.2018 г.

„Фонд за устойчиво градско развитие“ ЕАД е еднолично акционерно дружество, учредено на 12.04.2012 г. и регистрирано в Агенция по вписванията на 23.04.2012 г.

Към 31 декември 2017г., акционерите на Дружеството са:

„Фонд за органите на местното самоуправление в България“ – ФЛАГ ЕАД - 100.00 %

Основната дейност на Дружеството включва финансиране на допустими проекти за градско развитие.

#### **2.1 База за изготвяне на финансов отчет**

Настоящият финансов отчет е изготвен в съответствие с изискванията на Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС). Настоящият финансов отчет е изготвен при спазване на принципа на историческата цена.

Изготвянето на финансовия отчет съгласно МСФО налага използването на приблизителни оценки и предположения. Също така изисква при прилагането на счетоводната политика на Предприятието ръководството да използва преценки и предположения. Елементите на финансовите отчети, чието представяне включва по-висока степен за субективна преценка и сложност, както и тези елементи, за които предположенията и оценките имат значително влияние върху финансовите отчети като цяло, са отделно оповестени в Бележка 2.2 л).

#### **Нови и изменени стандарти и разяснения**

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 2017 г. Прилагането им не е довело до значителни промени в счетоводните политики на Дружеството.

Към датата на изготвяне на финансовия отчет СМСС/КМРСФО е издал стандарти и разяснения, които все още не са в сила. Някои от тях са приети от Европейския съюз, а други все още не са.

#### **Публикувани стандарти, които все още не са в сила и не са възприети по-рано**

Към датата на одобряване на настоящия финансов отчет следните стандарти са издадени от СМСС и приети от ЕС, но все още не са влезли в сила:

- МСФО 9 Финансови инструменти - приет от ЕС на 22 ноември 2016 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018). Този стандарт е нов стандарт за финансовите инструменти. Крайното му предназначение е да замени изцяло МСС 39. Той установява нови принципи, правила и критерии за класификация, оценка и отписване на финансовите активи и пасиви. МСФО 9 определя само две основни категории оценки – по амортизирана и по справедлива стойност. Стандартът също така въвежда промени при определяне на обезценката като се прилага модел на „очаквана загуба“. Ръководството на Дружеството счита, че изискванията на новия стандарт няма да доведат до съществени ефекти върху финансовите отчети на Дружеството.
- МСФО 15 Приходи от договори с клиенти и изменения на МСФО 15 “Дата на влизане в сила на МСФО 15” - приет от ЕС на 22 септември 2016 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018); Дружеството не очаква съществена промяна в размера на приходите от продажби и печалбата в резултат от промяната на счетоводната политика, свързана с прилагането на МСФО 15. Няма продължаващи договори, които да наложат изменение на отчетените приходи през 2017 година в резултат на промяна на счетоводната политика по отчитане на приходите с влизане в сила на МСФО 15.

## **ФОНД ЗА УСТОЙЧИВО ГРАДСКО РАЗВИТИЕ ЕАД**

### **ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ**

За годината, приключваща на 31 декември 2017 г.

#### **2.1 База за изготвяне на индивидуален финансов отчет (продължение)**

- МСФО 16 Лизинг – приет от ЕС на 31 октомври 2017 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019); Стандартът представлява значителна промяна в счетоводното представяне и отчитане при лизингополучателите. Той изисква да се признават активи и задължения по всички лизингови договори (финансови и оперативни), освен ако не са на ниска стойност или за по-малко от 12 месеца. При приемане на стандарта, лизинговите договори ще формират актив „Право на ползване“ и лизингово задължение за бъдещи плащания. Дружеството е в процес на оценка на ефекта на новия стандарт, но към датата на тези финансови отчети не може да се оцени напълно неговото въздействие, тъй като то зависи значително от фактите и обстоятелствата, които ще са валидни към датата на неговото влизане в сила.
- Изменение на МСФО 4 Застрахователни договори – Приложение на МСФО 9 Финансови инструменти с МСФО 4 Застрахователни договори – прието от ЕС на 3 ноември 2017 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018 или при първоначално приложение на МСФО 9 Финансови инструменти).
- Изменение на МСФО 15 Приходи от договори с клиенти – Изясняване на МСФО 15 Приходи от договори с клиенти – прието от ЕС на 31 октомври 2017 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018).
- Изменения на различни стандарти „Подобрения на МСФО (цикъл 2014-2016)“, произтичащи от годишния проект за подобрения на МСФО (МСФО 1, МСФО 12 и МСС 28) основно с цел отстраняване на противоречия и изясняване на формулировки (измененията на МСФО 12 са приложими за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2017, а измененията на МСФО 1 и МСС 28 са приложими за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018).
- Изменение на МСФО 2 “Плащане на базата на акции” – Класифициране и измерване на сделки на базата на акции - прието от ЕС на 26 февруари 2018 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018).
- Изменение на МСС 40 Инвестиционни имоти – Прехвърляне на инвестиционни имоти - прието от ЕС на 14 март 2018 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018).

#### **Нови стандарти и разяснения, издадени от СМСС, които все 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);
- Изменение на МСФО 9 “Финансови инструменти” – Характеристики за предплащане с отрицателно обезщетение (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019);
- 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);
- 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);
- КРМСФО 22 “Сделки в чуждестранна валута и авансови плащания” (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018);
- КРМСФО 23 „Несигурност при третирането на данъка върху доходите“ (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019);

## **ФОНД ЗА УСТОЙЧИВО ГРАДСКО РАЗВИТИЕ ЕАД**

### **ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ**

За годината, приключваща на 31 декември 2017 г.

#### **2.1 База за изготвяне на индивидуален финансов отчет (продължение)**

- Изменение 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).

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

#### **Изявление за съответствие**

Финансовият отчет на „Фонд за устойчиво градско развитие“ ЕАД е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от Европейския съюз („МСФО, приети от ЕС“).

#### **2.2 Обобщение на съществените счетоводни политики**

##### **а) Превръщане в чуждестранна валута**

Финансовият отчет е представен в български лева, която е функционалната валута и валутата на представяне на Дружеството. Сделките в чуждестранна валута първоначално се отразяват във функционалната валута по обменния курс на датата на сделката. Монетарните активи и пасиви, деноминирани в чуждестранни валути се преизчисляват във функционалната валута, в края на всеки месец по заключителния обменен курс на Българска Народна Банка за последния работен ден от съответния месец. Всички курсови разлики се признават в отчета за всеобхватния доход. Немонетарните активи и пасиви, които се оценяват по историческа цена на придобиване в чуждестранна валута се превръщат във функционалната валута по обменния курс към датата на първоначалната сделка (придобиване).

##### **б) Признаване на приходи**

Приходите се признават до степента, в която е вероятно икономически ползи да бъдат получени от Дружеството и сумата на прихода може да бъде надеждно оценена, независимо от това кога е получено плащането. Приходите се оценяват по справедливата стойност на полученото или дължимо възнаграждение на база на договорените условия на плащане, като се изключат отстъпки, работи и други данъци върху продажбите или мита. Дружеството анализира договореностите си за продажби според специфични критерии, за да определи дали действа като принципал или като агент. То е достигнало до заключение, че действа като принципал във всички такива договорености. Преди да бъде признат приход, следните специфични критерии за признаване трябва също да бъдат удовлетворени:

##### *Приходи от лихви*

Приходите от лихви се отчитат като се използва метода на ефективния лихвен процент, представляващ процентът, който точно дисконтира очакваните бъдещи парични плащания за очаквания срок на финансовия инструмент или за по-кратък период, когато е уместно, до балансовата стойност на финансовия актив. Изчислението включва всички възнаграждения и такси, платени или получени между страните по договора, които са неразделна част от ефективния лихвен процент, разходите по сделката и всички други премии или отстъпки.

##### *Предоставяне на услуги*

Приходите от услуги се признават за периода, през който е извършена услугата.

##### **в) Данъци**

##### *Текущ данък върху доходите*

Текущите данъчни активи и пасиви за текущия и предходни периоди се признават по сумата, която се очаква да бъде възстановена от или платена на данъчните власти. При изчисление на текущите данъци се прилагат данъчните ставки и данъчните закони, които са в сила или са в значителна степен приети към отчетната дата. Ръководството анализира отделните позиции в данъчната декларация, за които приложимите данъчни разпоредби са предмет на тълкуване и признава провизии, когато това е уместно.

Текущите данъци се признават директно в собствения капитал (а не в отчета за всеобхватния доход), когато данъкът се отнася до статии, които са били признати директно в собствения капитал.

## ФОНД ЗА УСТОЙЧИВО ГРАДСКО РАЗВИТИЕ ЕАД

### ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2017 г.

#### 2.2 Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

##### в) Данъци (продължение)

###### *Отсрочен данък върху доходите*

Отсрочените данъци се признават по балансовия метод за всички временни разлики към отчетната дата, които възникват между данъчната основа на активите и пасивите и техните балансови стойности.

Отсрочени данъчни пасиви се признават за всички облагаеми временни разлики:

- освен до степента, до която отсроченият данъчен пасив възниква от първоначално признаване на актив или пасив от дадена сделка, която не е бизнес комбинация и не влияе нито върху счетоводната печалба, нито върху данъчната печалба или загуба към момента на извършване на сделката; и
- за облагаеми временни разлики, свързани с инвестиции в дъщерни дружества, асоциирани предприятия и участия в съвместни предприятия, освен до степента, до която Дружеството е в състояние да контролира времето на обратното проявление на временната разлика и съществува вероятност временната разлика да не се прояви обратно в предвидимо бъдеще.

Активи по отсрочени данъци се признават за всички намаляеми временни разлики, пренесени неизползвани данъчни кредити и неизползвани данъчни загуби, до степента, до която е вероятно да е налице облагаема печалба, срещу която да бъдат използвани намаляемите временни разлики, пренесените неизползвани данъчни кредити и неизползваните данъчни загуби:

- освен ако отсроченият данъчен актив възниква от първоначално признаване на актив или пасив от дадена сделка, която не е бизнес комбинация и не влияе нито върху счетоводната печалба, нито върху данъчната печалба или загуба към момента на извършване на сделката; и
- за намаляеми временни разлики, свързани с инвестиции в дъщерни дружества, асоциирани предприятия и участия в съвместни предприятия, отсрочен данъчен актив се признава единствено до степента, до която има вероятност временната разлика да се прояви обратно в обозримо бъдеще и да бъде реализирана облагаема печалба, срещу която да се оползотвори временната разлика.

Дружеството извършва преглед на балансовата стойност на отсрочените данъчни активи към всяка отчетна дата и я намалява до степента, до която вече не е вероятно да бъде реализирана достатъчна облагаема печалба, която да позволява целия или част от отсрочения данъчен актив да бъде възстановен. Непризнатите отсрочени данъчни активи се преразглеждат към всяка отчетна дата и се признават до степента, до която е станало вероятно да бъде реализирана бъдеща облагаема печалба, която да позволи отсроченият данъчен актив да бъде възстановен.

Отсрочените данъчни активи и пасиви се оценяват по данъчните ставки, които се очаква да бъдат в сила за периода, в който активът се реализира или пасивът се уреди, въз основа на данъчните ставки (и данъчни закони), действащи или влезли в сила, в значителна степен, към отчетната дата.

Отсрочените данъци, свързани със статии, признати извън печалбата или загубата, се признават извън печалбата или загубата. Отсрочените данъци се признават в зависимост от свързаната с тях сделка или в другия всеобхватен доход, или директно в собствения капитал.

Дружеството компенсира отсрочени данъчни активи и пасиви само тогава, когато има законово право да приспада текущи данъчни активи срещу текущи данъчни пасиви и отсрочените данъчни активи и пасиви се отнасят до данъци върху дохода, наложени от един и същ данъчен орган за едно и също данъчно задължено предприятие.

## ФОНД ЗА УСТОЙЧИВО ГРАДСКО РАЗВИТИЕ ЕАД

### ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2017 г.

#### 2.2 Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

##### г) Финансови инструменти – първоначално признаване и последващо оценяване

###### • Финансови активи

###### Първоначално признаване

Финансовите активи в обхвата на МСС 39 *Финансови инструменти: признаване и оценяване* се класифицират като финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, или като заеми и вземания, или като инвестиции държани до падеж или като финансови активи на разположение за продажба, или като деривативи, определени като хеджиращи инструменти при ефективно хеджиране, както това е по-уместно. Дружеството определя класификацията на своите финансови активи при първоначалното им признаване.

Финансовите активи се признават първоначално по справедливата им стойност, плюс, в случай на инвестиции, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата, разходите по сделката, които се отнасят пряко към придобиването на финансовия актив.

Покупките или продажби на финансови активи, чиито условия изискват прехвърлянето на актива през период от време, установен обикновено с нормативна разпоредба или действаща практика на съответния пазар (редовни покупки), се признават на датата на търгуване (сделката), т.е. на датата на която Дружеството се е ангажирало да купи или продаде актива.

Финансовите активи на Дружеството включват парични средства и парични еквиваленти, предоставени заеми и търговски и други вземания.

###### Последващо оценяване

Последващото оценяване на финансовите активи зависи от тяхната класификация, както следва:

###### *Заеми и вземания*

Заемите и вземанията са недеривативни финансови активи с фиксирани или определяеми плащания, които не се котират на активен пазар. След първоначалното им признаване, заемите и вземанията се оценяват по амортизирана стойност, с използването на метода на ефективния лихвен процент (ЕЛП), намалена с провизията за обезценка. Амортизираната стойност се изчислява като се вземат под внимание всякакви дисконти или премии при придобиването и такси, или разходи, които са неразделна част от ЕЛП. Амортизацията по ЕЛП се включва във финансовите приходи в отчета за доходите. Загубите, възникващи от обезценка, се признават на отделен ред в отчета за всеобхватния доход.

###### Отписване

Финансов актив (или, когато е приложимо, част от финансов актив или част от група от сходни финансови активи) се отписва, когато:

- договорните права върху паричните потоци от финансовия актив са изтекли;
- договорните права за получаване на парични потоци от финансовия актив са прехвърлени или Дружеството е приело задължението да плати напълно получените парични потоци без съществена забава към трета страна чрез споразумение за прехвърляне; при което (а) Дружеството е прехвърлило в значителна степен всички рискове и ползи от собствеността върху финансовия актив; или (б) Дружеството нито е прехвърлило, нито е запазило в значителна степен всички рискове и ползи от собствеността върху финансовия актив, но не е запазило контрола върху него.

Когато Дружеството е прехвърлило договорните си права за получаване на парични потоци от финансовия актив или е встъпило в споразумение за прехвърляне и нито е прехвърлило, нито е запазило в значителна степен всички рискове и ползи от собствеността върху финансовия актив, но е запазило контрола върху него, то продължава да признава прехвърления финансов 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.

Степента на продължаващото участие, което е под формата на гаранция за прехвърления актив, се оценява по по-ниската от първоначалната балансова стойност на актива и максималната стойност на възнаграждението, което може да се наложи да бъде възстановено от Дружеството.

## **ФОНД ЗА УСТОЙЧИВО ГРАДСКО РАЗВИТИЕ ЕАД**

### **ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ**

За годината, приключваща на 31 декември 2017 г.

#### **2.2 Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)**

##### **г) Финансови инструменти – първоначално признаване и последващо оценяване (продължение)**

###### **• Финансови активи (продължение)**

###### **Обезценка на финансови активи**

###### *Финансови активи, отчитани по амортизирана стойност*

За финансови активи, отчитани по амортизирана стойност, Дружеството първо преценява дали съществуват обективни доказателства за обезценка индивидуално за финансови активи, които са съществени поотделно или колективно за финансови активи, които не са съществени поотделно. Ако се определи, че не съществуват обективни доказателства за обезценка на индивидуално оценяван финансов актив, независимо дали той е съществен или не, активът се включва в група от финансови активи със сходни характеристики на кредитен риск и тази група от финансови активи се оценява за обезценка на колективна база.

Активи, които са оценени за обезценка индивидуално и за които загубата от обезценка е и продължава да бъде признавана, не се включват в колективната оценка за обезценка.

Ако съществуват обективни доказателства, че е възникнала загуба от обезценка, сумата на загубата се оценява като разликата между балансовата стойност на актива и сегашната стойност на очакваните бъдещи парични потоци (като се изключват бъдещи очаквани загуби по заеми, които все още не са понесени). Сегашната стойност на очакваните бъдещи парични потоци се дисконтира по първоначалния ефективен лихвен процент на финансовите активи. Ако заем има плаващ лихвен процент, процентът на дисконтиране за оценка на загубата от обезценка представлява текущият ефективен лихвен процент.

Доказателствата за обезценка могат да включват индикации, че длъжници или група от длъжници изпитват сериозни финансови затруднения или са в неизпълнение или просрочие при изплащането на лихви или главници, или има вероятност да обявят неплатежеспособност/свръхзадължнялост или да предприемат финансова реорганизация, или когато наблюдавани данни индикират измеримо намаление в очакваните бъдещи парични потоци, като например промени в просрочията или икономически условия, които са свързани с неизпълнения от страна на длъжниците.

###### *Финансови активи, отчитани по амортизирана стойност*

Поради специфичната си дейност, Дружеството начислява провизии за обезценка както следва:

###### *Специфична обезценка*

Целта на специфичната обезценка е да коригира стойността на конкретни отпуснати заеми, за които има обективни доказателства за обезценка, до тяхната възстановимата стойност и да се заделят провизии, отразяващи риска на неизплащане на съответните кредити.

###### *Обезценка на портфейлна база*

Обезценката се начислява с оглед на общия рисков характер на портфейла и взема предвид цялостната структура на кредитния портфейл, сумата на просрочените вземания към отчетната дата и очаквания на ръководството за възстановимата сума на отпуснатите кредити.

Балансовата стойност на актива се намалява чрез използване на корективна сметка и сумата на загубата се признава в отчета за всеобхватния доход. Приходите от лихви продължават да се начисляват върху намалената балансова стойност като се използва лихвения процент, който е използван за дисконтиране на бъдещите парични потоци за целите на оценка на загубата от обезценка.

Предоставените заеми, наред със свързаните с тях провизии, се отписват, когато не съществува реалистична възможност те да бъдат събрани в бъдеще и всички обезпечения са реализирани или са били прехвърлени на Дружеството. Ако в последваща година, сумата на очакваната загуба от обезценка се увеличи или намалее, поради събитие, възникващо след признаването на обезценката, по-рано признатата загуба от обезценка се увеличава или намалява чрез корекция в корективната сметка. Ако бъдещо отписване бъде възстановено на по-късен етап, възстановяването се признава в текущия резултат.

## **ФОНД ЗА УСТОЙЧИВО ГРАДСКО РАЗВИТИЕ ЕАД**

### **ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ**

За годината, приключваща на 31 декември 2017 г.

#### **2.2 Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)**

##### **г) Финансови инструменти – първоначално признаване и последващо оценяване (продължение)**

###### **• Финансови пасиви**

###### **Първоначално признаване и оценяване**

Финансовите пасиви, в обхвата на МСС 39, се класифицират като финансови пасиви, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, или като заеми и привлечени средства, или като деривативи, които са ефективни хеджиращи инструменти, както това е по-уместно. Дружеството определя класификацията на своите финансови пасиви при първоначалното им признаване.

Финансовите пасиви се признават първоначално по справедливата им стойност, плюс, в случай на заеми и привлечени средства, разходите по сделката, които се отнасят пряко към придобиването на финансовия пасив.

Финансовите пасиви на Дружеството включват лихвоносни заеми и търговски и други задължения.

###### **Последващо оценяване**

Последващото оценяване на финансовите пасиви зависи от тяхната класификация, както следва:

###### *Заеми и привлечени средства*

След първоначалното им признаване, заемите и привлечените средства се оценяват по амортизирана стойност при използване на метода на ЕЛП. Печалбите и загубите от заеми и привлечени средства се признават в текущия резултат, когато пасивът се отписва, както и чрез процеса на амортизация.

Амортизираната стойност се изчислява като се вземат под внимание всякакви дисконти или премии при придобиването и такси, или разходи, които са неразделна част от ЕЛП. Амортизацията по ЕЛП се включва в разходите за лихви в отчета за всеобхватния доход.

###### **Отписване**

Финансов пасив се отписва, когато той е погасен, т.е. когато задължението определено в договора е отпаднало или е анулирано или срокът му е изтекъл.

Когато съществуващ финансов пасив бъде заменен с друг от същия кредитор при значително различни условия или условията на съществуващия пасив бъдат съществено модифицирани, тази замяна или модификация се третира като отписване на първоначалния пасив и признаване на нов пасив, а разликата в съответните балансови стойности се признава в отчета за доходите.

##### **д) Компенсиране на финансови инструменти**

Финансовите активи и финансовите пасиви се компенсират и нетната сума се представя в отчета за финансовото състояние, когато и само когато, е налице юридически упражняемо право за компенсиране на признатите суми и дружеството има намерение за уреждане на нетна база, или за едновременно реализиране на активите и уреждане на пасивите.

##### **е) МСФО 13 Оценяване на справедлива стойност**

Дружеството прилага към всяка балансова дата МСФО 13 Оценяване на справедлива стойност по отношение на финансовите инструменти и нефинансовите активи оценявани по справедливата им стойност.

Справедлива стойност е цената, която би била получена при продажбата на един актив или платена при прехвърлянето на задължение при обичайна сделка между пазарните участници към датата на оценката.

Оценяване на справедливата стойност се базира на предположението, че продажбата на актива или прехвърлянето на задължението се осъществява:

- На основния пазар за актива или пасива или,
- При липса на основен пазар, на най-благоприятния пазар за актива или пасива.

Основният или най-благоприятният пазар следва да бъдат достъпни за Дружеството.

## ФОНД ЗА УСТОЙЧИВО ГРАДСКО РАЗВИТИЕ ЕАД

### ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2017 г.

#### 2.2 Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

##### е) МСФО 13 Оценяване на справедлива стойност (продължение)

Справедливата стойност на актива или пасива се оценява като се допуска, че участниците на пазара ще използват тази стойност при оценката на актива или пасива, и че те ще действат съгласно най-добрия икономически интерес.

Справедливата стойност на нефинансовите активи се определя като се вземе предвид способността на участниците да генерират икономически ползи като използват актива или като го продадат на друг пазарен контрагент, който ще използва актива по най-добрия и ефективен начин.

Дружеството прилага техники за оценка, подходящи при съответните обстоятелства, и за които са налице достатъчно данни за оценка на справедливата стойност, като максимизира използването на обозрими параметри и свежда до минимум използването на необозрими параметри.

Всички активи и пасиви, за които се използва при оценката им или се оповестява справедлива стойност, се делят на следните три нива на йерархия на базата на хипотезите на техниките на оценяване:

- Ниво 1 — Котирани (некоригирани) цени на активни пазари за идентични активи или пасиви;
- Ниво 2 — Техники за оценка, при които параметрите за оценка на справедливата стойност могат да бъдат наблюдавани пряко или косвено;
- Ниво 3 — Техники за оценка, при които параметрите за оценка на справедливата стойност не могат да бъдат наблюдавани пряко или косвено.

Към всяка балансова дата, Ръководството прави анализ на промените в справедливата стойност на активите и пасивите и следи за отражението им във финансовите отчети съгласно приетата счетоводна политика. Дружеството прави преценка дали е настъпила промяна в категоризирането на активите или пасивите съгласно хипотезите на техниките на оценяване. С помощта на сертифицирани оценители Ръководството сравнява всяка от промените в справедливата стойност на активите и пасивите с обозримите параметри за да се потвърди, че промените са разумни.

Дружеството определя активите и пасивите, за които следва да бъдат направени оповестявания във връзка със справедливата им стойност, на базата на техния характер, рискове и нивото на йерархия, в което те попадат, посочено по-горе.

##### ж) Основен капитал

Основният капитал е представен по номиналната стойност на издадените и платени акции. Дружеството е задължено да формира *Фонд Резервен*, съгласно изискванията на Търговския закон. Източници на фонда биха могли да бъдат:

- определена от едноличния собственик на капитала част от печалбата, но не по-малко от 1/10, докато средствата във фонда достигнат 1/10 от капитала;
- средствата, получени над номиналната стойност на акции при издаването им;
- други източници, предвидени по решение на Общото събрание.

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

##### з) Парични средства и парични еквиваленти

Паричните средства и краткосрочните депозити в отчета за финансовото състояние включват парични средства по банкови сметки, в брой и краткосрочни депозити с първоначален падеж от дванадесет или по-малко месеца, които са на разположение на Дружеството на поискване без това да доведе до сериозни финансови загуби.

За целите на отчета за паричните потоци, паричните средства и паричните еквиваленти включват паричните средства и парични еквиваленти, както те са дефинирани по-горе.



## **ФОНД ЗА УСТОЙЧИВО ГРАДСКО РАЗВИТИЕ ЕАД**

### **ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ**

За годината, приключваща на 31 декември 2017 г.

#### **2.2 Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)**

##### **и) Доходи на персонала**

###### ***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 удържки) 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 осигуряване, които работодателят дължи върху тези суми.

###### ***Дългосрочни доходи при пенсиониране***

Съгласно Кодекса на труда дружеството е задължено да изплаща на персонала при настъпване на пенсионна възраст обезщетение, което в зависимост от трудовия стаж в предприятието може да варира между 2 и 6 брутни месечни работни заплати към датата на прекратяване на трудовото правоотношение. По своите характеристики тези схеми представляват планове с дефинирани доходи. Изчислението на размера на тези задължения налага участието на квалифицирани актюери, за да може да се определи тяхната сегашна стойност, по която да се представят в отчета за финансовото състояние, коригирани с размера на непризнатите актюерски печалби и загуби, а респ. изменението в стойността им, вкл. признатите актюерски печалби и загуби в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината).

##### **й) Машини и съоръжения**

Машините и съоръженията се отчитат по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и натрупаните загуби от обезценка, ако има такива. Цената на придобиване включва и разходи за подмяна на части от машините и съоръженията и разходи по заеми по дългосрочни договори за строителство, при условие, че отговарят на критериите за признаване на актив. При извършване на разходи за основен преглед на машина и/или съоръжение те се включват в балансовата стойност на съответния актив като разходи за подмяна, при условие че отговарят на критериите за признаване на актив. Всички други разходи за ремонт и поддръжка се признават в отчета за всеобхватния доход в периода, в който са извършени.

Амортизацията се изчислява на база на линейния метод за срока на полезния живот на активите, които са определени както следва:

Компютри

2 години

Машина и съоръжение се отписва при продажбата му или когато не се очакват никакви бъдещи икономически изгоди от неговото използване или при освобождаване от него. Печалбите или загубите, възникващи при отписването на актива (представляващи разликата между нетните постъпления от продажбата, ако има такива, и балансовата стойност на актива) се включват в отчета за всеобхватния доход, когато активът бъде отписан.

##### **к) Провизии**

###### ***Общи***

Провизии се признават, когато Дружеството има сегашно задължение (правно или конструктивно) в резултат на минали събития, когато има вероятност за погасяване на задължението да бъде необходим поток от ресурси, съдържащ икономически ползи и когато може да бъде направена надеждна оценка на стойността на задължението. Когато Дружеството очаква, че някои или всички необходими за уреждането на провизията разходи ще бъдат възстановени, например съгласно застрахователен договор, възстановяването се признава като отделен актив, но само тогава когато е практически сигурно, че тези разходи ще бъдат възстановени.

## **ФОНД ЗА УСТОЙЧИВО ГРАДСКО РАЗВИТИЕ ЕАД**

### **ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ**

За годината, приключваща на 31 декември 2017 г.

#### **2.2 Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)**

##### **к) Провизии (продължение)**

Разходите за провизии се представят в отчета за всеобхватния доход, нетно от сумата на възстановените разходи. Когато ефектът от времевите разлики в стойността на парите е съществен, провизиите се дисконтират като се използва текуща норма на дисконтиране преди данъци, която отразява, когато е уместно, специфичните за задължението рискове. Когато се използва дисконтиране, увеличението на провизията в резултат на изминалото време се представя като финансов разход.

##### **л) Съществени счетоводни преценки, приблизителни оценки и предположения**

Изготвянето на финансовия отчет налага ръководството да направи преценки, приблизителни оценки и предположения, които влияят върху стойността на отчетените активи и пасиви, и оповестяването на условни пасиви към датата на отчета за финансовото състояние, както и върху отчетените приходи и разходи за периода. Несигурностите, свързани с направените предположения и приблизителни оценки биха могли да доведат до фактически резултати, които да изискват съществени корекции в балансовите стойности на съответните активи или пасиви в следващи отчетни периоди.

##### **Приблизителни оценки и предположения**

Основните предположения, които са свързани с бъдещи и други основни източници на несигурности в приблизителните оценки към датата на отчета за финансовото състояние, и за които съществува значителен риск да доведат до съществени корекции в балансовите стойности на активите и пасивите през следващия отчетен период, са посочени по-долу:

###### *Обезценка на финансови вземания*

Дружеството използва корективна сметка за отчитане на провизията за обезценка на трудносъбираеми и несъбираеми вземания от клиенти. Ръководството преценява адекватността на тази обезценка на база на възрастов анализ на вземанията, исторически опит за нивото на отписване на несъбираеми вземания, както и анализ на платежоспособността на съответния кредитополучател, промени в договорените условия на плащане и др. Ако финансовото състояние и резултати от дейността на кредитополучателите се влошат (над очакваното), стойността на вземанията, които трябва да бъдат отписани през следващи отчетни периоди, може да бъде по-голяма от очакваната към датата на отчета за финансовото състояние.

###### *Корпоративен данък*

Значителна преценка е необходимо да бъде направена за определянето на общата данъчна провизия. Съществуват множество операции и изчисления, за които окончателно определеният данък е неуточнен в нормалния ход на дейността. Дружеството признава пасиви за очаквани данъчни задължения при бъдещи данъчни ревизии на база на преценка на ръководството дали ще бъдат дължими допълнителни данъци. Когато окончателно дължимите данъци в резултат от подобни събития е различен от първоначално отчетените задължения, тези разлики ще бъдат отразени в краткосрочните задължения за корпоративен данък и ще имат ефект върху отсрочени данъци в периода, в който е направено това уточнение.

###### *Очакван полезен живот на дълготрайните активи*

Ръководството е използвало значими счетоводни приблизителни оценки и преценки, за да определи полезния живот на машините и съоръженията, на базата на изследване и преценки, направени от технически персонал, който оценява полезния живот на материалните активи.

**ФОНД ЗА УСТОЙЧИВО ГРАДСКО РАЗВИТИЕ ЕАД**  
**ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ**

За годината, приключваща на 31 декември 2017 г.

**3. Приходи и разходи**

**3.1 Приходи от лихви**

	2017г. хил. лв.	2016 г. хил. лв.
Приходи от лихви по предоставени заеми	1,359	1,239
Приходи от лихви по депозити и банкови сметки	5	1
<b>Общо приходи от лихви</b>	<b>1,364</b>	<b>1,240</b>

**3.2 Други финансови приходи**

	2017г. хил. лв.	2016 г. хил. лв.
Приходи от такса управление – Оперативно споразумение	169	174
Приходи от такси по предоставени заеми	117	162
Приходи от други услуги по предоставени земи	9	-
<b>Общо други финансови приходи</b>	<b>295</b>	<b>336</b>

**3.3 Разходи за лихви и такси**

	2017г. хил. лв.	2016 г. хил. лв.
Разходи за лихви по заеми	624	589
Разходи за такси	39	38
<b>Общо разходи за лихви и такси</b>	<b>663</b>	<b>627</b>

**3.4 Разходи за персонала**

	2017г. хил. лв.	2016 г. хил. лв.
Възнаграждения	235	211
Социални осигуровки	12	11
<b>Общо разходи за персонала</b>	<b>247</b>	<b>222</b>

**3.5 Други оперативни разходи**

	2017г. хил. лв.	2016 г. хил. лв.
Консултантски услуги	31	18
Юридическо обслужване	10	10
Граждански договори и хонорари	4	11
Маркетинг и реклама	2	19
Командировки	1	1
Офис материали и консумативи	3	3
Други	5	2
<b>Общо други оперативни разходи</b>	<b>56</b>	<b>64</b>

**ФОНД ЗА УСТОЙЧИВО ГРАДСКО РАЗВИТИЕ ЕАД**  
**ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ**

За годината, приключваща на 31 декември 2017 г.

**4. Данък върху доходите**

Основните компоненти на разхода за данък върху дохода за годините, приключващи на 31 декември 2017 г. и 2016 г. са:

	2017г.	2016г.
	хил. лв.	хил. лв.
Разход за текущ данък върху дохода	35	35
<b>Разход за данък върху доходите</b>	<b>35</b>	<b>35</b>

Приложимата ставка на данъка върху доходите за 2017 г. е 10% (2016 г.: 10%).

Равнението между разхода за данък върху дохода и счетоводната печалба, умножена по приложимата данъчна ставка за годините, приключващи на 31 декември 2017 г. и 31 декември 2016 г., е представено по-долу:

	2017г.	2016г.
	хил. лв.	хил. лв.
Счетоводна печалба преди данъци	353	352
Разход за данък върху доходите по приложимата данъчна ставка от 10% за 2017 г. (2016 г.: 10%)	35	35
<b>Разход за данък върху доходите</b>	<b>35</b>	<b>35</b>

**5. Парични средства и парични еквиваленти**

	31 декември 2017г.	2016г.
	хил. лв.	хил. лв.
Парични средства в разплащателни сметки	616	1,112
Краткосрочни депозити в банки	5,005	302
Парични средства в специална сметка	1,915	776
Парични средства в резервна сметка	210	557
<b>Общо парични средства и парични еквиваленти</b>	<b>7,746</b>	<b>2,747</b>

Върху паричните средства в специалната и резервната сметка е учреден залог в полза на МРРБ. Върху наличностите по една от разплащателните сметки на Дружеството с балансова стойност към 31.12.2017г. от 615 хил.лв. има учреден залог в полза на „Фонд за органите на местното самоуправление в България – ФЛАГ“ ЕАД (към 31.12.2016г. наличността по сметката е била 1,112 хил.лв.).

**6. Вземания и предплатени разходи**

	31 декември 2017г.	2016г.
	хил. лв.	хил. лв.
Вземания по такса управление - МРРБ	85	86
Предплатени разходи	5	6
Аванси към доставчици	6	-
<b>Общо вземания и предплатени разходи</b>	<b>96</b>	<b>92</b>

**ФОНД ЗА УСТОЙЧИВО ГРАДСКО РАЗВИТИЕ ЕАД**  
**ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ**

За годината, приключваща на 31 декември 2017 г.

**7. Машины и съоръжения**

	Компютри	Общо
	хил. лв.	хил. лв.
<b>Отчетна стойност:</b>		
На 31 декември 2016 г.	4	4
Придобити	1	1
<b>На 31 декември 2017 г.</b>	<b>5</b>	<b>5</b>
<b>Амортизация:</b>		
На 31 декември 2016г.	(3)	(3)
Начислена амортизация за годината	(1)	(1)
<b>На 31 декември 2017 г.</b>	<b>(4)</b>	<b>(4)</b>
<b>Балансова стойност:</b>		
На 31 декември 2016 г.	1	1
На 31 декември 2017 г.	1	1

**8. Предоставени заеми**

	31 декември	
	2017г.	2016г.
	хил. лв.	хил. лв.
Предоставени заеми на несвързани лица	44,142	46,008
Начислени и неизплатени лихви по предоставени заеми	26	28
Обезценка на вземания по предоставени заеми	(767)	(428)
<b>Общо предоставени заеми</b>	<b>43,401</b>	<b>45,608</b>

Към 31.12.2017г. Дружеството има сключени 16 договора на обща стойност 50,6 мил. лв, като всеки от заемите има два подлимита:

- Подлимит „ЕИБ“/„ОПРР“ в размер на 25,203 хил.лв, от които през 2017 са усвоени 250 хил.лв и са погасени 1,173 хил.лв.
- Подлимит „Съфинансиране“/„ФУГР“ в размер на 25,421 хил.лв, като през 2017 са усвоени 250 хил.лв и са погасени 1,193 хил.лв.

Обезценката на вземанията по предоставени заеми е правена в съответствие с приетата от ФУГР политика за обезценки и е на база портфейл. Специфичната обезценка се налага след разглеждане на кредитите отпуснати към три кредитополучателя. Преценката е направена в съответствие с Политиката на фонда за обезценка при кредитни загуби.

Към 31.12.2016г. Дружеството има сключени 14 договора на обща стойност 49,598 хил. лв, като всеки от заемите има два подлимита:

- Подлимит „ЕИБ“/„ОПРР“ в размер на 24,603 хил.лв, от които през 2016 са усвоени 2,535 хил.лв и са погасени 1,032 хил.лв.
- Подлимит „Съфинансиране“/„ФУГР“ в размер на 24,995 хил.лв, като през 2016 са усвоени 5,849 хил.лв и са погасени 1,040 хил.лв.

Съгласно изискванията на оперативното споразумение (виж Бел. 9), ФУГР и ФЛАГ се задължават да осигурят, че Съфинансирането предоставено на всеки един краен получател е най-малко равно на средствата от заема от ЕИБ/МРРБ предоставени на същия краен получател чрез договор за финансиране на проект.

**ФОНД ЗА УСТОЙЧИВО ГРАДСКО РАЗВИТИЕ ЕАД**  
**ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ**

За годината, приключваща на 31 декември 2017 г.

**8. Предоставени заеми (продължение)**

Промените в начисленията за загуби от обезценка на предоставени заеми през 2017 г. и 2016 г. са, както следва:

	<i>Обезценка на вземания по предоставени заеми</i>
Салдо към 1 януари 2016 г.	(119)
Начислени през годината	(309)
Салдо към 31 декември 2016 г.	(428)
Начислени през годината	(339)
Салдо към 31 декември 2017 г.	(767)

Към 31.12.2017 са начислени обезценки на портфейлна база в размер на 113 хил. лв. (2016: 129 хил. лв.).

Към 31.12.2017 са начислени и специфични обезценки в размер на 654 хил. лв. (2016: 299 хил. лв.).

**9. Задължения по заеми от МРРБ**

	Краен падеж	31 Декември	
		2017 г.	2016 г.
		<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Задължения по заем с МРРБ	юни 2035 г.	24,005	24,136
<b>Общо задължения по заем с МРРБ</b>		<b>24,005</b>	<b>24,136</b>

На 30 май 2012 г. е подписано оперативно споразумение между Европейска инвестиционна банка (ЕИБ) (заместена от МРРБ от 01.01.2016 г.), „Фонд за устойчиво градско развитие на София“ ЕАД (ФУГРС) и „Фонд за органите на местното самоуправление в България – ФЛАГ“ (ФЛАГ) съгласно което ЕИБ предоставя на ФУГРС срочен условен заем в размер на 24,600 хил. лв. Целта на заема е да предостави финансиране за подходящи проекти за градско развитие по инициатива „JESSICA“ (Съвместна европейска инициатива за устойчиви инвестиции в градски райони).

ФУГРС следва да държи заема в сметката за усвояване до отпускане на средства за финансиране на подходящи проекти за градско развитие чрез Договори за финансиране на проекти. По сметката за усвояване следва да се начислява годишна лихва, договорена между страните. Начислената лихва по сметката за усвояване следва да се капитализира и добавя към средствата, които могат да бъдат предоставени на крайни получатели по Договори за финансиране на проекти.

Средствата от заема могат да се използват само за финансиране на проекти за градско развитие. Всички суми изплатени от крайни получатели по договори за преотстъпване на заем и/или Договори за капиталово инвестиране се внасят по „Резервна сметка“ и се държат от ФУГРС в нея до настъпване на дата за плащане към ЕИБ. ФУГРС изплаща на ЕИБ на всяка дата за плащане сума равна на положителното салдо на резервната сметка. Датите за плащане са на последния ден на всеки шестмесечен период след датата на отпускане до падежа.

По резервната сметка следва да се начислява годишна лихва в размер на 3- месечен СОФИБОР + надбавка, но не по-малко от 0%.

ФУГРС и ФЛАГ се задължават да осигурят, че Съфинансирането предоставено на всеки един краен получател е най-малко равно на средствата от заема от ЕИБ предоставени на същия краен получател чрез договор за финансиране на проект.

По силата на Споразумение за изменение № 1 и № 2 на Оперативното споразумение с ЕИБ, е прието срокът за усвояване на средствата по заема да бъде удължен до 31.12.2015г. Съгласно тези допълнителни споразумения, от ЕИБ е удържана „административна такса“ в размер на 923 хил. лв. от средствата предвидени за инициатива JESSICA, с която е намален размера на заема.

## ФОНД ЗА УСТОЙЧИВО ГРАДСКО РАЗВИТИЕ ЕАД

### ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2017 г.

#### 9. Задължения по заеми от МРРБ (продължение)

В допълнение, съгласно Споразуменията за изменение № 1 и № 2, до 31.12.2015г., на всяка дата за плащане към ЕИБ, вместо да извършва плащане към ЕИБ, ФУГРС ще прехвърля от резервната сметка към сметката за усвояване сумите получени от крайни бенефициенти до достигане на размера на „административната такса“.

По силата на Споразумение за изменение № 4 на Оперативното споразумение, сключено на 11.12.2015г. е прието крайният срок за усвояване на средствата по заема да бъде удължен до 30.06.2016г. Съгласно това споразумение датите за плащане се изменят на: 15 февруари, 15 май, 15 август и 15 ноември всяка година. Дефинира се „дата на пълно усвояване“, на която крайните бенефициенти да са усвоили 100% от условията заем, заедно с начислената лихва по сметката за усвояване, намалени с таксата за управление от ЕИБ, платена до 31.12.2015г. от сметката за усвояване. Датата на пълно усвояване не трябва да е по-късна от крайния срок за усвояване. Дефинира се и „период на реинвестиране“ обхващащ датата на пълно усвояване до 31.12.2025г. На всяка дата за плащане през периода на реинвестиране ФУГРС ще има правото, вместо да извършва плащане към ЕИБ, да прехвърля сума равна на положителното салдо на резервната сметка към сметката за усвояване за целите на процедурата по реинвестиране. Нормалното изплащане на заема започва след изтичане на периода на реинвестиране или след крайния срок за усвояване, ако процедурата по реинвестиране не е приложена.

На 14.12.2015 е подписано споразумение за прехвърляне и заместване между ЕИБ, МРРБ, ФУГРС ЕАД и ФОМСБ ФЛАГ ЕАД, според което, считано от 01.01.2016г. поради изтичане на ангажимента на ЕИБ към инициативата ДЖЕСИКА, всички права и задължения на ЕИБ по Оперативното споразумение се прехвърляха на МРРБ (УО на ОПРР).

На 08.07.2016 г. бе подписано Споразумение за изменение № 5 към Оперативното споразумение от 30 май 2012 г. По силата на това споразумение, към 31 октомври 2016 г. сумата на цялостното „Съфинансиране“ следва да е като минимум равно на сумата на Условия заем.

През 2017 г. бе иницирана процедура по прехвърляне на правата и задълженията на УО на ОПРР по отношение на Оперативното споразумение към „Фонд мениджър на финансовите инструменти в България“ (ФМФИБ) ЕАД. В тази връзка, Управителният и Надзорният съвет на ФУГР ЕАД взеха необходимите решения за подписване на Споразумение за прехвърляне и заместване между МРРБ, ФЛАГ, ФУГР и ФМФИБ. Необходимо бе и разрешение на едноличния собственик на капитала на ФЛАГ ЕАД – Държавата, представлявана от министъра на регионалното развитие и благоустройството. Разрешението бе получено на 9 ноември 2017 г. Към 31.12.2017 г. Споразумението не е подписано.

Във връзка с гореописаното Споразумение за прехвърляне и заместване, през годината бе иницирано и съгласуването на Споразумение за изменение № 6. Целта му е да уреди взаимоотношенията между ФУГР ЕАД, ФЛАГ ЕАД и ФМФИБ ЕАД, след като последният поеме отговорността по управление на инициативата JESSICA. През 2017 г. бяха получени всички разрешения за сключването на това споразумение, с изключение на разрешението от министъра на регионалното развитие и благоустройството, в качеството му на принципал на ФЛАГ. Предвид че Споразумението за заместване не е подписано, Споразумение за изменение № 6 също не е подписано към 31.12.2017г.

#### 10. Задължения по заеми от ФЛАГ

	Краен падеж	31 декември	
		2017 г.	2016 г.
		хил. лв.	хил. лв.
Задължения по заем от ФЛАГ	юни 2035 г.	21,622	23,023
Начислени дължими лихви		6	315
Общо задължения по заем от ФЛАГ		<u>21,628</u>	<u>23,338</u>

**ФОНД ЗА УСТОЙЧИВО ГРАДСКО РАЗВИТИЕ ЕАД****ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ**

За годината, приключваща на 31 декември 2017 г.

**10. Задължения по заеми от ФЛАГ (продължение)**

На 28.11.2012г. Дружеството е сключило договор за кредитна линия с „Фонд за органите на местното самоуправление в България – ФЛАГ” ЕАД с максимален размер 24,500 хил.лв. Средствата от кредитната линия са предназначени за финансиране на одобрените от инвестиционния комитет на „Фонд за устойчиво градско развитие“ ЕАД допустими проекти за градско развитие, чрез парични заеми в частта им, предоставяна чрез Подзаем „Съфинансиране“. Договореният лихвен процент е на база шестмесечен EURIBOR плюс надбавка 3%. Крайният срок на погасяване на заема е юни 2035 г.

**11. Задължения към персонала и за социално осигуряване**

	31 декември	
	2017г.	2016г.
	хил. лв.	хил. лв.
Задължения към персонала	9	25
Задължения за осигуровки	2	2
Задължения за ДДФЛ	3	2
<b>Общо задължения към персонала и за социално осигуряване</b>	<b>14</b>	<b>29</b>

**12. Вземане / Задължение за корпоративен данък**

Към 31 декември 2017 г. е надвнесен данък в размер на 4 хил. лв. (към 31.12.2016г. дружеството има задължение от 23 хил. лв.).

Промените в данъчните вземания/задължения за 2017 г. и 2016 г. са, както следва:

	31 декември	
	2017г.	2016г.
	хил. лв.	хил. лв.
<b>Задължение за данъци към 1 януари</b>	<b>23</b>	<b>6</b>
Платен данък през годината	(62)	(18)
Начислен данък за годината (Бел. 4)	35	35
<b>(Вземане) Задължение за данъци към 31 декември</b>	<b>(4)</b>	<b>23</b>

**13. Други задължения**

	31 декември	
	2017 г.	2016г.
	хил. лв.	хил. лв.
Задължения по гаранции	5	5
Други	5	1
<b>Общо други задължения</b>	<b>10</b>	<b>6</b>

**14. Основен капитал и резерви****14.1 Основен капитал**

	31 декември	
	2017г.	2016г.
	хил. лв.	хил. лв.
5000 броя обикновени акции с номинална стойност от 1,000 лв. всяка	5,000	500
<b>Общо основен капитал</b>	<b>5,000</b>	<b>500</b>



## **ФОНД ЗА УСТОЙЧИВО ГРАДСКО РАЗВИТИЕ ЕАД**

### **ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ**

За годината, приключваща на 31 декември 2017 г.

#### **14. Основен капитал и резерви (продължение)**

##### **14.1 Основен капитал (продължение)**

С Протокол ТЗ-12 от 22 март 2017г. Министерът на регионалното развитие и благоустройството, в качеството му на представляващ дава разрешение фонд ФЛАГ да придобие дългосрочни финансови активи в дъщерното дружество „Фонд за устойчиво градско развитие на София“ ЕАД на стойност 4,500,000 лв., представляващи 4,500 броя нови, обикновени, налични, поименни акции с номинална стойност от 1,000 лв. С този акт и след решение на Съвета на директорите на „Фонд за органите на местното самоуправление в България“ ЕАД, от 28 март 2017г. Протокол №147 е пристъпено към вписване на увеличението на капитала в Търговския регистър. Едновременно с това са направени промени в Устава на дружеството, свързани с предмета на дейност и името. Промените в Устава на дружеството, свързани с предмета на дейност, името и увеличението на капитала са вписани в Търговския регистър на 5 април 2017г.

Към 31 декември 2017 г. и 31 декември 2016 г. издаденият регистриран капитал е изцяло платен.

#### **15. Ангажименти и условни задължения**

##### **Правни искиове**

Към 31 декември 2017 г. и 31 декември 2016 г., срещу Дружеството няма заведени правни искиове.

##### **Гаранции**

Дружеството не е предоставяло гаранции към 31 декември 2017 г. и 31 декември 2016 г.

#### **16. Оповестяване на свързани лица**

##### **Състав на свързаните лица**

Акционер – едноличен собственик: „Фонд за органите на местното самоуправление в България – ФЛАГ“ ЕАД притежава еднолично акциите на „Фонд за устойчиво градско развитие“ ЕАД.

Република България, чрез Министерството на Регионалното Развитие и Благоустройството – едноличен собственик на ФОМСБ ФЛАГ ЕАД.

##### **Възнаграждения на ръководен персонал**

През 2017 г. разходите за възнаграждения на ръководен персонал са 195 хил.лв. (2016г.- 171 хил.лв.).

##### **Сделки със свързани лица**

През 2017г. са извършени усвоявания по договор за кредитна линия между „Фонд за устойчиво градско развитие“ ЕАД и „Фонд за органите на местното самоуправление в България – ФЛАГ“ ЕАД, с договорен максимален размер на кредита 24,500 хил.лв. През 2017г. са извършени усвоявания за 250 хил.лв. и са върнати главници за 1,651 хил.лв. През 2017г. са начислени 624 хил.лв. лихви, платени са 933 хил.лв. лихви и са останали 6 хил.лв. лихви, които не са платени към края на годината.

През 2017г. Дружеството е разпределило дивидент в размер на 143 хил.лв. към едноличния собственик – „Фонд за органите на местното самоуправление в България – ФЛАГ“ ЕАД.

Към 31.12.2017г. задължението на Дружеството по заеми от ФЛАГ (включително по лихви) е в размер на 21,628 хил. лв. (31.12.2016г.: 23,338 хил. лв.).

Към 31.12.2017г. задължението на Дружеството по заеми от МРРБ е в размер на 24,005 хил. лв. (31.12.2016г.: 24,136 хил. лв.).

През 2017г. Дружеството е отчело други финансови приходи от такса за управление от МРРБ в размер на 169 хил. лв. (2016г.: 174 хил. лв.).

Към 31.12.2017г. Дружеството има вземания по такса управление от МРРБ в размер на 85 хил. лв. (31.12.2016г.: 86 хил. лв.).

## ФОНД ЗА УСТОЙЧИВО ГРАДСКО РАЗВИТИЕ ЕАД

### ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2017 г.

#### 16. Оповестяване на свързани лица (продължение)

През 2016г. са извършени усвоявания по кредитната линия от ФЛАГ за 5,544 хил.лв. и са върнати главници за 474 хил.лв. През 2016г. са начислени 589 хил.лв. лихви, платени са 281 хил.лв. лихви и са останали 315 хил.лв. лихви, които не са платени към края на годината.

През 2016г. Дружеството е разпределило дивидент в размер на 47 хил.лв. към едноличния собственик – „Фонд за органите на местното самоуправление в България – ФЛАГ” ЕАД.

#### 17. Цели и политика за управление на финансовия риск

Основните финансови пасиви на Дружеството включват лихвоносни заеми и привлечени средства, и търговски и други задължения. Основната цел на тези финансови инструменти е да се осигури финансиране за дейността на Дружеството. Дружеството притежава финансови активи, вкл. предоставени кредити, търговски и други вземания, парични средства и краткосрочни депозити, които възникват пряко от дейността.

През 2017г., както и през 2016г., Дружеството не притежава и не търгува с деривативни финансови инструменти.

Основните рискове, произтичащи от финансовите инструменти на Дружеството са лихвен риск, ликвиден риск, валутен риск и кредитен риск. Политиката, която ръководството на Дружеството прилага за управление на тези рискове, е обобщена по-долу.

##### *Лихвен риск*

Дружеството е изложено на риск от промяна в пазарните лихвени проценти, основно, по отношение дългосрочните си финансови пасиви с променлив (плаващ) лихвен процент. Политиката на Дружеството е да управлява разходите за лихви чрез предоставяне на заеми с плаващи лихвени проценти.

##### *Ликвиден риск*

Ефективното управление на ликвидността на Дружеството предполага осигуряване на достатъчно оборотни средства, предимно, чрез поддържане на определен паричен ресурс на депозит. Изготвя се план за движение на паричните потоци на основа на бюджети, които са краткосрочни, а също на база на дългосрочното планиране.

Към 31 декември, падежната структура на финансовите и други пасиви на Дружеството, на база на договорените недисконтирани плащания, е представена по-долу:

##### **Пасиви**

**Към 31 декември 2017 г.**

	На поискване	< 3 месеца	3-12 месеца	1-5 години	> 5 години	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Привлечени средства по заем МРРБ	-	-	-	-	24,005	24,005
Задължения по заеми от ФЛАГ	-	6	1,232	6,038	14,352	21,628
Други задължения	-	5	-	5	-	10
	-	11	1,232	6,043	38,357	45,643

**ФОНД ЗА УСТОЙЧИВО ГРАДСКО РАЗВИТИЕ ЕАД**  
**ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ**

За годината, приключваща на 31 декември 2017 г.

**17. Цели и политика за управление на финансовия риск (продължение)**

*Ликвиден риск (продължение)*

**Пасиви**

**Към 31 декември 2016 г.**

	На поискване	< 3 месеца	3-12 месеца	1-5 години	> 5 години	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Привлечени средства по заем МРРБ	-	-	-	-	24,136	24,136
Задължения по заеми от ФЛАГ	-	833	1,133	5,524	15,848	23,338
Други задължения	-	1	-	5	-	6
	-	834	1,133	5,529	39,984	47,480

Матуритетната структура на активите и пасивите към 31 декември 2017 г. е изготвена на база очакванията на ръководството относно възстановяването/уреждането на сумите:

<b>Активи</b>	<i>До 1 година</i>	<i>Над 1 година</i>	<i>Обща сума</i>
Парични средства и парични еквиваленти	7,746	-	7,746
Предоставени заеми	1,958	41,443	43,401
Вземания	85	-	85
<b>Общо активи</b>	<b>9,789</b>	<b>41,443</b>	<b>51,232</b>
<b>Пасиви</b>	<i>До 1 година</i>	<i>Над 1 година</i>	<i>Обща сума</i>
Задължения по заем от МРРБ	-	24,005	24,005
Задължения по заеми от ФЛАГ	1,238	20,390	21,628
Други задължения	5	5	10
<b>Общо пасиви</b>	<b>1,243</b>	<b>44,400</b>	<b>45,643</b>

Матуритетната структура на активите и пасивите към 31 декември 2016 г. е изготвена на база очакванията на ръководството относно възстановяването/уреждането на сумите:

<b>Активи</b>	<i>До 1 година</i>	<i>Над 1 година</i>	<i>Обща сума</i>
Парични средства и парични еквиваленти	2,747	-	2,747
Предоставени заеми	2,095	43,513	45,608
Вземания	86	-	86
<b>Общо активи</b>	<b>4,928</b>	<b>43,513</b>	<b>48,441</b>
<b>Пасиви</b>	<i>До 1 година</i>	<i>Над 1 година</i>	<i>Обща сума</i>
Задължения по заем от МРРБ	-	24,136	24,136
Задължения по заеми от ФЛАГ	1,966	21,372	23,338
Други задължения	1	5	6
<b>Общо пасиви</b>	<b>1,967</b>	<b>45,513</b>	<b>47,480</b>

## ФОНД ЗА УСТОЙЧИВО ГРАДСКО РАЗВИТИЕ ЕАД

### ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2017 г.

#### 17. Цели и политика за управление на финансовия риск (продължение)

##### Валутен риск

Дружеството не извършва покупки, продажби и предоставяне на заеми в чуждестранни валути, а получените заеми са в лева.

##### Кредитен риск

Кредитен риск е рискът, при който клиентите/контрагентите няма да бъдат в състояние да изплатят изцяло дължимите на Дружеството суми в предвидения/договорен срок. В края на 2017 г. остатъкът от задълженията на заемополучателите е в размер на 44,168 хил. лв., а към края на 2016 година е бил 46,036 хил. лв. Управлението на кредитния риск през 2017 г. се осъществява от Експерт „Кредитиране” и се наблюдава едновременно от Изпълнителния директор и от Управителния съвет на фонда. Функцията по управление на кредитния риск е осигуряване прилагането на подходяща инвестиционна политика по отношение на притежаваните финансови средства и респективно - съответствието на тази политика със свързаните процедури и контроли за текущо наблюдение на съответния кредит, депозит или вземане.

Рисковата кредитна експозиция се управлява чрез текущ анализ на способността на контрагентите/обслужващите банки да спазват договорните си задължения по плащане на лихвите и главниците, а и чрез поставяне на подходящи кредитни ограничения.

Допълнително, текущо се наблюдава за наличие на концентрация на вземания в определен контрагент, и в случай на установяване на такава – съответният контрагент подлежи на специален текущ надзор.

Максималната експозиция на Дружеството към кредитен риск към 31 декември 2017 г. и 31 декември 2016 г. е както следва:

в хил. лв.	2017 г.		2016 г.	
	Брутна	Нетна	Брутна	Нетна
<b>Експозиция</b>				
Парични средства и еквиваленти	7,746	7,746	2,747	2,747
Предоставени заеми	44,168	43,401	46,036	45,608
Вземания	85	85	86	86
<b>Общо балансови позиции</b>	<b>51,999</b>	<b>51,232</b>	<b>48,869</b>	<b>48,441</b>

##### Управление на капитала

Основната цел на управлението на капитала на Дружеството е да се осигури стабилен кредитен рейтинг и капиталови показатели, с оглед продължаващото функциониране на бизнеса и максимизиране на стойността му за акционера.

Дружеството управлява капиталовата си структура и я изменя, ако е необходимо, в зависимост от промените в икономическите условия.

#### 18. Финансови инструменти

##### Справедливи стойности

Справедлива стойност е сумата, за която един финансов инструмент може да бъде разменен или уреден между информирани и желаещи страни в честна сделка между тях, и която служи за най-добър индикатор за неговата пазарна цена на активен пазар.

Дружеството определя справедливата стойност на финансовите инструменти на база на наличната пазарна информация или ако няма такава, чрез подходящи модели за оценка. Справедливата стойност на финансовите инструменти, които се търгуват активно на организирани финансови пазари, се определя на база на котираните цени „купува” в края на последния работен ден на отчетния период. Справедливата стойност на финансови инструменти, за които няма активен пазар, се определя чрез модели за оценка.

## **ФОНД ЗА УСТОЙЧИВО ГРАДСКО РАЗВИТИЕ ЕАД**

### **ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ**

За годината, приключваща на 31 декември 2017 г.

#### **18. Финансови инструменти (продължение)**

Тези модели включват използване на скорошни пазарни сделки между информирани, честни и желаещи страни; използване на текущата справедлива стойност на друг инструмент, със сходни характеристики; анализ на дисконтираните парични потоци или други техники за оценка.

Ръководството на „Фонд за устойчиво градско развитие“ ЕАД счита, че справедливите стойности на финансовите инструменти, които включват парични средства и краткосрочни депозити, предоставени заеми, търговски и други вземания, лихвоносни заеми и привлечени средства, търговски и други задължения не се отличават от техните балансови стойности, тъй като приложимите лихвени проценти се променят според пазарните условия. Дружеството е направило анализ на справедливите стойности на депозитите с фиксиран лихвен процент и счита, че те се доближават до балансовата им стойност.

#### **19. Събития след датата на баланса**

На 14.02.2018г. е подписано Споразумение за прехвърляне и заместване между МРРБ, ФЛАГ, ФУГР и ФМФИБ, съгласно което правата и задълженията на УО на ОПРР по отношение на Оперативното споразумение се прехвърлят към „Фонд мениджър на финансовите инструменти в България“ (ФМФИБ) ЕАД. Във връзка с гореописаното Споразумение за прехвърляне и заместване, на 19.02.2018г. бе подписано и Споразумение за изменение № 6 към Оперативното споразумение между ФЛАГ, ФУГР и ФМФИБ, уреждащо взаимоотношенията между ФУГР ЕАД, ФЛАГ ЕАД и ФМФИБ ЕАД, след като последният поеме отговорността по управление на инициативата JESSICA.

Не са настъпили други събития след 31 декември 2017г., които да налагат допълнителни корекции и/или оповестявания във финансовия отчет на Дружеството за годината, приключваща на 31 декември 2017 г.