

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2017 ГОДИНА

1. Информация за икономическата група

Този консолидиран финансов отчет включва финансовите отчети на дружеството – майка “АЛБЕНА” АД, както и финансовите отчети на всички дъщерни дружества, в които “АЛБЕНА” АД пряко или косвено упражнява контрол, наречени по нататък „Групата“. Допълнително Групата има инвестиции в три асоциирани дружества.

Икономическата група “Албена” е най-голямата хотелиерска компания в България, управляваща черноморския курорт Албена, ваканционните селища „Приморско клуб“ и „Бялата лагуна“, хотелски комплекси в гр. Габрово, к.к. Боровец и др. С цел да подпомогне основния туристически бизнес и да предложи завършен туристически продукт, групата управлява различни дъщерни компании, опериращи в различни индустрии като летища и авиация, селско стопанство, производство на енергия от биомаса, медицина и балнеология, туроператорска дейност, строителство, транспортна дейност и др.

Дружество - майка

Дружеството – майка Албена АД е акционерно дружество, регистрирано в България, собственик на к.к. Албена - ваканционно селище на българското Черноморие близо до град Варна в Р България.

Албена АД е публично дружество, съгласно Закона за публично предлагане на ценни книжа, вписано е в Регистъра на публичните дружества с протокол № 39/05.06.1998 година на Държавната комисия по ценните книжа. Акциите на Дружеството се търгуват на Българска фондова борса. Дружеството участва в индекса на „сините чипове“ (най-качествените и ликвидни компании) на БФБ-София SOFIX, както и в индекса BG TR30 (равно-претеглен индекс).

Седалище и адрес на управление:

к.к. Албена – 9620

обл. Добрич

България

Дъщерни дружества

Дъщерните дружества, над които Групата упражнява контрол и са включени в консолидирания финансов отчет към 31 декември 2017г. са:

Дъщерни предприятия регистрирани в страната:

	Процент на инвестицията	
	31.Декември.17	31.Декември.16
Медицински център Медика Албена ЕАД – к.к. Албена	100	100

Специализирана болница за рехабилитация Медика Албена ЕООД – к.к. Албена	100	100
Албена тур ЕАД – к.к. Албена	100	100
Приморско клуб ЕАД - гр.Приморско	100	100
Алфа консулт 2000 ЕООД	100	100
Бялата лагуна ЕАД - с.Топола, община Каварна	100	100
Интерскай АД – с. Лесново, Елин Пелин	99.99	99.99
Фохар АД – гр. София до 16.01.2017 г.		99.70
Ико - Бизнес АД – гр. Пловдив до 19.10.2017 г., преобразувано чрез вливане в Идис АД		99.68
Идис АД – гр. Варна	98.06	98.88
Хемустурист АД – гр. Габрово	98.39	98.39
Албена автотранс АД - к.к. Албена	98.23	98.23
Соколец-Боровец АД – к.к. Боровец	98.16	98.16
Екоагро АД – к.к. Албена	97.70	97.70
Добруджнски текстил АД – гр. Добрич до 19.10.2017 г., преобразувано чрез вливане в Идис АД		93.69
България-29 АД - гр. София	86.94	86.94
Екострой АД – гр.Добрич	67	67
Тихия кът АД – гр.Балчик	75	75
Перпетуум Мобиле БГ АД – к.к. Албена	52.23	52.23

Дъщерни предприятия регистрирани в чужбина:

Процент на инвестицията
31.Декември.17 **31.Декември.16**

Хотел де Маск АД – Анзер, Швейцария	89.43	89.43
Визит България ЕООД – Румъния	100	100
Фламинго Турс ЕООД - Германия	100	100

Дъщерни предприятия на Дъщерните дружества:

Процент на инвестицията
31 декември 2017 **31 декември 2016**

Актив СИП ООД - дъщерно дружество на Интерскай АД и асоциирано на Екострой АД до 06.11.2017 г. ; дъщерно дружество на Екострой АД към 31.12.2017г.	67	90.09
ДП Екострой Укайна – дъщерно дружество на Екострой АД	67	67
Дрогерии Медика Албена ЕООД – дъщерно дружество на Медицински център Медика Албена ЕАД – к.к. Албена до 23.10.2017г., преобразувано чрез вливане в Медицински център Медика Албена ЕАД		100
Ахтопол Ризорт ЕАД- дъщерно дружество на Идис АД	98.06	99.68

Дружествата Приморско клуб ЕАД и Интерскай АД са публични, съгласно Закона за публично предлагане на ценни книжа и са вписани в Регистъра на публичните дружества воден от Комисията по финансов надзор.

Предметът на дейност на дъщерните предприятия е както следва:

Дъщерни предприятия регистрирани в страната:

Медицински център Медика Албена ЕАД – к.к. Албена	Специализирана извънболнична дейност
Специализирана болница за рехабилитация Медика Албена ЕООД – к.к. Албена	Специализирана болнична помощ
Албена тур ЕАД – к.к. Албена	Туристическа агентска и туроператорска дейност
Приморско клуб ЕАД - гр.Приморско	Туристическа дейност
Интерскай АД – с. Лесново, Елин Пелин	Авиационни услуги, летищна дейност и търговия с горива
Екоагро АД – к.к. Албена	Селскостопанска дейност
Бялата лагуна АД - с.Топола, община Каварна	Туристическа дейност
Екострой АД – гр.Добрич	Строителна дейност
Тихия кът АД – гр.Балчик	Изграждане и продажба на имоти
Перпетуум Мобиле БГ АД – к.к. Албена	Производство на енергия от възобновяеми енергийни източници
Албена Автотранс АД	Международен и вътрешен транспорт
Алфа Консулт 2000 ЕООД	Управление и стопанисване на недвижима собственост
България 29 АД	Управление и стопанисване на недвижима собственост
Идис АД	Управление и стопанисване на недвижима собственост
Соколец Боровец АД	Туризм и хотелиерство
Хемустурист АД	Туризм и хотелиерство

Дъщерни предприятия регистрирани в чужбина:

Хотел де Маск АД – Анзер, Швейцария	Управление и стопанисване на недвижима собственост
Визит България ЕООД – Румъния	Туристическа агентска дейност
Фламинго Турс Германия - дъщерно дружество на Хотел де Маск АД	Туристическа агентска дейност

Дъщерни предприятия на Дъщерните дружества:

Актив СИП ЕООД - дъщерно дружество на Екострой АД	Производство на строителни материали
ДП Екострой Укайна – дъщерно дружество на Екострой АД	Управление и стопанисване на недвижима собственост
Ахтопол Ризорт ЕАД- дъщерно дружество на Идис АД	Управление и стопанисване на недвижима собственост

Асоциирани предприятия регистрирани в страната:

Процент на инвестицията

	31 декември 2017	31 декември 2016
Здравно учреждение Медика Албена	49	49
Бряст Д АД	45.90	45.90
Медицински център Медикс България ООД, чрез Медицински център Медика Албена ЕАД	40	40

Предмета на дейност на асоциираните предприятия е както следва:

Асоциирано предприятие

Здравно учреждение Медика Албена АД	Организиране предоставянето на медицински и възстановително-реhabилитационни услуги
Бряст Д АД	Производство на обзавеждане за хотели, офиси, магазини, вили и домове
Медицински център Медикс България ООД,	Извънболнична медицинска помощ

Дружествата Специализирана болница за рехабилитация Медика-Албена ЕООД, Медицински център Медикс България ООД и Здравно учреждение Медика Албена АД не развиват активна стопанска дейност, а дейността на дружество Визит България ЕООД е замразена.

1.1. Собственост и управление на дружеството - майка

Разпределението на акционерния капитал на дружеството – майка Албена АД е както следва:

Акционери	31 декември 2017 година	
	Брой акции	Акционерно участие в %
Албена Холдинг АД	2 708 614	63.39%
УПФ Доверие	257 285	6.02%
ЗУПФ Алианц България	160 122	3.75%
Албена АД	40 384	0.95%
Други юридически лица	533 398	12.47%
Физически лица	573 323	13.42%
Общо	4 273 126	100.00%

Последните промени в Устава на Дружеството са вписани в регистъра на търговските дружества на 08 юли 2011г. Последните промени в органите на управление са вписани в Търговския регистър на 12 май 2016 г.

Албена АД има едностепенна система на управление със Съвет на директорите, състоящ се от 5 членове към датата на изготвяне на настоящия отчет, както следва:

Радосвет Крумов Радев –Председател на СД

Иван Колев Калинков – Член и зам.председател на СД

Красимир Веселинов Станев – Член и Изпълнителен директор

Маргита Петрова Тодорова - Член

Ди Ви Консултинг ЕООД - Член

Дружеството - майка се представлява и управлява от Красимир Веселинов Станев - Изпълнителен директор.

Лица, натоварени с общо управление

Одитен комитет

Магдалена Стоянова - Председател

Гинка Йорданова

Янко Каменов

Настоящият консолидиран финансов отчет е одобрен за издаване от Съвета на директорите на 23 април 2018 година.

Дружеството - майка е част от икономическа група и неговото крайно предприятие - майка е **АЛБЕНА ХОЛДИНГ АД** със седалище и адрес на управление:

БЪЛГАРИЯ

област Добрич, община Балчик

с. Оброчище 9620

КК АЛБЕНА, сградата на Централно управление на Албена АД, офис 443

АЛБЕНА ХОЛДИНГ АД е с едностепенна система на управление със Съвет на директорите към 31 декември 2017 година в следния състав:

Недялка Петрова Великова - Демирева

Красимир Веселинов Станев

Маргита Петрова Тодорова

Иван Колев Калинков

1.2. Предмет на дейност на групата

Предметът на дейност на Групата е концентриран върху предлагане на завършен туристически продукт на международния и вътрешния пазар; предоставяне на информационни, спортни, анимационни, културни, медицински и други видове услуги, свързани с международния и вътрешен туризъм; изграждане, разработване и отдаване под наем на обекти, собственост на групата; строителство, транспортна дейност, производство на ел.енергия, селскостопанска и търговска дейност.

1.3. Персонал

За 2017 година средно списъчния брой на персонала в Групата е 2260 работници и служители (2016 г. – 2156 работници и служители).

1.4. МАКРОПОКАЗАТЕЛИ

Основни показатели на стопанската среда

Основни показатели на стопанската среда, които оказват влияние върху дейността на дружеството, за периода 2015 – 2017 година са представени в таблицата по –долу:

Показател	2015	2016	2017
БВП по текущи цени в млн. лева ¹	88571	94130	71205*
Реален растеж на БВП	3,6%	3,9%	3,8%*
Инфлация в края на годината	(0,9)%	(0,5)%	1,9%**
Валутен курс на щатския долар в края на годината	1,79	1,86	1,63

2. СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА

2.1. База за изготвяне на консолидирания финансов отчет

Консолидираният финансов отчет на **Албена АД** е изготвен в съответствие с всички Международни стандарти за финансово отчитане (МСФО), които се състоят от: стандарти за финансово отчитане и от тълкувания на Комитета за разяснения на МСФО (КРМСФО), одобрени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС), и Международните счетоводни стандарти и тълкуванията на бившия Постоянен комитет за разясняване (ПКР), одобрени от Комитета по Международни счетоводни стандарти (КМСС), които ефективно са в сила на 1 януари 2017 г., и които са приети от Комисията на Европейския

¹ Източник: НСИ, БНБ.

* Данните за 2017 са до 30.09.2017

** Данните за 2017 са към 31.10.2017

съюз. Отчетната рамка „МСФО, приети от ЕС“ по същество е определената национална счетоводна база „Международни счетоводни стандарти“ (МСС), приета със Закона за счетоводството и дефинирана в т. 8 от Допълнителните разпоредби на този закон.

(а) Нови и изменени стандарти

По долу са изброени стандартите и измененията, които са издадени и ефективно са в сила за периоди започващи на или след 1 януари 2017 година.

- *МСС 7 (променен) Отчет за паричните потоци - относно инициатива за оповестявания (в сила за годишни периоди от 01.01.2017 г.).* Тази промяна е важно разяснение на самия стандарт с насока към информацията предоставяна на ползвателите на финансовите отчети, които да могат да подобрят разбирането си за ликвидността и финансовите операции на дружеството. Промяната изисква допълнителни оповестявания да бъдат направени относно промените в пасивите на дружеството във връзка с: (i) промени от финансова дейност, (ii) промени от получаването или загубата на контрол над дъщерни дружества, (iii) ефекти от курсови разлики, (iv) промени в справедливите стойности, и (v) други промени. Изискванията за оповестяванията на промените в пасивите произлизащи от финансова дейност е необходимо да се представят отделно от промените при всички останали активи и пасиви. Групата се е съобразила с допълненията на този стандарт и е представила равнение на начални и крайни салда на задълженията, възникващи от финансови дейности и промените в тях, включително на промени, произтичащи от парични потоци и непарични промени.
- *МСС 12 (променен) Данъци върху дохода (в сила за годишни периоди, започващи на или след 01.01.2017 г.) - признаването на отсрочени данъчни активи за нереализирани загуби.* Тази промяна уточнява следното: 1) нереализираните загуби на дългови инструменти оценявани по справедлива стойност и за данъчни цели - по цена на придобиване, водят до възникването на намаляеми временни разлики; 2) предположенията за бъдещи данъчни печалби не следва да включват ефекти от намаления в резултат на намаляеми временни разлики; 3) ако според данъчното законодателство има ограничения за усвояването на данъчни загуби, прегледа и оценката на отсрочените данъчни активи трябва да бъде направена в комбинация с останалите отсрочени данъчни активи от същия вид. Измененията в стандарта не оказват съществено влияние върху финансовите отчети на Групата.

(б) Нови и изменени стандарти, одобрени за прилагане от ЕК и които не са приложени на по-ранна при изготвянето на този финансов отчет.

- *МСФО 9 Финансови инструменти, в сила от 1 януари 2018г. и произтичащи от това изменения на МСС 1, 2, 8, 10, 12, 20, 21, 23, 28, 32, 33, 36, 37 и 39, МСФО 1, 2, 3, 4, 5, 7 и 13, Разяснения 2, 5, 10, 12, 16 и 19 на КРМСФО и Разяснение 27 на ПКР.* Този стандарт заменя МСС 39 и отменя Разяснение 9 на КРМСФО, като установява принципи, правила и критерии за класификация и оценка на

финансовите активи, вкл. хибридните договори. Той въвежда изискване класификацията на финансовите активи да бъде правена на база бизнес модела на предприятието за тяхното управление и на характеристиките на договорените парични потоци на съответните активи, като се въвеждат две основни групи и респ. типа оценки – по амортизируема и по справедлива стойност. Моделът на обезценка в МСФО 9 заменя модела на „възникналата загуба“ в МСС 39 с модел на „очаквана кредитна загуба“, което означава, че няма да е нужно да има събитие, свързано със загуба преди да се признае обезценка.

Групата не очаква МСФО 9 да има значим ефект върху финансовите отчети. Класификацията и оценяването на финансовите инструменти на дружеството не се очаква да се променят съществено в условията на МСФО 9, поради характера на дейността на Групата и видовете финансови инструменти, с които тя разполага. На база на бизнес модела на Групата за управление на финансовите активи и характеристиките на произтичащите договорни парични потоци, ръководството е приело да класифицира финансовите активи основно в категорията „Дългови инструменти, оценявани по амортизирана стойност“.

Групата е възприела следния подход за класификация на финансовите активи при преминаване от категории на МСС 39 към категории на МСФО 9:

Категории по МСС 39	Категории по МСФО 9
Кредити и вземания	Дългови инструменти, оценявани по амортизирана стойност в т.ч.
	<i>Парични средства</i>
	<i>Вземания по продажби</i>
	<i>Активи по договори с клиенти</i>
	<i>Предоставени заеми</i>
Инвестиции, държани до падеж	Дългови инструменти, оценявани по амортизирана стойност
Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалби и загуби	Финансови активи, оценявани по справедлива стойност през печалбата или загубата
Финансови активи на разположение за продажба	Капиталови инструменти, оценявани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход

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

- Вземания по продажби, вземания по лизинг и активи по договори с клиенти – опростен подход,

базиран на „очакван процент на неизпълнение“, чрез използване на матрица на провизиите.

- Предоставени заеми – общ(трестепенен) подход, базиран на метода „вероятност от неизпълнение“, като на всяка отчетна дата след първоначалното признаване дружеството оценява към кой етап се отнася финансовият актив, които е предмет на проверка за обезценка. Етапът определя съответните изисквания за обезценка.

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

Групата е възприела да представи ефектите от оценяването на финансовите активи при първоначалното прилагане на МСФО 9 като корекция в началното салдо на неразпределената печалба. Всяка разлика между предишната балансова стойност и балансовата стойност към 01.01.2018 год. ще бъде призната в началното салдо на неразпределената печалба (или в друг компонент на собствения капитал, както е уместно) към 01.01.2018 год.

Групата е извършила анализ и преценка на изменението на кредитния риск към датата на първоначалното признаване на индивидуална база на финансовите активи, оценявани по амортизируема стойност спрямо кредитния риск към датата на първоначалното прилагане на МСФО 9 и при първоначалното прилагане е определило да приложи оборимата презумпция "просрочие на договорни плащания над 30 дни" за търговските вземания и практическото улеснение за нисък кредитен риск за предоставените заеми. Оценката за "нисък кредитен риск" се основава на стабилната способност на заемополучателя да изпълнява задълженията си във връзка с договорните парични потоци в краткосрочен план, а евентуалните неблагоприятни промени на икономическите и стопанските условия в дългосрочен план не се очаква да намалят съществено тази способност.

Оценката на значително увеличение на кредитния риск след първоначалното признаване се базира на преценка за макроикономическите условия, икономическия сектор и географския регион, от значение за всеки контрагент, в допълнение към минал опит и специфични, оперативни и други индивидуални характеристики. Подходът включва преценка на цялата разумна и аргументирана информация за бъдещи периоди.

Предварителната оценка на очакваните кредитни загуби от въздействието на МСФО 9 е загуба в размер на 451 хил.лв.

Допълнително Групата е направила преглед и анализ на ефекта от оценка на инвестициите на разположение за продажба по справедлива стойност и не очаква стойността на инвестициите да се измени съществено в условията на МСФО 9.

- *МСФО 15 Приходи по договори с клиенти, в сила от 01 януари 2018г. и произтичащи от това изменения на МСФО 1, 3 и 4, МСС 1, 2, 12, 16, 32, 34, 36, 37, 38, 39 и 40, Разяснение 12 на КРМСФО и Разяснения 27 и 32 на ПКР*. Този стандарт е изцяло нов стандарт. Той въвежда цялостен комплекс от принципи, правила и подходи за признаването, отчитането и оповестяването на информацията относно вида, сумата, периода и несигурностите във връзка с приходите и паричните потоци, произхождащи от договори с контрагенти. Стандартът заменя действащите до този момент стандарти свързани с признаването на приходи, основно МСС 18 и МСС 11, Разяснения 13,15 и 18 на КРМСФО и Разяснение 31 на ПКР. Водещият принцип на новия стандарт е в създаването на модел от стъпки, чрез който определянето на параметрите и времето на прихода са съизмерими спрямо задължението на всяка от страните по сделката помежду им. Ключовите компоненти са: а) договори с клиенти с търговска същност и оценка на вероятността за събиране на договорените суми от страна на предприятието съгласно условията на дадения договор; б) идентифициране на отделните задължения за изпълнение по договора за стоки или услуги - разграничаване от останалите поети ангажименти по договора, от които клиентът би черпил изгоди; в) определяне на цена на операцията – сумата, която предприятието очаква, че има право да получи срещу прехвърлянето на съответната стока или услуга към клиента – особено внимание се отделя на променливия компонент в цената, финансовия компонент, както и на компонента, получаван в натура; г) разпределение на цената на операцията между отделните задължения за изпълнение по договора – обичайно на база самостоятелната продажна цена на всеки компонент; и д) моментът или периодът на признаване на прихода – при успешното изпълнение на задължение по договор чрез трансфериране на контрола върху обещаната стока или услуга, било то в даден момент или за определен период във времето. Стандартът допуска както пълно ретроспективно приложение, така и модифицирано ретроспективно приложение, от

началото на текущия отчетен период, с определени оповестявания за предходните периоди.

Групата е извършила първоначална оценка на ефекта на МСФО 15 върху неговите финансови отчети. Ръководството не очаква, че новият Стандарт, при първоначалното прилагане, ще има значителен ефект върху тях. Моментът на признаване и оценяването на приходите на Групата не се очаква да се променят съществено в условията на МСФО 15, поради характера на дейността на Групата и видовете приходи, които тя генерира.

- *МСФО 16 Лизинг*(в сила за годишни периоди, започващи на или след 01.01.2019 г. – не е приет от ЕК). Този стандарт е с изцяло променена концепция. Той въвежда нови принципи за признаване, измерване и представяне на лизинги с цел да осигури по-достоверно и адекватно представяне на тези сделки както за лизингополучателя, така и за лизингодателя. Стандартът ще замени действащия до този момент стандарт свързан с лизингите - МСС 17. Водещият принцип на новия стандарт е въвеждането на еднотипен модел на счетоводно третиране на лизингите при лизингополучателите - за всички лизингови договори с продължителност от повече от 12 месеца ще се признава актив „право на ползване”, който ще се амортизира за периода на договора, и респективно, ще се отчита задължението по тези договори. Това е и съществената промяна в отчетната практика. При лизингодателя не би имало съществени промени и те биха продължили да отчитат лизингите по подобие на стария стандарт – като оперативни и финансови. Ранното приемане е разрешено за дружества, които прилагат МСФО 15 Приходи по договори с клиенти на или преди датата на първоначално прилагане на МСФО 16. Групата е започнала първоначална оценка на потенциалния ефект върху нейните финансови отчети. Ръководството не очаква МСФО 16 да има съществен ефект върху докладваните активи и пасиви.

(в) Други изменения

Следните промени не се очаква да имат съществено влияние върху финансовите отчети на Групата:

- Класификация и оценяване на транзакции, свързани с плащания на база на акции (Промени в МСФО 2, в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г. – не е приет от ЕК). Тези пояснения уточняват следното: (а) третирането на условията, свързани с придобиване на безусловни права при оценката и отчитането на сделки с плащане на базата на акции, уреждани с парични средства; (б) подход за класификация на споразуменията за плащане на базата на акции с елементи на нетен сетълмент за целите на удържане на личен данък на лицата от самото предприятие (под формата на инструменти на собствения капитал) – въвеждане на изключение от общото правило за постигане на практическо улеснение тези транзакции да се класифицират, така както щяха да се отчетат без опцията за нетен сетълмент; и (в) ново правило за отчитане при модификации на условията на транзакции за плащане

на базата на акции, уреждани с парични средства към акции, уреждани чрез издаване на инструменти на собствения капитал;

- Изменения в МСФО 4 Застрахователни договори (в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г. – не е приет от ЕК). Тази промяна е свързана с необходимостта от синхронизиране на отчитането при компании, които издават застрахователни договори, които попадат и в обхвата на МСФО 9, като представя два подхода за отчитането на приходи или разходи при определени финансови активи – подход на наслагване и подход на отсрочване.
- Изменения в МСС 40 Трансфер на инвестиционни имоти (в сила за годишни периоди от 01.07.2018 г. – не е приет от ЕК). Тази промяна е свързана с предоставяне на допълнително пояснение относно условията и критериите, които допускат трансфер към и от категория „инвестиционни имоти”. Още по-специално, когато обектът на трансфер са сгради в строеж при смяна на употребата им. Такива трансфери са възможни и позволени, само когато са изпълнени или респ. когато вече не са изпълнени критериите и дефиницията за инвестиционни имоти – тогава се приема, че са налице доказателства за смяната на употребата им.
- КРМСФО 22 Сделки в чуждестранна валута и авансово плащане (в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г. – не е прието от ЕК). Това разяснение се отнася за отчитането на транзакции или части от транзакции в чуждестранна валута при получаването на авансови плащания, преди признаването на самия актив, разход или приход. В тези случаи предприятията отчитат актив по предплатени суми (предплащания по доставки на активи или услуги) или задължение по отсрочени приходи (получени аванси от клиенти по продажби) и те се третират за немонетарни. При получаването на такива авансови плащания в чужда валута датата на транзакцията се използва за определяне на обменния курс, а ако има множество плащания – дата на транзакцията се определя за всяко отделно плащане.
- Подобрения в МСФО Цикъл 2014-2016 (м. декември 2016 г.) - подобрения в МСФО 12 (в сила за годишни периоди от 01.01.2017 г. – не е приет от ЕК), МСФО 1 и МСС 28 (в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г. – не са приети от ЕК). Тези подобрения внасят частични промени и редакции в съответните стандарти, основно с цел да премахнат съществуваща непоследователност или неясноти в приложението на правилата и изискванията на отделните стандарти, както и да се внесе по-прецизна терминология на понятия. Основно промените са насочени към следните обекти или операции: а) обхватът и изискванията към оповестяването по МСФО 12 са валидни и за дружества, класифицирани по реда МСФО като държани за продажба, за разпределение или като преустановени дейности; б) отменяне на някои изключения за прилагане на МСФО 1; и в) изборът на фондове за рисков капитал или други подобни предприятия относно оценката на техните участия в асоциирани или съвместни дружества по справедлива стойност в печалбата или загубата, който избор може да бъде правен на база индивидуална инвестиция, при първоначалното ѝ признаване (МСС 28).

Консолидираният финансов отчет е изготвен на база историческа цена с изключение на сгради от имотите, машините и оборудването и инвестиционни имоти, които се представят по тяхната справедлива стойност. Отчетният период обхваща една календарна година - от 01 януари до 31 декември. Текущ отчетен период – 2017 година. Предходен отчетен период – 2016 година.

Групата е възприела да изготвя и представя един Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход. Групата избира да представя консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, като при класификацията използва метода „разходи по функционално предназначение”, известен също, като метод "себестойност на продажбите". Групата счита, че този метод предоставя по-полезна информация за потребителите на финансовите отчети, тъй като той отразява по-добре начина на водене на дейността от бизнес гледна точка.

2.2. Консолидация

Консолидираният годишен финансов отчет включва финансовият отчет на компанията - майка и финансовите отчети на нейните дъщерни предприятия, които са обединени „ред по ред” на база сходни позиции по активи, пасиви, собствен капитал, приходи и разходи, като взаимните разчети и пера са елиминирани. За оценката на неконтролиращото участие при бизнес-комбинации и други форми на придобивания на дъщерни дружества, е избран методът на “пропорционален дял в нетните активи”.

Финансовите отчети на дъщерните, съвместните и асоциираните дружества за целите на консолидацията са изготвени за същия отчетен период, както този на дружеството-майка и при прилагане на единна счетоводна политика.

Дъщерни предприятия

Това са дружества, включително предприятия, неюридически лица, в които дружеството -майка, пряко или косвено, притежава повече от 50 % от правата на глас в Общото събрание (в акционерния капитал) и/или има правото да назначи повече от 50 % от Съвета на директорите на съответното дружество и/или упражнява контрол върху тяхната финансова и оперативна политика (вкл.по силата на сключено споразумение за контрол между акционери) и определя основните линии за развитие и управление на дружеството като цяло и на отделните му дейности и направления, като има права върху променливата възвръщаемост посредством своите правомощия.

Списъкът на дъщерните дружества е представен в Приложение 1.

Дъщерните дружества са консолидирани от датата, на която ефективно е започнало упражняването на контрол. Консолидацията се преустановява от датата на продажба или загуба на ефективен контрол върху дъщерното предприятие.

При отчитане на придобиването на дъщерни предприятия се използва метода на покупката. Разходите за

придобиване представляват заплатената парична сума или сума на паричните еквиваленти, или справедливата стойност – към датата на размяната или на друг начин на възмездяване, предоставено от предприятието – майка в замяна на контрола върху нетните активи на придобитото предприятие. Положителна репутация има в случаите, когато разходите за придобиване са по-високи от справедливата цена на нетните активи на придобитото дъщерно дружество. Всяко превишение на цената на придобиване над дела на придобиващия в нетната справедлива стойност на разграничимите активи, пасиви и условни задължения към датата на придобиване представлява положителната репутация и се признава като актив. Положителната репутация се оценява първоначално по цена на придобиване, която представлява превишението на цената на придобиване над дела на придобиващия в нетната справедлива стойност на разграничимите активи, пасиви и условни задължения.

След първоначално признаване репутацията, придобита в бизнескомбинация, се оценява по цена на придобиване минус натрупаните загуби от обезценка.

Репутацията, придобита в бизнескомбинация, не се амортизира. Вместо това, веднъж годишно или по-често се извършва проверка на репутацията за обезценка, ако събития или промени в обстоятелствата дават индикации, че тя може да е обезценена.

Ако делът на придобиващия в нетната справедлива стойност на разграничимите активи, пасиви и условни задължения, надвишава цената на придобиване на бизнескомбинацията се преразглежда идентификацията и оценката на разграничимите активи, пасиви и условни задължения на придобивания и оценката на цената на придобиване на комбинацията и всяко превишение оставащо след това преразглеждане се признава незабавно в печалбата или загубата.

Придобиване на дъщерни дружества

При придобиване на дъщерно дружество (предприятие) от Групата при бизнес-комбинации се използва методът на придобиване (покупко-продажба). Прехвърленото възнаграждение включва справедливата стойност към датата на размяната на предоставените активи, възникналите или поети задължения и на издадените инструменти на собствен капитал от придобиващото дружество, в замяна на получаването на контрола над придобиваното дружество. Тя включва и справедливата стойност на всеки актив или пасив, който се явява резултат от споразумение за възнаграждение под условие. Преките разходи, свързани с придобиването, се признават като текущи за периода, в който те са извършени, с изключение на разходите за емисия на дългови или инструменти на собствения капитал, които се признават като компонент на собствения капитал.

Всички придобити разграничими активи, поети пасиви и условните (изкристализирали) задължения в бизнес-комбинацията, се оценяват първоначално по тяхната справедлива стойност към датата на размяната. Всяко превишение на сбора от прехвърленото възнаграждение (оценено по справедлива стойност), сумата на неконтролиращото участие в придобиваното предприятие и, при придобиване на етапи, справедливата стойност на датата на придобиване на по-рано притежаваното капиталово участие в придобиваното предприятие, над придобитите разграничими активи и поети пасиви на придобиващото дружество, се

третира и признава като репутация. Ако делът на придобиващото дружество в справедливата стойност на нетните придобити разграничими активи надвишава цената на придобиване на бизнес-комбинацията, това превишение се признава незабавно в консолидирания отчет за доходите на Групата в статията “печалби/(загуби) от придобиване на/(освобождаване от) дъщерни дружества”. Всяко неконтролиращо участие при бизнес комбинация се оценява на база метода “пропорционален дял в нетните активи” на придобиваното дружество.

Когато бизнес комбинацията по придобиването на дъщерно дружество се осъществява на етапи, на датата на придобиване всички предишни инвестиции, държани от придобиващия, се преоценяват до справедлива стойност, като получените ефекти от тази преценка се признават в текущата печалба или загуба на Групата, съответно към “финансови приходи” и “финансови разходи” или „печалби/(загуби) от асоциирано дружество”, вкл. всички предишно отчетени ефекти в другите компоненти на всеобхватния доход се рециклират.

Продажба на дъщерни дружества

При продажба или друга форма на загуба (трансфер) на контрол върху дъщерно дружество:

- ✓ Отписват се активите и пасивите (вкл. ако има принадлежаща репутация) на дъщерното дружество по балансова стойност към датата на загубата на контрол;
- ✓ Отписва се неконтролиращото участие в това дъщерно дружество по балансова стойност в консолидирания отчет за финансовото състояние към датата на загубата на контрола, вкл. всички компоненти на друг всеобхватен доход, свързани с тях;
- ✓ Признава се полученото възнаграждение по справедлива стойност от сделката, събитието или операцията, довела до загубата на контрол;
- ✓ Рекласифицират се към “печалби или загуби за годината”, или се трансферират директно към натрупани печалби всички компоненти на собствения капитал, представляващи нереализирани доходи или загуби – съгласно изискванията на съответните МСФО, под чиито правила попадат тези компоненти на собствения капитал;
- ✓ Признава се всяка резултатна разлика като “печалба или загуба от освобождаване (продажба) на дъщерно дружество” в консолидирания отчет за всеобхватния доход, принадлежаща на дружеството-майка.
- ✓ Останалите за държане дялове, формиращи инвестиции в асоциирани дружества или инвестиции на разположение и за продажба се оценяват първоначално по справедлива стойност към датата на продажбата и в последствие се оценяват по реда на приетата от Групата счетоводна политика.

Асоциирани предприятия

Това са дружества, в което инвеститорът (конкретно - дружеството-майка) упражнява значително влияние, но което не представлява нито дъщерно дружество, нито съвместно дружество на инвеститора.

Значително влияние е правото на участие при вземането на решения, свързани с финансовата и оперативната политика на предприятието, в което е инвестирано, но не е контрол или съвместен контрол върху тази политика. Обичайно то е налице при: а) притежаване, пряко или косвено от страна на инвеститора на дялове (акции) от 20% до 50 % от капитала на дружеството, в което е инвестирано (вкл. по силата на споразумение между акционери) и, б) в допълнение, инвеститорът има представителство в управляващия орган на дружеството, в което е инвестирано и/или участва в процеса на вземане на решенията по отношение на политиката и стратегията на дружеството, в което е инвестирано, и/или са налице съществени операции между инвеститора и дружеството, в което е инвестирано.

Асоциираното дружество се включва в консолидирания финансов отчет на Групата, като се прилага метода на собствения капитал - от датата, на която е придобито значително влияние от инвеститора (конкретно – дружеството - майка) и спира да се включва чрез този метод или от датата, когато дружеството се трансформира в дъщерно, или от датата, на която се приема, че значителното влияние е прехвърлено от инвеститора на трети лица.

Списъкът на асоциираните дружества е представен в Приложение 1.

Сделки с неконтролиращо участие

Промени в участието на компанията-майка в собствеността на дъщерно предприятие, които не водят до загуба на контрол, се отчитат като операции със собствения капитал, т.е. операции със собствениците в качеството им на собственици. При такива обстоятелства, балансовите суми на контролиращите и неконтролиращи участия се коригират, за да се отразят промените в относителните им участия в дъщерното предприятие. Всяка разлика между сумата, с която се коригират неконтролиращите участия, както и справедливата стойност на платеното или получено възнаграждение, се признава директно в собствения капитал и се отнася към собствениците на компанията-майка.

Продажба на част от инвестиция в дъщерно предприятие, която води до загуба на контрол – остатъчното участие се преоценява по справедлива стойност. Разликата между справедливата стойност и балансовата стойност е печалба или загуба от продажбата.

2.3. Принцип-предположение за действащо предприятие

Принципът-предположение за действащо предприятие е фундаментален принцип при изготвянето на финансовите отчети. Съгласно принципа-предположение за действащо предприятие, Групата обикновено се разглежда като продължаваща дейността си в обозримо бъдеще без намерение или необходимост от ликвидация, преустановяване на стопанската дейност или търсене на защита от кредиторите, вследствие на съществуващи закони или други нормативни разпоредби. Съответно, активите и пасивите се отчитат на база възможността на Групата да реализира активите и да уреди пасивите си в нормалния ход на бизнеса. При оценката за това дали принципа-предположение за действащо предприятие е уместен, ръководството взема предвид цялата налична информация за обозримото бъдеще, която обхваща поне, но не се ограничава само

до, дванадесетте месеца от края на отчетния период.

Консолидираният финансов отчет е изготвен на принципа-предположение за действащо предприятие, който предполага, че Групата ще продължи дейността си в обозримото бъдеще. Групата има история на печеливша дейност и свободен достъп до финансови ресурси.

2.4. Сравнителни данни

Групата представя сравнителна информация във финансовите си отчети за една предходна година. Когато е необходимо, сравнителните данни се рекласифицират и преизчисляват, за да се постигне съпоставимост спрямо промени в представянето в текущия период. Групата изготвя и представя като компонент на пълния комплект на консолидираните финансови отчети и консолидиран отчет за финансовото състояние към началото на най-ранния сравнителен период, когато:

- тя прилага счетоводна политика със задна дата, прави преизчисление със задна дата на статии в своите консолидирани финансови отчети или когато прекласифицира статии в своите консолидирани финансови отчети; и
- прилагането със задна дата, преизчислението или прекласифицирането оказва съществено влияние върху информацията в консолидирания отчет за финансовото състояние към началото на предходния период.

2.5. Функционална и отчетна валута на представяне

Българските дружества от Групата водят своите счетоводни регистри в български лев (BGN), който приемат като тяхна функционална и отчетна валута на представяне. Задграничните дружества организират своето счетоводство и отчетност съгласно изискванията на съответното местно законодателство и поддържат своите счетоводни регистри в съответната местна валута.

Данните в консолидирания отчет и приложенията към него са представени в хиляди лева (BGN,000), освен ако не е посочено друго, като българският лев е приет за отчетна валута на представяне на Групата.

Отчетите на задграничните дружества се преизчисляват от местна валута в български лев за целите на всеки консолидиран финансов отчет съгласно политиката на Групата, която включва:

- а) всички активи и пасиви се преизчисляват в груповата валута по заключителен курс на местната валута спрямо нея към 31 декември;
- б) всички приходни и разходни позиции се преизчисляват в груповата валута по среден курс на местната валута спрямо нея за периода на отчета;
- в) всички получени курсови разлики в резултат на преизчисленията се признават и представят като отделен компонент на собствения капитал в консолидирания отчет за финансовото състояние, нетно от ефектите на

отсрочените данъци – „резерв от преизчисление във валутата на представяне на чуждестранни дейности”, и г) курсовите разлики получени в резултат на валутното преизчисление на нетната инвестиция в задграничните (чуждестранните) дружества, заедно със заемите и други валутни инструменти, приети за хедж на тези инвестиции, се представят директно в собствения капитал.

При освобождаване (продажба) от чуждестранна дейност (дружество) кумулативната сума на курсовите разлики, които са били отчетени директно като отделен компонент в капитала, се признават като част от печалбата или загубата в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред “печалби/(загуби) от придобиване на и освобождаване от дъщерни дружества, нетно”, получена при освобождаването (продажбата).

Репутацията и корекциите до справедливи стойности, възникнали при придобиване на задгранично (чуждестранно) дружество се третират аналогично както активите и пасивите на това дружество и се преизчисляват във валутата на представяне по заключителен курс.

Функционалната валута на дружествата от Групата в България и отчетната валута на представяне в консолидирания финансов отчет на Групата е българският лев. От 1 юли 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 заключителният обменен курс на БНБ към 31 декември.

Немонетарните отчетни обекти в консолидирания отчет за финансовото състояние, първоначално деноминирани в чуждестранна валута, се отчитат във функционалната валута, като се прилага историческият обменен курс към датата на операцията и последващо не се преоценяват по заключителен курс. Ефектите от курсовите разлики, свързани с уреждането на търговски 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, както от валутни заеми или други финансови операции се включват във финансовите приходи и разходи.

2.6. Приблизителни счетоводни оценки

Изготвянето на финансов отчет по Международните стандарти за финансово отчитане, изисква ръководството да направи някои приблизителни счетоводни оценки и предположения, които се отнасят до докладваните активи и пасиви, оповестените условни активи и пасиви, както и до признатите разходи и

приходи за периода. Тези приблизителни оценки, начисления и предположения са основани на информацията, която е налична към края на отчетния период, поради което бъдещите фактически резултати биха могли да бъдат различни от тях. Критичните счетоводни преценки и приблизителни оценки са оповестени в Приложение 2.8.

2.7. Справедлива стойност

Справедливата стойност най-общо представлява цената, за която един актив може да бъде разменен или едно задължение да бъде изплатено в обичайна сделка между пазарни участници към датата на оценяване.

Справедливата стойност при първоначално признаване като цяло се равнява на цената на сделката освен в случаи на изключения, в които:

- Сделката е сключена по принуда или при форсмажорни обстоятелства
- Пазарът на който се е случила сделката е различен от основния или най-изгодния пазар
- Разчетната единица, представена от цената на сделката, се различава от отчетната единица за актива или пасива, който се оценява по справедлива стойност.

Определяне на справедлива стойност при пазари с ниско ниво на активност

При пазари с ниско ниво на активност:

- Определянето на справедлива стойност зависи от фактите, обстоятелствата и характеристиките на пазара и изисква значителна преценка от страна на оценителя
- Сделките и котировките могат да не са представителни за определяне на справедлива стойност
- Необходим е допълнителен анализ върху сделките и котировките. Ако е необходимо те могат да бъдат коригирани, за да дават по-ясна картина при определянето на справедливата стойност

Вземат се предвид характеристиките на активен пазар, който участник на пазара ще вземе предвид на датата на оценката, като:

- Предполага уговорена сделка между участниците на пазара към датата на оценяване по текущите пазарни условия
- Предполага сделката да бъде извършена на основния пазар, в противен случай на най-изгодния пазар
- За нефинансов актив се взема предвид неговата най-ефективна или висока употреба
- За пасив отразява риска при неизпълнение, включително собствения кредитен риск

Използване с цел максимизиране на стойността, е онова използване на актив, от пазарните участници, което максимизира стойността на актива, и което е:

- Физически възможно
- Правно допустимо
- Финансово осъществимо

Използването с цел максимизиране на стойността обикновено е идентично с (но не винаги) текущата

употреба .

Ако няма основен пазар, изходната сделка се извършва в най-изгодния пазар, т.е. на пазара, който максимизира сумата, която ще се получи при продажбата на актива и свежда до минимум на сумата, която би била платена за прехвърляне на пасива (най-ликвидния пазар за Активи/Пасиви)

Основните и най-изгодните пазари са едни и същи в повечето случаи.

Премии/отстъпки се съдържат в справедливата Стойност(СС), ако те отразяват характеристика на актива/пасива, която участниците на пазара ще вземат предвид при сделка с активен пазар.

Прилагането на *блокиращ фактор* е забранено - Блокиращ фактор: корекция на котирана цена на активен пазар, защото нивото при нормална дневна търговия на пазара не е достатъчно да абсорбира количествата притежавани от предприятието.

При оценяването се съблюдават обстоятелства и предпоставки:

- Когато има наблюдаема пазарна дейност
- Когато има спад в наблюдаемата пазарна дейност
- Когато обикновено няма проследима пазарна дейност
- Фокусът е върху това дали цените при сделките са сформирани в резултат на обичайна дейност (не продажби при ликвидация или бедствие); активността на пазара не е задължителен фокус.

Същите принципи са приложими за финансови и нефинансови Активи/Пасиви.

Групата използва подходящи според обстоятелствата методи за остойностяване, за които има достатъчно налични данни за оценяване на справедливата стойност, като използва максимално съответните наблюдаеми хипотези и свежда до минимум използването на ненаблюдаемите.

- Подход на пазарните сравнения - използват се цени и друга полезна информация, генерирана от пазарни сделки с идентични или сравними (т.е. подобни) Активи/Пасиви
- Подход на базата на разходите - отразява актуалната сума, която би се изисквала текущо, за да се замени годността на актива (често наричана текуща цена за подмяна)
- Подход на базата на доходите - превръща бъдещи суми (например парични потоци или приходи и разходи) в единна текуща (т.е. скантирана) сума, която отразява текущите пазарни очаквания за тези бъдещи суми.

Всички активи и пасиви, за които се измерва справедливата стойност или оповестени във финансовите отчети се категоризират в йерархията на справедливата стойност, описана както следва, на базата на най-ниското ниво вход, който е от значение за оценяването на справедливата стойност като цяло.

Йерархията на справедливите стойности се категоризира в три нива на хипотези, използвани при методите за оценяване на справедливата стойност. Категоризацията е в различни нива в йерархията на справедливата стойност на базата на степента, в която входящите данни за измерването са наблюдавани и значението на входящите данни за оценяването на справедливата стойност в тяхната цялост: Йерархията на справедливите стойности предоставящи най-висок ранг на обявените (некоригирани) цени на активните пазари за

идентични активи или пасиви (хипотези от 1-во ниво) и най-нисък - на ненаблюдаемите хипотези (хипотези от 3-то ниво).

Хипотези от 1-во ниво - Обявени (некоригирани) цени на активните пазари за идентични активи или пасиви, до които предприятието може да има достъп към датата на оценяване.

Хипотези от 2-ро ниво - Други хипотези освен включените в ниво 1 обявени цени за актив или пасив, които са наблюдаеми пряко или косвено.

Хипотези от 3-то ниво – Ненаблюдаеми хипотези за актив или пасив. Получени от техники за оценка, които включват входове за актива или пасива, които не се основават на пазарни данни (непазарни фактори)

Концепцията за справедливата стойност предполага реализиране на финансови инструменти чрез продажба.

В повечето случаи, обаче, особено по отношение на търговските вземания и задължения, депозитите и кредитите, Групата очаква да реализира тези финансови активи и пасиви чрез тяхното цялостно обратно изплащане или респ. погасяване във времето. Затова те се представят по тяхната амортизируема стойност.

Също така голямата част от финансовите активи и пасиви са или краткосрочни по своята същност (търговски вземания и задължения), или са отразени в консолидирания отчет за финансовото състояние по пазарна стойност (кредити с променлив лихвен процент), поради това тяхната справедлива стойност е приблизително равна на отчетната им стойност.

Доколкото все още не съществува достатъчно пазарен опит, стабилност и ликвидност за покупки и продажби на някои от притежаваните от Групата финансови активи и пасиви, за тях няма достатъчно и надеждни котировки на пазарни цени.

Ръководството на Групата счита, че при съществуващите обстоятелства представените в отчета за финансовото състояние оценки на активите и пасивите са възможно най-надеждни, адекватни и достоверни за целите на финансовата отчетност и са близко до тяхната справедлива стойност, в зависимост от техният характер и матуритет (Приложение 2.8).

2.8. Критични счетоводни преценки и приблизителни оценки

Полезен живот на дълготрайните материални активи

Ръководството на Групата определя очаквания полезен живот и амортизационните норми, прилагани при начисляване на разходите за амортизации, свързани с притежаваните дълготрайни активи. Тази приблизителна оценка се базира на проекция на жизнения цикъл на активите. Тя може да се промени в значителна степен в резултат на промени на пазарната среда и други фактори.

Обезценка на активи

Финансов актив или група от финансови активи различни от тези, които попадат в категорията на активи по справедлива стойност в печалбата или загубата се оценяват за индикатори за обезценка в края на всеки отчетен период. Обезценка съществува само тогава, когато Групата установи, че е настъпило " събитие - загуба ", засягащо очакваните бъдещи парични потоци на финансовия актив. Може да не е възможно да се

определи едно събитие, което причинява обезценка, още повече да се определи, кога е настъпило събитието загуба може да е свързано с упражняването на значителна преценка.

По отношение на капиталови инвестиции, категоризирани като „на разположение за продажба” Групата смята, тези активи за обезценени, когато е имало значителен или продължителен спад в справедливата им стойност под себестойност. Определянето на това, дали има "значителен" или "продължителен" изисква значителна преценка от страна на Ръководството.

Размерът на загубата от обезценка признат за финансови активи, отчитани по амортизирана стойност, е разликата между балансовата стойност на актива и сегашната стойност на очакваните бъдещи парични потоци дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент.

Анализът за обезценка на репутация, материални и други нематериални активи изисква оценка на стойността в употреба на актива или на единицата генерираща парични потоци, към които са разпределени активите. Оценката на стойността в употреба се прави най-вече въз основа на дисконтираните модели на паричните потоци, които изискват Групата да направи оценка на очакваните бъдещи парични потоци от актива или от единицата генерираща парични потоци, а също и да се избере подходящ дисконтов процент за да се изчисли настояща стойност на паричните потоци.

Обезценка на вземания

Приблизителната оценка за загуби от съмнителни и несъбираеми вземания се прави в края на всеки отчетен период. Всички съмнителни вземания, се третират като несъбираеми и се обезценяват, доколкото ръководството преценява на база исторически опит, че съществува висока несигурност за тяхното събиране в бъдеще.

Определянето на възстановимостта на дължимата от клиенти сума, включва определянето на това дали са налице някакви обективни доказателства за обезценка. Лошите вземания се отписват, когато се идентифицират, доколкото е възможно обезценка и несъбираемост да се определят отделно за всеки елемент. В случаите, когато този процес не е възможен, се извършва колективна оценка на обезценка. В резултат начинът, по който индивидуални и колективни оценки се извършват и сроковете отнасящи се до идентифицирането на обективни доказателства за обезценка изискват значителна преценка и може да повлияят значително на балансовата сума на вземания на датата на отчитане..

Нетната реализуема стойност на материалните запаси

Определянето на провизия за материалните запаси включва процес на оценка. Балансовата стойност на материалните запаси се обезценява до реализуемата им стойност, когато тяхната себестойност вече може да не бъде възстановяема – например, когато материалните запаси са повредени или остарели изцяло или частично или има спад в продажните им цени. Във всеки случай реализуемата стойност представлява най-добрата оценка на възстановимата стойност и се основава на най-сигурните съществуващи към датата на

отчета данни и присъщо включва оценки относно бъдещите очаквания за реализуема стойност. Критериите за определяне на размера на обезценката или отписването се основават на анализ за стареене, техническа оценка и последващи събития. По принцип такъв процес на оценка изисква значителна преценка и може да повлияе на балансовата сума на материалните запаси към датата на отчета.

Обезценка на инвестиции в асоциирани дружества

На всяка дата на консолидирания отчет за финансовото състояние ръководството прави оценка дали съществуват индикатори за обезценка на неговите инвестиции в асоциирани дружества. Като основни индикатори за обезценка се приемат: значително редуциране на обема (над 25%) или преустановяване дейността на дружеството, в което е инвестирано; отчитане на загуби за по-продължителен период от време (над три години), както и отчитане на отрицателни нетни активи или активи под регистрирания основен акционерен капитал. Като база за прогнозите на паричните потоци преди данъци са използвани финансовите бюджети, разработени от съответните дружества, покриващи три до пет годишен период, както и други средносрочни и дългосрочни планове и намерения за развитието им.

Ключовите предположения, използвани при изчисленията са определени конкретно за всяко дружество и съобразно неговата специфика на дейността, бизнес средата и рисковете.

Тестовите и преценките на ръководството за обезценка на инвестициите са направени през призмата на неговите прогнози и намерения относно бъдещите икономически изгоди, които се очаква да бъдат получени от асоциираните дружества, включително търговски опит, осигуряване на позиции на пазари, очакванията за бъдещи продажби и пр.

Справедлива стойност

Преоценка на сгради от имоти, машини и съоръжения

В Групата е прието преоценката на сградите до тяхната справедлива стойност да се извършва обичайно на 5-годишен период от независими лицензирани оценители. Когато тяхната справедлива стойност се променя съществено на по-кратки интервали от време, преоценката се извършва по-често.

Последни оценки на сгради, включени в Имоти, машини и съоръжения е извършена към 31.12.2014 г. и към 31.12.2015 г.

Оценките на сградите, пряко свързани с туристически услуги (Ниво 3 в йерархията на справедливите стойности) са извършени от Феър консултантска компания ЕООД, Брайт консулт ООД и инж. Даниел Динев, сертификат за оценителска правоспособност рег. № 100100136/14.12.2009 г., като са приложени следните два основни подхода и оценъчни методи за измерване на справедливата стойност на сградите:

1. Метод на възстановителната/вещната стойност, при който са приложени средни величини на входящи данни – от 142 до 1200 евро на 1 кв.м. РЗП и коефициенти за физическа, функционална и икономическа обезценка от 3 до 95% и
2. Метод на приходната стойност, при който са приложени норма на капитализация от 6 до 10% и отбив за

несъбираемост на приходи от 10 до 15%.

Оценките на сградите, свързани с други спомагателни дейности и услуги (Ниво 3 в йерархията на справедливите стойности) са извършени от Инженеринг сервиз София ООД със Сертификат за оценка на недвижими имоти, търговски предприятия, машини и съоръжения, финансови активи и финансови институции, права на интелектуална и индустриалната собственост № 902600026/25.03.2015 г., Янка Димитрова и Стефка Мавродиева със Сертификати № 100100263 от 14.12.2009г. и № 700100002 от 14.12.2009г. и Атанас Атанасов - сертификат за оценителска правоспособност рег. No 100100 765/14.12.2009 г., като са приложени следните подходи и оценъчни методи за измерване на справедливата стойност на сградите: Метод на възстановителната (вещна) стойност, Метод на приходната стойност и Метод на пазарния аналог. Приложени са следните средни величини на входящи данни: пазарни цени от 419 до 543 евро/кв.м., средна цена на 1 кв.м. застроена площ 580 лв/кв.м, средна стойност на наема на квадратен метър от 1 до 60 лв/кв.м. Съотношението между методите е приложено индивидуално към всеки обект. Определянето на приоритет на методите и получените стойности зависи от характера на обекта, неговите положителни и отрицателни фактори. За водеща величина се избира тази, която отразява по-обективно стойността на имота. В оценките са предвидени отклонения в резултат на индивидуалните характеристики на оценявания имот чрез добавки, съответно удръжки.

Към 31.12.2017 г. във връзка с извършено преустройство на сградата на медицинския център за обособяване на помещения за специализирана болница за рехабилитация с цел дългосрочно отдаване под формата на оперативен наем е извършена оценка на справедливата стойност на сграда медицинския център със съдействието на независим лицензиран оценител Атанас Атанасов - сертификат за оценителска правоспособност рег. No 100100 765/14.12.2009 г.

При тези преоценки (Ниво 2 в йерархията на справедливите стойности) са приложени следните два основни подхода и оценъчни методи за измерване на справедливата стойност на сградите:

- „Метод на възстановителната/вещната стойност” - при този метод справедливата стойност е изведена на база производствените разходи за единица площ на ново строителство, коригирани в съответствие с ценовата конюнктура и фактическото състояние на имота с коефициент за експлоатационна годност, коефициент за строителна годност и коефициент за пазарна индикация. Чрез коефициентите се отчита овехтяването на сградата, степента на съответствие със съвременните строителни изисквания, икономическата целесъобразност, местонахождение на имота, наличие на комуникация и пазарен интерес към имота - приложени средни величини на пряко или косвено достъпни за наблюдение входящи данни – стойност на кв.м РЗП между 881 лв/кв.м. и 890 лв/кв.м.
- „Метод на сравнителната стойност” - при този метод справедливата стойност е изведена на база цени и друга полезна информация, генерирана от пазарни сделки с идентични или сравними (т.е. подобни) активи. Приложени са пазарни цени от 419 евро/кв.м. до 611 евро/кв.м. коригирани според местоположение и характеристики на имота.

Също така към края на отчетния период ръководството на Групата е направило анализ на ценовите промени

за всички останали ключови активи и е определило, че не са налице условия и основание за извършване на нова преоценка на активите преди изтичане на приетия обичаен период, както и за обезценка. Също така то е обмислило и съществуващите несигурности, влияещи върху ценовите равнища на активите, в контекста на прилаганите от Групата справедливи стойности на сградите и е на позиция, че приложените оценки отразяват по възможния достоверен начин и са адекватни спрямо настоящите икономически условия.

Преоценената стойност на сградите е докладвана в Приложение № 3.

Преоценка на инвестиционни имоти

Групата е приела да оценява инвестиционните имоти по справедлива стойност. Прието е преоценката на инвестиционните имоти до тяхната справедлива стойност да се извършва ежегодно. Към 31.12.2017г. със съдействието на независими лицензирани оценители, регистрирани в Камарата на независимите оценители в България, е извършена оценка на инвестиционните имоти на Групата до справедлива стойност. При оценката (*Ниво 2 в йерархията на справедливите стойности*) са приложени следните основни подходи и оценъчни методи за измерване на справедливата стойност:

- за земите - „Метод на пазарните аналози” – при този метод са използвани предлагани офертни цени и друга полезна информация, генерирана от пазарни сделки с идентични или сравними (т.е. подобни) активи;

- за земеделски земи – използвани „Метод на пазарните аналози” и “Метод на капитализиране на дохода” – при „Метода на капитализиране на дохода” справедливата стойност е изведена при ръст на наемния доход до 2%, средна норма на капитализация от 4,5% до 8% и годишна рента от 1 декар земя от 19 лв. до 90лв.;

- за сгради – използвани са „Метод на възстановителната/вещната стойност”, “Метод на пряката капитализация (приходна стойност)” и „Метод на пазарните аналози”.

Приложени средни величини на пряко или косвено наблюдаеми входящи данни при оценка на сградите:

- при “Метода на вещната стойност” - цена за единица площ за ново строителство от 47лв./кв.м. до 880лв./кв.м., допълнителни разходи до 6,8%, отбив за строителни недостатъци до 50%, техническа и икономическа обезценка до 63%, които са коригирани в съответствие с ценовата конюнктура и фактическото състояние на имотите с коефициенти за експлоатационна годност, за строителна годност и за пазарна индикация. Чрез коефициентите се отчита овехтяването на сградата, степента на съответствие със съвременните строителни изисквания, икономическата целесъобразност и местонахождение, както и наличието на комуникация и пазарен интерес към имота.

- при “Метода на пряката капитализация” - доход от месечен наем на кв. метър площ от 2 лв./ кв. метър до 11 лв./ кв. метър, коригиран с разходи за стопанисване 10 %, несъбираемост на наема и строителни недостатъци 20 % , и при използван дисконтов фактор от 5 % до 12,5% за различните типове сгради.

- при “Метода на пазарните аналози” - използвани са предлагани офертни цени и друга полезна информация, генерирана от пазарни сделки с идентични или сравними (т.е. подобни) активи.

От преоценката на инвестиционните имоти до справедлива стойност към 31 декември 2017 г. е призната

печалба в размер на 667 хил.лв и загуба от обезценка в размер на 260 хил.лв.

Преоценената стойност на инвестиционните имоти е докладвана в Приложение № 4.

Справедливата стойност на некотираните инвестиции

Ако пазарът на даден финансов актив не е активен или не е лесно достъпен, Групата установява справедливата стойност на инвестицията с помощта на методи за оценка, които включват използването на скорошни (последните) формални сделки, позоваване на други инструменти, които са по същество същите чрез анализ на дисконтираните парични потоци и модели на ценообразуване отразяващи специфичните обстоятелства на емитента. Тази оценка изисква Групата да избере измежду диапазон от различни методологии за оценяване и да направи преценка относно очакваните бъдещи парични потоци и дисконтовата ставка.

Приблизителна оценка за отсрочени данъци

Признаването на отсрочените данъчни активи и пасиви включва съставянето на серия от допускания. Например Групата трябва да оцени времето на възстановяване на временни разлики, дали е възможно временните разлики да не бъдат възстановени в предвидимо бъдеще или доколко данъчните ставки се очаква да се прилагат за периода, когато активът ще се реализира или пасивът ще се уреди.

Що се отнася до отсрочени данъчни активи реализирането им в крайна сметка зависи от облагаемия доход, който ще е на разположение в бъдеще. Отсрочените данъчни активи се признават само когато е вероятно, че ще има облагаема печалба, срещу която може да се усвои отсроченият данъчен актив и е вероятно, че Групата ще реализира достатъчно облагаем доход в бъдещи периоди, за да оползотвори намалението при плащането на данък. Това означава, че Групата прави предположения за данъчното си планиране и периодично ги оценява повторно, за да отразяват промяната в обстоятелствата, както и данъчни разпоредби. Освен това измерването на отсрочен данъчен актив или пасив отразява начина, по който Групата очаква да възстанови балансовата стойност на актива или уреди пасива (*Приложение 32*).

Провизии

Провизиите могат да бъдат разграничени от другите пасиви, защото съществува несигурност относно проявлението им във времето и сумата на сделката. По-типичните провизии, които се отразяват от Групата произтичат от задълженията по възстановявания на суми, изпълнение на договори, неуредени спорове и бизнес реструктуриране.

Признаването и оценката на провизиите изискват от Групата да направи преценка относно вероятността (ако събитието е по-вероятно, отколкото да не настъпи) изходящ поток от ресурси да се изискват за погасяване на задължение и дали би могла да се даде надеждна оценка на сумата на задължението.

Освен това счетоводната политика на Групата изисква признаването на най-добрата оценка на сумата, която

ще се изисква за погасяване на задължението и оценката може да се основава на информация, която показва диапазон от стойности. Тъй като признаването се основава на сегашната стойност, то включва съставяне на предположения при адекватна дисконтова ставка, с цел да отрази при подходящ дисконтов процент специфичните за задължението рискове.

В частност що се отнася до провизиите при реструктуриране, изисква се значителна субективна преценка, за да се определи дали задължаващо събитие е настъпило. Всички налични доказателства трябва да бъдат оценени за да се определи дали е достатъчно подробен плана за да създаде валидно очакване за ангажимента на ръководството относно реструктурирането – тоест да се започне изпълнение на плана за реструктуриране или да се обявят основните му характеристики пред онези, които ще са засегнати от него.

Условни активи и пасиви

Условните пасиви на Групата не са признати, но са оповестени, освен ако възможността за изходящ поток на ресурси съдържащ икономически ползи е отдалечен във времето.

Условните пасиви представляват възможни задължения възникващи от минали събития, чието съществуване ще бъде потвърдено само от настъпването или ненастъпването на едно или повече несигурни бъдещи събития не изцяло в рамките на контрола на юридическото лице. Те не се признават защото не е вероятно, че изходящ поток от ресурси ще бъде необходим за покриване на задължението и сумата на задължението не може да бъде оценена с достатъчна надеждност.

Неизбежно определянето на условен пасив изисква значителна преценка от страна на ръководството.

Актюерски предположения за дефинирани планове при пенсиониране

Плановете за доходи могат да бъдат сложни понеже се изискват актюерски предположения, за да се определи размера на задължението и разхода. Възможно е фактическите резултати да се различават от предполагаемите резултати. Тези разлики са известни като актюерски печалби и загуби. Задълженията по дефинирани/конкретни доходи се измерват с помощта на кредитния метод на прогнозните единици, според който Групата трябва да направи надеждна оценка на размера на обезщетенията, които са спечелени в замяна на предоставени услуги в текущия и предходни периоди, използвайки актюерски техники.

В допълнение в случаите, когато се финансират плановете за дефинирани доходи, Групата трябва да определи справедливата стойност на активите по плана, на базата на очакваната възвръщаемост от активите по плана, който се изчислява, като се използва прогнозната дългосрочна норма на възвръщаемост.

В резултат кредитния метод на прогнозните единици включва поредица от актюерски преценки. Тези предположения включват демографски предположения като смъртност, текучество, пенсионна възраст и финансови предположения като проценти на отстъпка, нива на заплатите и доходите. Тези предположения са предмет на преценки и могат да се развият съществено различно от очакваното и поради това може да доведат до значително въздействие върху задълженията по дефинирани конкретни доходи. При определяне на сегашната стойност на дългосрочните задължения към персонала при пенсиониране са използвани

изчисления на сертифицирани актюери.

2.9. Дефиниции и оценка на елементите на Консолидирания отчет за финансовото състояние и Консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

2.9.1. Имоти, машини и съоръжения

Първоначално придобиване

При първоначалното придобиване, имотите, машините и съоръженията се оценяват по себестойност (цена на придобиване), която включва покупната цена, митническите такси и всички други преки разходи, необходими за привеждане на актива в работно състояние. Преките разходи са: разходи за подготовка на обекта, разходи за първоначална доставка и обработка, разходите за монтаж, разходи за хонорари на лица, свързани с проекта, невъзстановими данъци и други.

Групата е определила стойностен праг от 500 лева, под който придобитите активи, независимо че притежават характеристики на имоти, машини и съоръжения, се отчитат като текущ разход.

Последващо оценяване .

За последваща оценка на имоти, машини и съоръженията, Групата прилага модела на цената на придобиване съгласно МСС 16 – цена на придобиване/без сградите/, минус натрупаната амортизация и натрупани загуби от обезценка. За последваща оценка на сградите се прилага модела на справедливата стойност.

Последващи разходи

Извършените последващи разходи, свързани с имоти, машини и съоръжения, които имат характер на подмяна на определени компоненти, възлови части и детайли, или на подобрения и реконструкция, се капитализират към стойността на съответния актив. Неамортизираната част на заменените компоненти се изписва от стойността на актива и се признава като текущ разход.

Амортизация

Амортизацията се начислява на база линейния метод за очаквания срок на полезен живот на имоти, машини и съоръжения. Земята не се амортизира. Очаквания полезен живот е както следва:

Групи активи	2017 година	2016 година
Сгради	от 4 до 100 години	от 4 до 100 години
Машини и съоръжения	от 2 до 50 години	от 2 до 50 години
Транспортни средства	от 4 до 20 години	от 4 до 20 години
Стопански инвентар и други	от 2 до 20 години	от 2 до 20 години
Растения носители	от 7 до 25 години	от 7 до 25 години

Полезният живот на имоти, машини и съоръжения се преразглежда в края на всеки отчетен период и при установяване на значителни отклонения спрямо очаквания бъдещ срок на използване, същият се коригира. Корекцията се третира като промяна в приблизителната оценка и е в сила перспективно, от датата на извършване на промяната.

Разходи по заеми

Разходите по заеми, които могат пряко да се припишат на придобиването, строителството или производството на актив, отговарящ на условията на МСС 23, се капитализират в стойността на актива като част от неговата стойност. Другите разходи по заеми се признават като разход в периода, за който се отнасят. През отчетния период са капитализирани разходи по заеми на стойност 107 хил.лв. (2016 г. - 31 хил.лв)

2.9.2. Нематериални активи

Репутация

Репутацията представлява надвишението на цената на придобиване (предоставеното възнаграждение) над справедливата стойност на дела на Групата в нетните разграничими активи на придобитото дружество към датата на придобиването (бизнес комбинацията). В консолидирания финансов отчет тя първоначално се оценява по цена на придобиване (себестойност), а последващо - по цена на придобиване минус натрупаните загуби от обезценки. Репутацията не се амортизира.

Репутацията, възникнала при придобиване на дъщерно предприятие се представя в консолидирания отчет за финансовото състояние към групата на “нематериалните активи”, а тази възникнала при придобиване на асоциирано дружество (предприятие) е инкорпорирана в общата стойност на инвестицията и се посочва към групата на “инвестициите в асоциирани предприятия”.

Репутацията по придобиването на асоциирани дружества (предприятия) се тества като част от общото салдо (стойност) на инвестицията. Самостоятелно признатата репутация по придобиването на дъщерни дружества (предприятия) се тества задължително за обезценка поне веднъж годишно. Загубите от обезценки на репутацията не се възстановяват в последствие.

Печалбите или загубите от продажба (освобождаване) на дадено дъщерно дружество (предприятие) от Групата включва и балансовата стойност на репутацията, приспадащата се за продаденото (освободеното) дружество (предприятие).

На всяка призната репутация се определя принадлежност към даден обект генериращ парични постъпления още при реализирането на дадена бизнес комбинация, и този обект се прилага при извършването на тестовете за обезценка. При определянето на обектите, генериращи парични потоци се вземат предвид обектите, от които се е очаквало бъдещи стопански изгоди при придобиването при бизнес комбинацията и по повод, на които е възникнала самата репутация.

Загубите от обезценка на репутация се представят в консолидирания отчет за печалбата или загубата и

другия всеобхватен доход (в печалбата или загубата за годината) към позицията “разходи за амортизация и обезценка” към „общи и административни разходи“.

Други нематериални активи

Нематериалните активи, придобити от Групата се представят по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и загуба от обезценка.

Групата е определила стойностен праг от 500 лева, под който придобитите активи, независимо че притежават характеристики на нематериални активи, се отчитат като текущ разход.

Групата оценява дали полезният живот на нематериален актив е ограничен или неограничен и ако е ограничен, оценява продължителността на единиците, съставляващи този полезен живот. Даден нематериален актив се разглежда като имащ неограничен полезен живот, когато на базата на анализ на съответните фактори не съществува предвидимо ограничение за периода, през който се очаква активът да генерира нетни парични потоци за предприятието.

Амортизируемата сума на нематериален актив с ограничен полезен живот се разпределя на систематична база за периода на неговия полезен живот, прилага се линеен метод на амортизация и полезният живот по групи активи е както следва:

Групи активи	2017 година	2016 година
Програмни продукти	от 4 до 10 години	от 4 до 10 години
Други	от 5 до 20 години	от 5 до 20 години

Нематериален актив с неограничен полезен живот не се амортизира. В съответствие с МСС 36, в края на отчетния период Групата тества за обезценка нематериален актив с неограничен полезен живот чрез сравняването на неговата възстановима стойност с отчетната му стойност и когато съществува индикация, че нематериалният актив може да е обезценен се отчита загуба от обезценка.

2.9.3. Инвестиционни имоти

Инвестиционни имоти са тези имоти, които дългосрочно се държат от Групата за доходи от наеми и/или заради вътрешното увеличение на тяхната стойност. Инвестиционните имоти се оценяват по справедлива стойност, представляваща пазарна цена, определяна от независими оценители ежегодно. Промените в справедливата стойност се признават в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход. Печалбите или загубите от промените в справедливата стойност на инвестиционните имоти се отчитат в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход (в печалбата или загубата за годината) към статия “други доходи/загуби от дейността, нетно” за периода, през който са възникнали. Реализираните приходи от наеми от инвестиционни имоти се представят в статия „приходи” /приходи от наеми/ на консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

Инвестиционните имоти се отписват от консолидирания отчет 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 приходите от продажбата и балансовата стойност на актива към датата на продажбата. Те се посочват нетно, към “други приходи/загуби от дейността, нетно” в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход (в печалбата или загубата за годината).

Трансфери от и към групата “инвестиционни имоти” се правят, когато има промяна във функционалното предназначение и цели на даден имот. В случай на прехвърляне от “инвестиционни имоти” към “имоти за използване в собствената дейност” активът се завежда в новата си група по намерена историческа цена, която представлява справедливата му стойност към датата на прехвърлянето. При прехвърляне от “имоти за използване в собствената дейност” към “инвестиционни имоти”, активът се оценява по справедливата му стойност на датата на прехвърлянето, като разликата до балансовата му стойност се представя като компонент на друг всеобхватен доход в отчета печалбата или загубата и другия всеобхватен доход и се представя към “преоценъчени резерви” в консолидирания отчет за промените в собствения капитал.

2.9.4. Инвестиции в асоциирани и други предприятия

Инвестициите в асоциирани дружества, са представени в консолидирания финансов отчет по метода на собствения капитал – стойност, която включва цената на придобиване, представляваща справедливата стойност на възнаграждението, което е платено, вкл. преките разходи по придобиване на инвестицията, коригирана с дела на дружеството-инвеститор в печалбите или загубите и респективно другите резерви на асоциираното дружество след датата на придобиването му.

Делът в печалбите и загубите след датата на придобиване на асоциираното дружество се представят на отделен ред в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход (в печалбата или загубата за годината), а делът в другите компоненти на всеобхватния доход на съответния ред в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход (в другите компонентите на всеобхватния доход).

Инвестициите на Групата в асоциирани дружества, вкл. репутацията за тях, подлежат на преглед за обезценка към датата на всеки отчет.

Притежаваните от Групата инвестиции, представляващи акции в други дружества (малцинствено участие) са оценени и представени в отчета за финансовото състояние по справедлива стойност когато се котира на активен пазар и по себестойност, когато не се търгуват на активен пазар, а предположенията за прилагането на алтернативни оценъчни методи са свързани с високи несигурности, за да се достигне до достатъчно

надеждно определяне на справедливата им стойност.

2.9.5. Финансови инструменти

Първоначално признаване и оценяване

Групата признава финансов актив или финансов пасив във финансовия си отчет, само когато става дума по договорните клаузи на съответния финансов инструмент. При първоначално признаване Групата признава всички финансови активи и финансови пасиви по справедлива стойност. Справедливата стойност на даден финансов актив/пасив при първоначалното му признаване обикновено е договорната цена. Договорната цена за финансови активи/пасиви освен тези, които са класифицирани по справедлива стойност в печалба или загуба, включва разходите по сделката, които се отнасят пряко към придобиването/издаването на финансовия инструмент. Разходите по сделката направени при придобиването на финансов актив и издаването на финансов пасив, класифицирани по справедлива стойност в печалба или загуба се отчитат незабавно като разход.

Финансови активи

Групата класифицира своите финансови активи в следните категории: “заеми (кредити) и вземания”, финансови активи на разположение за продажба и финансови активи, държани до падеж. Класификацията е в зависимост от същността и целите и предназначението на финансовите активи към датата на тяхното придобиване. Ръководството определя класификацията на финансовите активи на Групата към датата на първоначалното им признаване в отчета за финансовото състояние.

Обичайно Групата признава в отчета за финансовото 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 финансовото състояние, когато правата за получаване на парични средства от тези активи са изтекли, или са прехвърлени съществена част от рисковете и ползите от собствеността върху актива на друго дружество (лице). Ако Групата продължава да държи съществена част от рисковете и ползите, асоциирани със собствеността на даден трансфериран финансов актив, то тя продължава да признава актива в отчета за финансовото си 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 котираат на активен пазар. Те се оценяват в отчета за финансовото 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: предоставени заеми, търговски вземания, други вземания от контрагенти и трети лица, и паричните средства и парични еквиваленти от отчета за финансовото 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 печалбата или загубата и другия всеобхватен доход (в печалбата или загубата за годината), към статията „финансови приходи”.

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

Инвестиции, държани до падеж

Инвестициите, държани до падеж са недеривативни финансови активи с фиксирани или определени плащания и фиксирани падежи, които ръководство на дружеството има намерение и възможност да държи до падеж. Активите се държат в рамките на бизнес модел, чиято цел е да се съберат договорните парични потоци. Договорните условия водят на конкретни дати до парични потоци, които са единствено плащания по главница и лихва върху непогасената сума на главницата. Инвестициите, държани до падеж се оценява последващо по амортизирана стойност.

Финансови активи на разположение за продажба

Финансови активи на разположение за продажба са недеривативни финансови активи, които са определени от ръководството като на разположение за продажба или не са класифицирани в други категории. Те се включват в дългосрочните активи, освен ако ръководство има намерение да продаде своите инвестиции в периода до 12 месеца.

Ръководството определя класификацията на финансовите активи на дружеството към датата на първоначалното им признаване в отчета за финансовото състояние в зависимост от същността и целите (предназначението) на финансовите активи към датата на тяхното придобиване.

Капиталови ценни книжа, които са борсово търгуеми, последващо се оценяват по справедлива стойност, като разликите, различни от загуби от обезценка и печалбите и загубите от курсови разлики, се отчитат в отчета за всеобхватния доход (към други компоненти на всеобхватния доход) и се натрупват към самостоятелен компонент на собствения капитал. Когато инвестиции в налични за продажба финансови активи се отписват, акумулираните печалби и загуби в собствения капитал се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход (в печалбата или загубата за годината) в статията „финансови приходи”.

Инвестиции, за които няма котирана пазарна цена и чиято справедлива стойност не може да бъде надеждно оценена се оценяват по цена на придобиване. Когато има обективни доказателства, че е възникнала загуба от обезценка на некотиран инструмент на собствения капитал, който не се отчита по справедлива стойност, защото справедливата му стойност не може да се оцени надеждно, сумата на загубата от обезценка се оценява като разлика между балансовата стойност на финансовия актив и настоящата стойност на очакваните бъдещи парични потоци, дисконтирани с текущия пазарен процент на възвръщаемост за подобен финансов актив. Такива загуби от обезценка не подлежат на възстановяване.

Дивиденди по акции и дялове, класифицирани като финансови активи на разположение за продажба, се признават в отчета за всеобхватния доход, когато се установи, че групата е придобила правото върху тези дивиденди.

Финансови пасиви и инструменти на собствен капитал

Групата класифицира дългови инструменти и инструменти на собствен капитал или като финансови задължения или като собствен капитал в зависимост от същността и условията в договор със съответния контрагент относно тези инструменти.

Финансови пасиви

Финансовите пасиви включват задължения по заеми (кредити), задължения към доставчици и други контрагенти. Първоначално те се признават в консолидирания отчет за финансовото състояние по справедлива стойност, нетно от преките разходи по транзакцията, а последващо – по амортизируема стойност по метода на ефективната лихва. Елементите, класифицирани като търговски и други задължения обикновено не се оценяват отново, тъй като задълженията са известени с висока степен на сигурност и уреждането е краткосрочно.

Финансов пасив се премахва от отчета за финансовото състояние, само когато задължението бъде погасено, прекратено или изтече. Разликата между балансовата стойност на отписания финансов пасив и изплатената престация се признава в печалбата или загубата.

Лихви, дивиденди, загуби и печалби

Лихви, дивиденди, загуби и печалби, свързани с финансов инструмент или компонент, който е финансов пасив, се признават като приходи или разходи в печалбата или загубата. Разпределенията за притежателите на инструменти на собствения капитал се признават директно в собствения капитал.

Разходите по операцията за капиталова сделка се отразяват счетоводно като намаление на собствения капитал.

Класификацията на финансов инструмент като финансов пасив или инструмент на собствения капитал определя дали лихвите, дивидентите, загубите и печалбите, свързани с този инструмент, се признават като приходи или разходи в печалбата или загубата. Плащанията на дивиденди за акции, изцяло признати като

пасиви, се признават като разходи по същия начин както лихви по облигация. Печалбата и загубата, свързана с обратни изкупувания или рефинансиране на финансови пасиви, се признава в печалбата или загубата, докато обратните изкупувания или рефинансирането на инструменти на собствения капитал се признават като промени в собствения капитал. Промените в справедливата стойност на инструмента на собствения капитал не се признават във финансовите отчети.

Разходите при издаването или придобиването на свои инструменти на собствения капитал се отчитат в капитал, н.р. при капиталова сделка разходите по сделката се отчитат счетоводно като намаление на собствения капитал.

Разходи по сделка, които са свързани с емитирането на съставен финансов инструмент, се разпределят към пасивния и капиталовия компонент, пропорционално на разпределението на постъпленията. Разходите по сделка, които са съвместно свързани с повече от една сделка (например разходите за съвместно предлагане на някои акции и котиране на други акции на фондова борса), се разпределят между тези сделки, като се използва рационална и относима към сходни сделки база за разпределение.

Печалбите и загубите, свързани с промени в балансовата стойност на финансов пасив, се признават като приходи или разходи в печалбата или загубата дори когато се отнасят до инструмент, който включва право на остатъчен дял от активите на предприятието в замяна срещу парични средства или друг финансов актив.

2.9.6. Хеджиране

Обичайната дейност на Групата я излага на валутен и лихвен риск. За да хеджира тези рискове, Групата използва деривативи и други хеджиращи инструменти. МСС 39 позволява 3 вида хеджиращи взаимоотношения:

- Хеджирането на справедливата стойност;
- Хеджиране на паричен поток;
- Хедж на нетна инвестиция в чуждестранна дейност.

Групата използва отчитане на хеджирането, само когато са изпълнени следните условия при започването на хеджирането:

- хеджиращият инструмент и хеджираната позиция или сделка могат да бъдат ясно отграничени;
- извършено е формално определяне и документиране на хеджиращото взаимоотношение. Такова документиране включва хедж стратегия и метод за оценка на ефективността на хеджиращия инструмент;
- хеджиращото взаимоотношение се очаква да бъде високоефективно през целия живот на хеджирането.

Горната документация в последствие се актуализира към всяка отчетна дата, за да се оцени дали хеджирането все още се очаква да бъде високоефективно през оставащия период на хеджиране.

Хеджиране на справедлива стойност. Печалбата или загубата от преоценката на хеджиращия инструмент по справедлива стойност (за деривативен хеджиращ инструмент) или на валутния компонент на балансовата му стойност, се признава в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход. Печалбата или

загубата от хеджираната позиция, която се дължи на хеджирания риск също се признава в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход. Ако хеджиращият инструмент е прекратен, повече не отговаря на критериите за отчитане на хеджиране или е отменен, коригираната балансова стойност на хеджирания финансов инструмент, за който е използван методът на ефективния лихвен процент, се амортизира в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

Хеджиране на паричен поток. Частта от печалбата или загубата от хеджиращия инструмент, която се определя като ефективно хеджиране, се признава в друг всеобхватен доход и акумулира в хеджиращ резерв, а неефективната част от печалбата или загубата от хеджиращия инструмент се признава в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

Не се прави корекция на хеджиращата позиция или сделка.

Ако хеджирането на прогнозна сделка впоследствие води до признаване на финансов актив или финансов пасив, които са били признати директно в собствения капитал се прекласифицират в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в същия период или периоди, през които придобитият актив или поетият пасив оказва влияние върху печалбата или загубата.

Ако хеджирането на прогнозна сделка впоследствие води до признаване на нефинансов актив или на нефинансов пасив или прогнозна сделка за нефинансов актив или нефинансов пасив става неотменим ангажимент, за който се прилага отчитане на хеджирането по справедлива стойност. Групата приема да изважда свързаните печалби и загуби, които са били акумулирани в капитала и ги включва в първоначалната цена на придобиване или в друга балансова стойност на актива или пасива (корекция в основата).

Ако настъпи крайна дата на валидност на хеджиращия инструмент или бъде прекратен, продаден или упражнен без замяна или прехвърляне, или ако Групата отмени определянето на хеджирането, всички кумулативни печалби или загуби, които преди са признати в друг всеобхватен доход, остават в друг всеобхватен доход до момента когато прогнозната сделка или неотменим ангажимент не се отрази върху печалбата или загубата.

Хеджиране на нетна инвестиция в чуждестранна дейност. Хеджирането на нетна инвестиция в чуждестранна дейност се отчита подобно на хеджирането на паричен поток. Ефективно хеджираната част от печалбата или загубата от хеджиращия инструмент се признава в друг всеобхватен доход и се акумулира в резерв от валутни преоценки, докато неефективната част се признава незабавно в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

Печалбата или загубата от хеджиращия инструмент, свързана с ефективната част на хеджирането, която е била призната кумулативно в капитал се отразява във финансовия всеобхватен доход при освобождаване от чуждестранна дейност.

2.9.7. Деривативи

Всички деривативи първоначално се признават и впоследствие се отчитат по справедлива стойност. Политиката на Групата е да използва деривативи само с цел хеджиране. Счетоводното отразяване на

деривативи, включени в хедж взаимоотношения е описана в секцията по-горе.

2.9.8. Материални запаси

Материалните запаси се посочват по по-ниската от историческата цена и нетната реализуема стойност. Разходът при потребление/изписване се определя по метода “средно претеглена”. За земеделска продукция, стоки и материали, свързани с земеделска дейност и определени консумативи се прилага “първа входяща-първа изходяща”, а за строителната продукция „конкретно определена цена /себестойност/“, за да се подчертае различния им произход и приложение. Материалните запаси се оценяват по цена на придобиване или себестойност, в която се включват транспортните разходи, както и други разходи за придобиване.

Нетната реализуема стойност е равна на очакваната продажната цена, при нормално протичане на дейността, намалена с пряко свързаните с продажбата разходи.

2.9.9. Биологични активи и земеделска продукция

Биологичните активи (едър рогат добитък и млади животни) и добитата селскостопанска продукция се отчитат при тяхното първоначално признаване и в края на отчетния период по себестойност, намалена с натрупани загуби от обезценка, поради липсата на активен пазар – стокова борса. За тези активи липсват пазарно определени цени или стойности, поради което се приема, че себестойността им е близка до тяхната справедлива стойност. Кравите в основно стадо се амортизират за срок от 15 години.

2.9.10. Търговски вземания

Търговските вземания се признават първоначално по справедлива цена, а впоследствие по амортизирана стойност (като се използва метода на ефективния лихвен процент), намалена с евентуална провизия за обезценка. Провизия за обезценка се прави в случай, че съществува обективно доказателство, че Групата няма да бъде в състояние да събере всички дължими суми, съгласно първоначалните условия по отношение на съответния разчет. Значими финансови затруднения на задълженото лице, вероятност за обявяване в несъстоятелност и ликвидация, финансово реструктуриране или невъзможност за изплащане на дълга се приемат като индикатор, че търговското вземане е обезценено. Приблизителната оценка за загуби от съмнителни и несъбираеми вземания се прави, когато за събираемостта на цялата сума или на част от нея съществува висока несигурност. Търговски вземания, просрочени за срок не повече от една година, не се считат за обезценени, освен ако има значителна вероятност за тяхната несъбираемост. Несъбираемите вземания се изписват, когато правните основания за това настъпят. Сумата на провизията е равна на разликата между балансовата стойност на вземането и сегашната стойност на очакваните бъдещи парични потоци, дисконтирани с ефективен лихвен процент. Балансовата стойност на актива се намалява чрез използването на корективна сметка, а стойността на загубата се отразява в консолидирания отчет за

печалбата или загубата и другия всеобхватен доход към „общи и административни разходи”. Когато дадено търговско вземане се прецени като несъбираемо, то се отписва от корективната сметка на търговските вземания.

2.9.11. Парични средства и парични еквиваленти

Паричните средства и паричните еквиваленти включват касовите наличности, разплащателните сметки и краткосрочните депозити в банки, чийто оригинален матуритет е до 3 месеца.

За целите на изготвянето на отчета за паричните потоци

- паричните постъпления от клиенти и паричните плащания към доставчици са представени брутно, с включен ДДС (9% за продажба на основни хотелиерски услуги и 20% за доставки и останалите продажби);
- лихвите по получени кредити за оборотни средства са включени като плащане за оперативна дейност;
- лихвите по получени инвестиционни кредити са включени като плащане за финансовата дейност;
- плащанията, свързани с изграждането на активи по стопански начин (в т.ч. към доставчици и персонала) са включени като плащания за инвестиционна дейност;
- трайно блокираните парични средства не са включени в отчета за паричните потоци
- за целите на паричния поток изплатените дивиденди се включват като плащания за финансова дейност, а получените дивиденди, като постъпления от инвестиционна дейност;

2.9.12. Лихвени заеми

Всички заеми се представят по себестойност (номинална стойност), която се приема за справедлива стойност на полученото по сделката, нетно от преките разходи, свързани с тези заеми. След първоначалното признаване, лихвоносните заеми последващо се оценяват по амортизируема стойност, определена чрез прилагане на метода на ефективната лихва. Амортизируматата стойност се определя като са взети предвид всички видове такси, комисионни и други разходи, включително дисконт или премия, асоциирани с тези заеми. Печалбите и загубите се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход като финансови приходи/разходи през периода на амортизация или когато задълженията се отпишат или редуцират.

2.9.13. Лизинг

Финансов лизинг

Финансовият лизинг, при който се трансферира към Групата съществена част от всички рискове и стопански изгоди, произтичащи от собствеността върху актива под финансов лизинг, се капитализира в отчета за финансовото състояние на лизингополучателя като се представя като имоти, машини и съоръжения под лизинг по цена на незабавна продажба или ако е по ниска – по настоящата стойност на минималните

лизингови плащания.

Придобитите под финансов лизинг активи се амортизират на база полезен живот на съответния актив.

Лизинговите плащания съдържат в определено съотношение финансовия разход (лихва) и приспадащата се част от лизинговото задължение (главница), така че да се постигне постоянен лихвен процент за оставащата неизплатена част от главницата по лизинговото задължение. Определените на такава база лихвени разходи, свързани с наетия под финансов лизинг актив, се представят нетно със задължението към лизингодателя и се включват в печалбата или загубата през периода на лизинговия договор, когато същите станат дължими.

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. Плащанията/постъпленията по оперативния лизинг се признават като разходи/приходи в печалбата или загубата на база линеен метод за периода на лизинга.

2.9.14. Търговски и други задължения

Търговски и други задължения първоначално се отчитат по стойност на възникване, а впоследствие по амортизируема стойност.

2.9.15. Обезценка

Стойността на активите на Групата се анализира периодично към края на всеки отчетен период, за да се прецени дали съществува индикация за обезценка. В случай, че съществуват такива признаци, се прави приблизителна оценка за възстановимата стойност на актива. Загуба от обезценка се признава винаги, когато текущата стойност на актива или на група активи, генериращи приходи, част от които е той, превишава възстановимата му стойност. Загуба от обезценка се отчита в печалбата или загубата и/или в друг всеобхватен доход.

2.9.16. Провизии

Провизии се признават в консолидирания отчет за финансовото състояние, когато Групата е поела юридическо или конструктивно задължение в резултат на минало събитие, и има вероятност да се реализира негативен паричен поток, за да се погаси задължението. Ако задължението има материален ефект, провизията се определя като очаквания бъдещ паричен поток се дисконтира със ставка преди данъци, която отразява текущата пазарна оценка на парите във времето и там където е подходящо, специфичния за задължението риск.

2.9.17. Задължения към персонала по трудовото и социално законодателство

Трудовите и осигурителни отношения с работниците и служителите в Групата са основно с дружества – работодатели, извършващи своята дейност в България и се основават на разпоредбите на Кодекса на труда и

на действащото осигурително законодателство на Р България.

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), здравно осигуряване.

Размерите на осигурителните вноски се утвърждават конкретно със Закона за бюджета на ДОО за съответната година и Закона за бюджета на НЗОК за съответната година. Вноските се разпределят между работодателя и осигуреното лице в съотношение, което е определено с чл. 6, ал. 3 от Кодекса за социално осигуряване (КСО). Общият размер на вноските за фонд “Пенсии”, фонд “ОЗМ”, фонд “Безработица”, ДЗПО и за здравно осигуряване през 2017 г. е в размер на 31,30 %, а през 2016 г. възлиза на 30,30% за работещите при условията на трета категория труд, каквито са заетите в дружеството. През 2018 г. общият процент е 32,30 %.

В допълнение, изцяло за своя сметка работодателят прави осигурителна вноска за фонд “ТЗПБ” с диференцирана ставка според икономическата дейност от 0,4% до 0,7%.

Към Групата няма създаден и функциониращ частен доброволен осигурителен фонд.

Осигурителните и пенсионни схеми, прилагани от Групата в качеството ѝ 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”, фонд “ГВРС”, 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 да изплатят на съответните лица заработените от тях суми за периода на трудовия им стаж. Аналогично са задълженията по отношение на здравното осигуряване.

Съгласно разпоредбите на Кодекса на труда (КТ), работодателят има задължение да изплати при - прекратяване на трудовия договор обезщетения за:

- ✓ неспазено предизвестие – брутно трудово възнаграждение за един месец;
- ✓ поради закриване на предприятието или на част от него, съкращаване в щата, намаляване на обема на работа и спиране на работа за повече от 15 дни – работника или служителя може да получи обезщетение в размер на брутно му трудово възнаграждение до 6 месеца по преценка на работодателя (съгл. Чл.222 ал.1 от КТ);
- ✓ при прекратяване на трудовия договор поради болест – не по-малко от брутно трудово месечно възнаграждение, увеличено с 50% за срок от два месеца;
- ✓ при пенсиониране – от 2 до 6 брутни месечни работни заплати според трудовия стаж в дружеството;
- ✓ за неизползван платен годишен отпуск – обезщетение за съответните години за времето, което се признава за трудов стаж.

След изплащането на посочените обезщетения за работодателя не произтичат други задължения към работниците и служителите.

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 персоналот е положил труд за тях или е изпълнил необходимите условия) се признават като разход в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в периода, в който е положен трудът за тях или са изпълнени изискванията за тяхното получаване като текущо задължение (след приспадане на всички платени вече суми и полагащи се удържки) в размер на недисконтираната им сума. Дължимите от Групата вноски по социалното и здравно осигуряване се признават като текущ разход и задължение в недисконтиран размер, заедно и в периода на начисление на съответните доходи, с които те са свързани.

В края на всеки отчетен период Групата прави оценка на сумата на очакваните разходи 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 в недисконтиран размер на разходите за самите възнаграждения и разходите за вноски по задължителното обществено осигуряване, които работодателят дължи върху тези суми.

Съгласно Кодекса на труда Групата е задължена 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.

Оценяването на дългосрочните доходи на наети лица се извършва по кредитния метод на прогнозираните единици, като оценката към края на отчетния период се прави от лицензирани актюери. Задължението, признато в консолидирания отчет за финансовото състояние, е сегашната стойност на задължението за изплащане на обезщетения към края на отчетния период, заедно с корекциите на задължението, отчетени незабавно в печалби и загуби и актюерските печалби/загуби, възникнали в резултат на корекции и промени на актюерските предположения, отчетени незабавно в друг всеобхватен доход. Очакваните задължения за обезщетения при настъпване на пенсионна възраст се представят като провизии.

Групата признава задължения към персонала по доходи при напускане преди настъпване на пенсионна възраст, когато е демонстриран обвързващ ангажимент, на база анонсиран план, да се прекрати трудовият договор със съответните лица без да има възможност да се отмени, или при формалното издаване на документите за доброволно напускане. Доходи при напускане, платими повече от 12 месеца, се дисконтират и представят в отчета за финансовото състояние по тяхната сегашна стойност.

2.9.18. Приходи

Приходите се признават на база принципа на начисляване и до степен, до която стопанските изгоди се придобиват от Групата и доколкото приходите могат да се оценят надеждно.

Приходи от продажба на активи се признават, когато всички съществени рискове и изгоди от собствеността на активите се прехвърлят на купувача.

Приходите от продажба на услуги се признават, като се отчита етапа на завършеност на сделката в края на

отчетния период, ако този етап може да бъде надеждно измерен, както и разходите, извършени по сделката и разходите по приключването.

Финансови приходи

Финансовите приходи включват начисления за лихви от вложени средства, печалби от операции в чуждестранна валута, получени дивиденди от участия.

2.9.19. Разходи

Оперативни разходи

Разходите се признават в момента на тяхното възникване и на база принципите на начисляване и съпоставимост.

Финансови разходи

Финансовите разходи включват начислени за лихви по заеми, загуби от операции в чуждестранна валута, други банкови такси и комисионни.

2.9.20. Корпоративен данък

Корпоративен данък върху печалбата за годината включва текущ и отсрочен данък.

Текущите данъци върху печалбата на българските дружества от Групата се определят в съответствие с изискванията на българското данъчно законодателство – Закона за корпоративното подоходно облагане. Номиналната данъчна ставка в България за 2017 г. е 10 % (2016 г.: 10%). За 2018 год. данъчната ставка е непроменена Дъщерното предприятие Екоагро АД ползва при определени условия данъчни облекчения за земеделски производител, като размерът на преотстъпеният данък за текущата и предходните години е 60%.

Текущите данъци върху печалбата на дружествата от Групата, регистрирани в чужбина се определят в съответствие с изискванията на местните данъчни законодателства.

Текущ данък е сумата на данъка, който трябва да се плати върху облагаемата печалба за периода, въз основа на ефективната данъчна ставка към края на отчетния период.

Отсрочени данъци се начисляват като се използва балансов метод на задълженията (балансовия пасивен метод), който позволява да се отчитат временни разлики между текущата стойност на активите и пасивите за целите на счетоводното отчитане и за данъчни цели.

Сумата на отсрочените данъци е базирана на очаквания начин за реализация на активите и пасивите. Активите и пасивите по отсрочени данъци се оценяват по данъчни ставки, които се очаква да бъдат в сила за периода, когато активът се реализира или пасивът се уреди, съгласно данъчните закони, действащи към края на отчетния период.

Отсрочен данъчен актив се признава само тогава, когато могат да се получат данъчни ползи, срещу които актива може да се оползотвори.

Отсрочените данъчни активи се намаляват до размера на тези, за които бъдещата изгода вече не е вероятно

да бъде реализирана.

Отсрочените данъци, свързани с обекти, които са отчетени директно в собствения капитал или друга позиция в отчета за финансовото състояние, също се отчитат директно към съответния капиталов компонент или позиция.

2.9.21. Дарения от правителството

Даренията от правителството се отчитат по справедлива стойност, когато има достатъчно сигурност, че дарението ще бъде получено и Групата ще спазва съпътстващите го условия. Правителствените дарения се разсрочват и системно признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход с цел съпоставянето им със съответните разходи, за чието компенсиране са предназначени. Правителствените дарения, върху дохода, свързани със покупката на имоти, машини и съоръжения се включват към нетекущи активи като разсрочени финансираня от правителството и се признават като приход в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на база линеен метод за срока на очаквания полезен живот на съответните активи.

2.9.22. Акционерен капитал и резерви

Дружеството - майка отчита основния си капитал по номинална стойност на регистрираните в съда акции.

Съгласно изискванията на Търговския закон и устава, дружествата са длъжни да формират и резерв “фонд Резервен”, като източници на фонда могат да бъдат:

- най-малко една десета от печалбата, която се отделя докато средствата във фонда достигнат една десета част от акционерния капитал или по-голяма част, определена по решение на Общото събрание на акционерите;

- средствата, получени над номиналната стойност на акциите при издаването им (премиен резерв);
- други източници, предвидени по решение на Общото събрание.

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

Когато се изкупуват собствени акции, платената сума, включваща и съответните пряко свързани допълнителни разходи, (нетирана с ефекта на данъците върху дохода), се изважда от принадлежащия на собствениците на Групата капитал, докато обратно изкупените акции не се обезсилят, продадат или преиздадат. Обратно изкупените собствени акции са представени в отчета за финансово състояние по себестойност (цена на придобиване) като с тяхната стойност е намален собственият капитал. Когато тези акции по-късно се продадат или преиздадат, всеки приход, нетиран с пряко свързаните допълнителни разходи по транзакцията и съответния данъчен ефект, се включва в капитала, принадлежащ на

собствениците на Групата, към компонента “неразпределена печалба”.

Преоценъчният резерв – сгради и земя е формиран от:

- а)положителната разлика между балансовата стойност на сградите и техните справедливи стойности към датата на извършване на всяка преоценка; и
- б)положителната разлика между балансовата стойност на имоти, отчитани в групата “имоти, за използване в собствена дейност”, и тяхната справедлива стойност на датата, на която те се трансферират в групата на “инвестиционни имоти”.

Ефектът на отсрочените данъци върху преоценъчния резерв е отразен директно за сметка на този резерв. Преоценъчният резерв се прехвърля към компонента „натрупани печалби”, когато активите се отписват от консолидирания отчет за финансовото състояние. Преоценъчният резерв покрива обезценки на активите, с които той е свързан. Той може да бъде използван при реализацията на дивидентната и капиталова политика на Групата само след прехвърлянето му към компонента ”неразпределена печалба”.

Резерв от превалутиране (Резерв от преизчисляване във валутата на представяне) включва ефекта от преизчисления на финансовите отчети на чуждестранните дружества от местна валута във валутата на представяне на Групата. Този резерв е признат като отделен компонент на собствения капитал в консолидирания отчет за промените в собствения капитал и се признава като част от другия всеобхватен доход в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход. При освобождаване/продажба на чуждестранни дружества този резерв се признава като част от печалбата или загубата в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

Разпределение на дивиденди

Разпределението на дивиденди на акционерите се признава като задължение във финансовите отчети в периода, в който е одобрено

2.9.23. Информация по сегменти

Отчетен сегмент представлява отграничим компонент на Групата, който предприема бизнес дейности, от които може да получава приходи и понася разходи (включително приходи и разходи, свързани със сделки с други компоненти на групата), чиито оперативни резултати редовно се преглеждат от ръководството, вземащо главните оперативни решения, при вземането на решения относно ресурсите, които да бъдат разпределени към сегмента и оценяване на резултатите от дейността му и за който е налице отделна финансова информация.

Групата има един единствен сегмент на отчитане. Групата развива своята дейност основно в България.

Основен предмет на дейност е предлагане на завършен туристически продукт на международния и вътрешния пазар. По конкретно, това се изразява в следните дейности: хотелиерство; ресторантьорство; продажба на стоки от внос и местно производство; външно-икономическа дейност; предоставяне на информационни, комунално-битови, рекламни, спортни, анимационни, културни, медицински и други видове услуги, свързани с международния и вътрешен туризъм; изграждане, разработване и отдаване под наем на обекти; охранителна дейност – в съответствие с действащото законодателство и след получаване на необходимото разрешение.

Дейностите на Групата са организирани така, че никоя от тях не съставя отделен сегмент съгласно изискванията на МСФО 8 Оперативни сегменти. Туристическите услуги и свързаните с тях продажби на стоки и услуги се оферират и продават основно като туристически пакети.

Групата реализира значителна част от продажбите си на външни пазари. Динамиката на структурата по пазари е силна, но могат да бъдат открити ключовите пазарни сегменти – Вътрешен пазар, Русия, Румъния и Германия.

Приходи от продажби по ключови пазари, на база на държавата, от която е клиента:

	2017 BGN'000	2016 BGN'000
Германия	26 422	18 454
Румъния	16 569	14 173
Русия	9 157	10 835
Вътрешен пазар	22 545	27 340

2.10.24. Основна нетна печалба на акция

Основната нетна печалба на една акция е изчислена на база на нетната печалба за периода, подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции и среднопретегления брой на държаните обикновени акции през отчетния период.

Среднопретегленият 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.

Нетна печалба на акции с намалена стойност не се изчисляват, тъй като няма издадени потенциални акции с намалена стойност.

3. ИМОТИ, МАШИНИ И СЪОРЪЖЕНИЯ

	Земи	Сгради	Машини и съоръже ния	Стопанс ки инвентар и други	Транспо ртни средства	Растен ия носител и	Активи в процес на изгражда не	Общо
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
2016 година								
Отчетна стойност								
Салдо към 1 януари	84369	347864	142568	40620	18916	1982	21864	658183
Постъпили		14	530	13	246	490	15572	16865
Трансфер		8803	2833	1051	423	2272	(15382)	
Трансфер към инвестиционни имоти		(5353)	(775)					(6128)
Трансфер от МЗ		363		41				404
Курсови разлики от преизчисление във валутата на представяне		(22)						(22)
Отписани при освобождаване от дъщерни дружества	(9535)			(396)				(9931)
Отписани	(885)	(1864)	(326)	(460)	(3930)		(213)	(7678)
Преоценки признати в капитала		40						40
Добив на продукцията преди пълно плододаване							(324)	(324)
Салдо към 31 декември	73949	349845	144830	40869	15655	4744	21517	651409
Амортизация и обезценка								
Салдо към 1 януари		18553	75328	31388	12482	176	517	138444
Начислена за периода		7377	6044	1640	1023	123		16207
Трансфер от и към инвестиционни имоти		(3094)	(748)					(3842)
Отписана при освобождаване от дъщерни дружества				(15)				(15)
Отписана за периода		(120)	(310)	(422)	(831)			(1683)
Салдо към 31 декември		22716	80314	32591	12674	299	517	149111
Преносна стойност на 1 януари	84369	329311	67240	9232	6434	1806	21347	519739
на 31 декември	73949	327129	64516	8278	2981	4445	21000	502298

2017 година

Отчетна стойност

Салдо към 1 януари	73949	349845	144830	40869	15655	4744	21517	651409
Постъпили							60780	60780
Трансфер	3	36512	16861	9050	2136	348	(64910)	
Трансфер от инвестиционни имоти		418		7				425
Трансфер към инвестиционни имоти		(1227)						(1227)
Трансфер от материални запаси		431		48				479
Курсови разлики от преизчисление във валутата на представяне		(47)						(47)
Отписани при освобождаване от дъщерни дружества			(211)	(11)				(222)
Отписани	(273)	(323)	(1422)	(540)	(482)		(391)	(3431)
Ефект от преценка до справедлива стойност		59						59
Салдо към 31 декември	73679	385668	160058	49423	17309	5092	16996	708225
Амортизация и обезценка								
Салдо към 1 януари		22716	80314	32591	12674	299	517	149111
Начислена за периода		7471	6262	2037	986	234		16990
Отписана при освобождаване от дъщерни дружества			(125)	(5)				(130)
Отписана за периода		(107)	(1386)	(538)	(476)			(2507)
Салдо към 31 декември		30080	85065	34085	13184	533	517	163464
Преносна стойност на 1 януари	73949	327129	64516	8278	2981	4445	21000	502298
на 31 декември	73679	355588	74993	15338	4125	4559	16479	544761

Имоти, машини и съоръжения в процес на придобиване представляват:

	31 декември 2017 BGN'000	31 декември 2016 BGN'000
Предоставени аванси за придобиване на имоти, машини и съоръжения	3088	3850
Реконструкция на хотелски комплекси и вилни селища	4677	9805
Спортни и други съоръжения	643	1042

Инфраструктурни съоръжения	2536	1320
Реконструкция и модернизация на административни и други сгради	1920	848
Присъединяване към енергопреносна мрежа	3070	2945
Овощни градини и лозови масиви, които още не са в плододаване	431	667
Други	114	523
Общо	16479	21000

Оперативен лизинг

По договори за оперативен лизинг, през отчетния период Групата е ползвала имоти, съоръжения и стопански инвентар, които са чужда собственост. Договорите за оперативен лизинг не съдържат значителни обременяващи ангажименти за Групата.

Общата сума призната като разход по договори за оперативен лизинг за отчетния период е 423 хил.лв (2016г. - 558 хил.лв).

Оставащите срокове и стойността на бъдещите минималните лизингови плащания, съгласно договорите са както следва:

	31 декември 2017 BGN'000	31 декември 2016 BGN'000
Минимални лизингови плащания по периоди:		
До 1 година	281	170
От 2 до 5 години	499	37
От 5 до 10 години	60	78
Стойност на минималните лизингови плащания	840	285

През текущия период Групата е предоставила за ползване по договори за оперативен лизинг части от сгради, магазини в хотели, паркинги, водни бази, лятно кино, алеи, офиси и транспортни средства, които обичайно се сключват или подновяват ежегодно.

Общата сума призната като приход по договори за оперативен лизинг за отчетния период е 4011 хил.лв. (2016 г. - 3711 хил.лв).

Оставащите срокове и стойността на бъдещите минимални лизингови плащания, съгласно валидните в края на отчетния период договори са както следва:

	31 декември 2017 BGN'000	31 декември 2016 BGN'000
Минимални лизингови плащания по периоди:		
До 1 година	1977	2026
От 2 до 5 години	562	214
От 5 до 10 години		40
Стойност на минималните лизингови плащания	2539	2280

Други данни

Отчетната стойност на **напълно амортизираните** имоти, машини и съоръжения, които се ползват в дейността на Групата по групи активи е както следва:

	31 декември 2017 BGN'000	31 декември 2016 BGN'000
Сгради	330	330
Машини и съоръжения	40920	42180
Транспортни средства	5988	5299
Стопански инвентар и други	26559	26816
Растения носители	5	86
Общо	73802	74711

Отчетната стойност на **временно неизползвани** имоти, машини и съоръжения, по групи активи е както следва:

	31 декември 2017 BGN'000	31 декември 2016 BGN'000
Земи	8339	6244
Сгради	3624	3741
Други	32	40
Общо	11995	10025

Върху имоти, машини и съоръжения на Групата има **учредени ипотечи** с преносна стойност както следва:

	31 декември 2017 BGN'000	31 декември 2016 BGN'000
Земи	19185	19405
Сгради	135398	180804
Машини, съоръжения, оборудване	6559	7353
Транспортни средства	540	419
Други	4	10
Общо	161686	207991

4. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

	Земи	Сгради, съоръжения и оборудване	В процес на придобиване	Общо
Салдо към 1 януари 2016 г.	15230	16427	333	31990
Новопридобити инвестиционни имоти		177	50	227
Трансфер		44	(44)	
Трансфер от имоти, машини, съоръжения в употреба		2286		2286
Трансфер от материални запаси		82		82
				57

Отписани		(146)		(146)
Ефект от оценка до справедлива стойност при първоначално признаване, отчетена в друг всеобхватен доход				
Ефект от оценка до справедлива стойност, отчетена в печалби и загуби – нето (Приложение 28)	391	1		392
Салдо към 31 декември 2016 г.	15621	18871	339	34831
Салдо към 1 януари 2017 г.	15621	18871	339	34831
Новопридобити инвестиционни имоти	5	544		549
Трансфер към имоти, машини, съоръжения в употреба		(425)		(425)
Трансфер от имоти, машини, съоръжения в употреба		1227		1227
Отписани при освобождаване от дъщерни дружества	(3707)	(3177)	(12)	(6896)
Отписани		(12)		(12)
Курсови разлики от преизчисление във валутата на представяне		(158)		(158)
Ефект от оценка до справедлива стойност, отчетена в печалби и загуби – нето (Приложение 28)	303	104		407
Ефект от оценка до справедлива стойност при първоначално признаване, отчетена в друг всеобхватен доход		(186)		(186)
Салдо към 31 декември 2017 г.	12222	16788	327	29337

Инвестиционните имоти представляват сгради и обекти, и прилежащите им терени, които Групата отдава под наем, които обичайно се подновяват и сключват ежегодно.

Общата сума призната като приход от наеми от инвестиционни имоти за отчетния период е 3102 хил.лв (2016 г. - 3786 хил.лв).

Оставащите срокове и стойността на бъдещите минимални лизингови плащания, съгласно валидните в края на отчетния период договори са както следва:

	31 декември 2017 BGN'000	31 декември 2016 BGN'000
Минимални лизингови плащания по периоди:		
До 1 година	2032	1868
От 1 до 5 години	592	434
Стойност на минималните лизингови плащания	2624	2302

5. НЕМАТЕРИАЛНИ АКТИВИ

	Програмни продукти	Търговска репутация	Оперативни права и други	Активи в процес на придобиване	Общо
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
2016 година					
Отчетна стойност					
Салдо към 1 януари	3281	17604	2436	43	23364
Постъпили	38		23		61
Трансфер	43			(43)	
Отписани	(182)		(109)		(291)
Салдо към 31 декември	3180	17604	2350		23134
Амортизация и обезценка					
Салдо към 1 януари	2723	867	1250		4840
Начислена за периода	196	401	132		729
Отписана за периода	(182)		(109)		(291)
Салдо към 31 декември	2737	1268	1273		5278
Преносна стойност на 1 януари	558	16737	1186	43	18524
на 31 декември	443	16336	1077	-	17856
2017 година					
Отчетна стойност					
Салдо към 1 януари	3180	17604	2350		23134
Постъпили	52		200	355	607
Отписани	(2)				(2)
Салдо към 31 декември	3230	17604	2550	355	23739
Амортизация и обезценка					
Салдо към 1 януари	2737	1268	1273		5278
Начислена за периода	215	1292	121		1628
Отписана за периода					
Салдо към 31 декември	2952	2560	1394		6906
Преносна стойност на 1 януари	443	16336	1077	-	17856
на 31 декември	278	15044	1156	355	16833

Търговска репутация

На всяка дата на отчета за финансовото състояние ръководството прави оценка дали съществуват индикатори за обезценка на репутацията. Като основни индикатори за обезценка се приемат: значително редуциране на обема (над 25%) или преустановяване дейността; отчитане на загуби за по-продължителен период от време (над три години), както и отчитане на отрицателни нетни активи или активи под регистрирания основен капитал.

Отчетната стойност на **напълно амортизираните** нематериални активи, които се ползват в дейността на Групата по групи активи е както следва:

	31 декември 2017 BGN'000	31 декември 2016 BGN'000
Програмни продукти	1465	1326
Други	650	464
Общо	2115	1790

6. БИОЛОГИЧНИ АКТИВИ – НЕТЕКУЩИ

	Крави основно стадо BGN'000	Общо BGN'000
<i>2016 година</i>		
<i>Отчетна стойност</i>		
Салдо на 1 януари 2016	166	166
Прехвърлени от млади телета	70	70
Отписани	(3)	(3)
Салдо към 31 декември	233	233
<i>Амортизация</i>		
Салдо на 1 януари 2016	14	14
Начислена	17	17
Отписана		
Салдо към 31 декември 2016	31	31
Преносна стойност		
на 1 януари	152	152
на 31 декември 2016	202	202
<i>2017 година</i>		
<i>Отчетна стойност</i>		
Салдо на 1 януари 2017	233	233
Прехвърлени от млади телета	107	107
За месодобив	(7)	(7)
Салдо към 31 декември	333	333
<i>Амортизация</i>		
Салдо на 1 януари 2017	31	31
Начислена	22	22
Отписана		
Салдо към 31 декември	53	53
Преносна стойност		
на 1 януари	202	202
на 31 декември 2017	280	280

Към 31.12.2017 г. в основното стадо са налични 2 бика и 58 юници (2016 г. – 2 бика и 49 юници) на възраст между 2 и 4 години предназначени за развъждане на телета за месо. Стопанското използване на тези животни е определено на 15 години.

7. ИНВЕСТИЦИИ В АСОЦИИРАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

Инвестиции в асоциирани предприятия	31 декември 2017 BGN'000	31 декември 2016 BGN'000
Стойност в началото на периода	745	815
Дял от друг всеобхватен доход		
Дял от печалбата	43	(70)
Освобождаване от инвестиции в асоциирани предприятия		
Стойност в края на периода	788	745

8. ИНВЕСТИЦИИ НА РАЗПОЛОЖЕНИЕ ЗА ПРОДАЖБА

Инвестиции в други предприятия регистрирани в страната:

	31 декември 2017 BGN'000	31 декември 2016 BGN'000
Алианц България АД	10	10
Химко АД	1	1
Химически завод „Панайот Волов“ Шумен	35	35
Обезценка	(28)	(28)
Други	2	2
Общо	20	20

Инвестиции в други предприятия регистрирани в чужбина:

	31 декември 2017 BGN'000	31 декември 2016 BGN'000
Анзер СПА и Уелнес	9	9
Общо	9	9

9. ИНВЕСТИЦИИ ДЪРЖАНИ ДО ПАДЕЖ

	31 декември 2017	31 декември 2016
	BGN'000	BGN'000
В началото на годината	185	243
Изплатени	(80)	(66)
Преоценки и валутно-курсови разлики		8
В края на периода, в т.ч.:	105	185
Нетекуща част на инвестиции държани до падеж	51	122
Текуща част на инвестиции държани до падеж	54	63

ДЦК	31 декември 2017	31 декември 2016
	BGN'000	BGN'000
Български лев	4	12
Щатски долар	101	173
Общо	105	185

10. НЕТЕКУЩИ ВЗЕМАНИЯ ОТ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

	31 декември	31 декември
	2017	2016
	BGN'000	BGN'000
Предоставен депозит	622	
Вземания по предоставени заеми	46	
Общо	668	

Предоставеният депозит е предоставен на предприятието майка с фиксиран лихвен процент и със срок на погасяване до 31.08.2021 година.

Заемите предоставени на физически лица са със срок на погасяване 2019 – 2021 година. Заемите са предоставени в лева, при фиксиран лихвен процент и са обезпечени със записи на заповед и с ипотека на недвижим имот.

11. ДРУГИ ДЪЛГОСРОЧНИ ВЗЕМАНИЯ

	31 декември 2017	31 декември 2016
	BGN'000	BGN'000
Вземания по продажби	269	280
Вземания по предоставени заеми		42
Вземания от клиенти по гаранции	28	28
Общо	297	350

Вземанията по продажби са със срок на погасяване 2019-2025 г.

12.МАТЕРИАЛНИ ЗАПАСИ

	31 декември 2017 BGN'000	31 декември 2016 BGN'000
Материали	3453	3673
Обезценка на материали	(19)	(12)
Незавършено производство	1993	1978
Стоки	1074	782
Продукция	4377	3926
Обезценка на продукция	(3)	
Общо	10875	10347

Материалите включват:

	31 декември 2017 BGN'000	31 декември 2016 BGN'000
Хотелски инвентар, помощни материали, консумативи и др.	2388	1625
Силаж за производство на биогаз	464	1224
Препарати, торове, семена и консумативи за производство на селскостопанска продукция	196	270
Строителни материали	183	93
Горива	80	173
Други	142	288
Общо	3453	3673

Незавършено производство включва:

	31 декември 2017 BGN'000	31 декември 2016 BGN'000
Незавършено строителство	1130	1171
Незавършено производство на селскостопанска продукция	710	674
Незавършено производство на вино	153	133
Общо	1993	1978

Готовата продукция включва:

	31 декември 2017 BGN'000	31 декември 2016 BGN'000
Недвижими имоти, предназначени за продажба	2445	2882
Селскостопанска продукция	1268	955
Силаж от собствено производство за биогаз	583	
Строителна продукция	80	81
Други	1	8
Общо	4377	3926

Преглед за обезценка

Комисия от специалисти е извършила преглед на наличните стоково материални запаси към 31 декември 2017 година, за да прецени дали са налице условия за обезценка до нетна реализируема стойност, съгласно изискванията на МСС 2 „Материални запаси”. В резултат на този преглед е отчетена обезценка на материални запаси в размер на 19 хил.лв.(2016 г. – няма).

Движение в обезценките	2017 BGN'000	2016 BGN'000
Салдо към 1 януари	12	130
Начислени		
- обезценка на продукция	3	
- обезценка на материали	16	
Възстановени		
- обезценка на продукция		(111)
- обезценка на материали	(9)	(7)
Отписани		
Салдо към 31 декември	22	12

13.БИОЛОГИЧНИ АКТИВИ - ТЕКУЩИ

	31 декември 2017 BGN'000	31 декември 2016 BGN'000
Телета на възраст от 1 до 12 месеца	151	237
Телета за угояване	271	81
Пчели	54	54
Други	1	1
Общо	477	373

В края на отчетния период са налични 53 бр. телета (2016 г. – 36 бр.) на възраст от 1 до 12 месеца и 18 телета предназначени за угояване (2016 г. - 7 бр.)

Изравняване на отчетните стойности на телета до 12 месеца:

Отчетна стойност към 31 декември 2015 година	168
Прираст и приплоди	250
Прехвърляне към основно стадо	(70)
Прехвърляне към телета за угояване	(111)
Отчетна стойност към 31 декември 2016 година	237
Прираст и приплоди	214
Прехвърляне към основно стадо	(107)
Прехвърляне към телета за угояване	(193)
Отчетна стойност към 31 декември 2017 година	151

Изравняване на отчетните стойности на телета за угояване:

Отчетна стойност към 31 декември 2015 година	-
Прехвърлени от млади телета	111
Прираст	35
За месодобив	(65)
Отчетна стойност към 31 декември 2016 година	81
Прехвърлени от млади телета	193
Прираст	139
За месодобив	(142)
Отчетна стойност към 31 декември 2017 година	271

14. ТЕКУЩИ ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

	31 декември 2017 BGN'000	31 декември 2016 BGN'000
Вземания от клиенти по продажби	1734	2166
Обезценка на несъбираеми вземания	(520)	(653)
	1214	1513
ДДС и други данъци за възстановяване	344	706
Вземания за субсидии/финансиране	498	679
Предоставени аванси	871	885
Съдебни и присъдени вземания	1514	2107
Обезценка на несъбираеми вземания	(1213)	(1687)
	301	420
Предоставени заеми		50
Други вземания	586	674
Обезценка на несъбираеми вземания	(258)	(267)
	328	407
Общо	3556	4660

Анализ на падежите	С ненастъпил падеж BGN'000	Просрочени до 3 месеца BGN'000	Просрочени до 6 месеца BGN'000	Просрочени до 1 година BGN'000	Просрочени над 1 година BGN'000	Общо BGN'000
Продажби	649	151	314	46	527	1734
Общо	649	151	314	46	527	1734

През годината е извършено предоговаряне на падежни срокове на вземания по продажби на стойност 93 хил.лв. (2016 г. - 168 хил.лв).

Движение в обезценките	2017 BGN'000	2016 BGN'000
Салдо към 1 януари	2607	2772
Допълнително начислени		
- вземания от клиенти по продажби	55	
- съдебни и присъдени вземания	136	324
- други вземания	1	7
Възстановени		
- вземания от клиенти по продажби	(130)	(13)
- съдебни и присъдени вземания	(26)	(4)
Отписани		
- вземания от клиенти по продажби	(58)	(281)
- съдебни и присъдени вземания	(584)	(198)
- други вземания	(10)	
Салдо към 31 декември	1991	2607

Предоставени аванси:	31 декември 2017 BGN'000	31 декември 2016 BGN'000
За доставка на стоки и материали	109	96
За доставки на услуги	436	367
Предплатени суми за застраховки	117	67
Други предплатени суми	209	355
Общо	871	885

През годината са погасени вземания от клиенти по продажби на стойност 1496 хил.лв (2016 г.- 1687 хил.лв.) и вземания по предоставени заеми на стойност 5 хил.лв (2016 г. – 18 хил.лв.) чрез прихващане на задължения по доставки на стойност 1496 хил.лв. и задължения към персонала на стойност 5 хил.лв.

15. ТЕКУЩИ ВЗЕМАНИЯ ОТ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

	31 декември 2017 BGN'000	31 декември 2016 BGN'000
Предоставен депозит на предприятието – майка – текуща част	119	960
Вземания за предоставени заеми – текуща част	41	2
Общо	160	962

Предоставеният депозит е предоставен на предприятието майка с фиксиран лихвен процент и със срок на погасяване до 31.08.2021 година.

Заемите предоставени на физически лица са със срок на погасяване 2017 – 2021 година. Заемите са предоставени в лева, при фиксиран лихвен процент и са обезпечени със записи на заповед и с ипотека на недвижим имот.

16. СРОЧНИ ДЕПОЗИТИ

	31 декември 2017 BGN'000	31 декември 2016 BGN'000
Срочни депозити – 12 месечни – в лева		41
Срочни депозити – 6 месечни – в лева		265
Общо		306

17. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ

	31 декември 2017 BGN'000	31 декември 2016 BGN'000
Парични средства в безсрочни депозити	7009	13417
Парични средства в брой	116	721
Блокирани парични средства	150	142
Банкови депозити до 3 месеца	4	203
Общо	7279	14483

Блокираните парични средства представляват банкови депозити за гаранции по договори за концесии в размер на 120 хил.лв. и на Международната асоциация за въздушен транспорт /IATA/ 30 хил.лв.

За целите на отчета за паричните потоци, наличните парични средства към края на отчетния период са:

	31 декември 2017 BGN'000	31 декември 2016 BGN'000
Парични средства в брой и в банки	7279	14483
Намаление: салда на парични средства с ограничено ползване	(150)	(142)
Общо	7129	14341

18. СОБСТВЕН КАПИТАЛ

Структурата на собствения капитал, отнасящ се до собствениците на дружеството - майка е както следва:

	31 декември 2017	31 декември 2016
	BGN'000	BGN'000
Основен акционерен капитал	4 273	4 273
Изкупени собствени акции	(1 975)	(948)
Преоценъчен резерв на сгради	103 420	103 553
Преоценъчен резерв на инвестиционни имоти	7 573	9 867
Законови резерви	2 328	2 437
Други резерви в т.ч.:	214 689	224 856
<i>Резерв от хеджиране</i>		(83)
<i>Резерви от актюерски печалби и загуби</i>	(54)	(30)
<i>Допълнителен резерв</i>	214 743	224 969
Резерв от превалутиране	555	561
Неразпределена печалба	141 402	117 530
Общо собствен капитал	472 265	462 129

Основен акционерен капитал

Регистрираният акционерен капитал на Албена АД е 4273 хил.лв., разпределен в 4 273 126 броя поименни акции с номинална стойност 1 (един) лев всяка от тях.

Дружеството е публично и акциите му се търгуват на Българска фондова борса.

Емитираните акции са напълно платени. Всички акции дават равни права на акционерите.

Към 31.12.2016 г. Албена АД притежава 24610 бр. собствени акции на стойност 948 хил.лв. На 16.02.2017 г. са изкупени обратно 15774 бр. собствени акции (0,37% от капитала) на стойност 1027 хил.лв., в резултат на упражнени по реда на чл.126 от ЗППЦК права от акционери на преобразуващото се дружество Албена Инвест Холдинг АД вследствие вливане в Албена АД вписано на 01.11.2016 г. Към 31.12.2017 г. Албена АД притежава 40384 бр. собствени акции на стойност 1975 хил.лв. представени в настоящия финансов отчет в позиция “придобити собствени акции”.

Преоценъчни резерви

Преоценъчният резерв на сгради към 31.12.2017г. е в размер на 103420 хил.лв. (към 31.12.2016г. – 103553 хил.лв) и възниква след 2002г. като резултат от възприемането на алтернативно счетоводно третиране на МСС 16 за последваща оценка на сградите на Групата. Сумата е без данък върху дохода. Преоценъчният резерв, формиран от прекласифициране на земи и сгради от имоти, машини и съоръжения към инвестиционни имоти е в размер на 8414 хил.лв. (към 31.12.2016г.- 10963 хил.лв.), за който е начислен отсрочен данъчен пасив в размер на 841 хил.лв. (към 31.12.2016г. -1096 хил.лв.), нетно – 7573 хил.лв. (към 31.12.2016г. – 9867 хил.лв.).

Законови резерви

Законовите резерви, вкл. премиен резерв са на обща стойност в размер на 2328 хил.лв. към 31.12.2017г. и се формират съгласно изискванията на Търговския закон (към 31.12.2016 г. – 2437 хил.лв.).

Други резерви

- *Резерви от актюерски печалби и загуби*
 Акумулира преоценки на нетни пасиви по планове с дефинирани доходи, произтичащи от актюерски печалби и загуби, признати в друг всеобхватен доход.
- *Допълнителни резерви*
 Допълнителните резерви са заделени от печалбите на дружествата в групата – 214743 хил.лв.(към 31.12.2016 г. – 224969 хил.лв.).

Резерв от превалутиране

Формиран от признаване на курсовите разлики, произтичащи от валутно преизчисляване на финансови отчети на чуждестранна дейност – 555 хил.лв. (към 31.12.2016 г. - 561 хил.лв.)

Неразпределена печалба

Натрупаните печалби включват неразпределена печалба от минали отчетни периоди в размер на 130581 хил.лв и печалба от текущия отчетен период в размер на 10821 хил.лв.

Основна нетна печалба на акция

Основната нетна печалба на акция се изчислява, като се раздели печалбата или загубата, принадлежаща на притежателите на обикновени акции, на среднопретегления брой на обикновените акции в обръщение.

	31 декември 2017	31 декември 2016
Средно претеглен брой на обикновени акции	4 232 742	4 248 516
Нетна печалба за годината, отнасяща се към притежателите на собствения капитал на дружеството-майка (BGN'000)	10821	7030
Основна нетна печалба на акция (BGN)	2,56	1,65

Задълженията за дивиденди не се отразяват във финансовия отчет преди тяхното изплащане да бъде гласувано на годишното общо събрание на акционерите.

19. НЕТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ЗАЕМИ И ФИНАНСОВ ЛИЗИНГ

	31 декември 2017 BGN'000	31 декември 2016 BGN'000
Получени банкови заеми	69417	59889
Търговски заеми	1238	
Други заеми	669	972
Задължения по финансов лизинг	1552	1023
Общо	72876	61884

Получени банкови заеми

Вид валута	Договорена сума на заема	Падеж	Нетекуща част	31.12.2017		Нетекуща част	31.12.2016	
				Текуща част	Общо		Текуща част	Общо
	'000		BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Инвестиционни заеми								
евро	5000	31.10.2017					978	978
евро	10000	31.10.2017					2793	2793
евро	10000	31.10.2017					2793	2793
евро	6374	31.10.2017					2220	2220
евро	10230	31.10.2021	10257	3434	13691	13652	3414	17066
евро	10000	31.10.2022	13287	3349	16636	16602	1989	18591
евро	5000	31.10.2017					978	978
евро	5113	31.10.2024	7334	1223	8557	8551	716	9267
евро	3200	12.04.2021	2396	271	2667	2497	1285	3782
евро	1380	30.10.2022	798	199	997	998	199	1197
евро	13705	31.10.2028	17033	2129	19162	17589	4	17593
лева	16000	20.10.2023	15966		15966			
лева	16000	31.10.2024	2346		2346			
Овърдрафт								
лева	100	31.07.2018		70	70			
лева	700	31.07.2018		528	528			
лева	400	31.07.2018		283	283		228	228
Общо			69417	11486	80903	59889	17597	77486

Получените инвестиционни заеми в евро са договорени при лихвен процент определен на база месечен и тримесечен EURIBOR плюс надбавка, (2016 г.: месечен и тримесечен EURIBOR плюс надбавка); получените инвестиционни заеми в лева са договорени при лихвен процент определен на база тримесечен СОФИБОР плюс надбавка; за овърдрафт в лева - при лихвен процент определен на база месечен и тримесечен SOFIBOR плюс надбавка (2016 г.: месечен SOFIBOR плюс надбавка).

Обезпеченията по заеми са оповестени в Приложение 3.

Задължения по финансов лизинг

По договор за финансов лизинг в Групата са наети специализирани и леки автомобили, машини и земеделска техника. Нетната преносна стойност на тези активи в размер на 2648 хил.лв. (2016 г. – 1450 хил.лв.) е включена в състава на имоти, машини и съоръжения.

Разходите за лихви по финансов лизинг за отчетния период са 40 хил.лв. (2016 г. – 46 хил.лв.)

Оставащите срокове и сегашната стойност на минималните лизингови вноски съгласно договорите са както следва:

	31 декември 2017	31 декември 2016
	BGN'000	BGN'000
Минимални лизингови вноски по периоди:		
До 1 година	564	359
От 2 до 5 години	1609	1070
Общо:	2173	1429
Очаквана сума на лихвата	(104)	(80)
Сегашна стойност на минималните лизингови вноски	2069	1349
От тях:		
Текущи	517	326
Нетекучи	1552	1023

Получени търговски заеми

По договор с туроператор е получен инвестиционен заем в размер на 1300 хил.евро при фиксиран лихвен процент.

	31 декември	31 декември
	2017	2016
	BGN'000	BGN'000
нетекуща част	1238	
текуща част	1304	
Общо	2542	

Други заеми

В състава на други заеми са включени получени заеми от дъщерно дружество в България за закупуване на селскостопанска техника. Заемите са при годишна лихва 3 месечен euribor надбавка, но не по-малко от 2,7 %, с падежи 10.12.2017 г. и 10.05.2020 година. Заемите са обезпечени със залози по реда на ЗОЗ на закупените селскостопански машини, оповестени в Приложение 3 и запис на заповед. В други заеми е включен и получен инвестиционен заем от дъщерно дружество в Швейцария за развитие на туристическата база, заемът е безлихвен, със срок на погасяване до 2022 г.

20. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ПЛАНОВЕ ЗА ДЕФИНИРАНИ ДОХОДИ

	31 декември 2017 BGN'000	31 декември 2016 BGN'000
Дългосрочни задължения към персонала при пенсиониране	165	220
Общо	165	220

Дългосрочните задължения към персонала включват сегашната стойност на задължението на дружеството за изплащане на обезщетения на наетия персонал към 31. 12. 2017 година при настъпване на пенсионна възраст. Съгласно Кодекса на труда всеки служител има право на обезщетение в размер на две брутни заплати при пенсиониране, а ако е работил при същия работодател през последните 10 години от трудовия му стаж, обезщетението е в размер на 6 брутни заплати към момента на пенсиониране.

За определяне на тези задължения Групата е направила актюерска оценка, като е ползвала услугите на сертифицирани актюери Ангел Костов Терзиев Лиценз № 03-АО/19.04.2007 г. и Божидар Първанов, Лиценз № 2-АО/19.04.2007 г.

	31 декември 2017 BGN'000	31 декември 2016 BGN'000
Задължение по планове за дефинирани доходи към 1 януари	263	253
Разходи за периода	130	98
Извършени плащания през периода	(21)	(66)
Последващи оценки на планове с дефинирани доходи	23	(22)
Задължение по планове за дефинирани доходи към 31 декември в т.ч.	395	263
<i>нетекущи</i>	165	220
<i>текущи</i>	230	43
Разходи за периода:	2017	2016
	BGN'000	BGN'000
Разход за лихви	5	7
Разход за текущ трудов стаж	125	91
Компоненти на разходите по планове за дефинирани доходи, признати в печалби или загуби	130	98

Последващи оценки на планове с дефинирани доходи:	2017	2016
	BGN'000	BGN'000
Актюерски (печалби)/загуби, възникнали от промени в демографските предположения	(61)	(84)
Актюерски (печалби)/загуби, възниквали от промени във финансовите предположения	5	63
Актюерски (печалби)/загуби, възникнали от корекции, дължащи се на опита	79	(1)
Компоненти на разходите по планове за дефинирани доходи, признати в друг всеобхватен доход	23	(22)

Основните предположения, използвани за целите на актюерските изчисления, са следните:

	2017	2016
	BGN'000	BGN'000
Дисконтов процент	2 %	от 2 до 3%
Очакван ръст на заплатите	от 1 до 5%	от 1 до 5%

- смъртност – по таблица за смъртност и средна продължителност на предстоящия живот на населението на България за периода 2014 – 2016 година на НСИ с направени допълнителни модификации;
- темп на текучество – на база текучеството на персонала през последните четири години и очакваното реструктуриране на групата през следващите две години;
- момент на пенсиониране – при достигане на възрастта, необходима за придобиване право на пенсия за осигурителен стаж и възраст на лицата, работещи при условията на трета категория труд, като се приема, че нормативната база ще се запази в бъдеще без промени, касаещи правото на пенсия. Значимите актюерски предположения за определяне на задължението по планове за дефинирани доходи са: дисконтов процент, темп на текучество, ръст на заплатите и смъртност. Анализът на чувствителността, представен по-долу, се основава на разумно възможните промени в съответните предположения, настъпващи в края на отчетния период, докато всички останали предположения се приема, че остават непроменени.

Значителни предположения	Изменение	Ефект за 2017 г. BGN'000
Дисконтов процент	+0,25%	(4)
Дисконтов процент	-0,25%	4
Текучество на персонала	+1%	(16)
Текучество на персонала	-1%	15
Възнаграждение	+1%	17
Възнаграждение	-1%	(16)
Таблица смъртност	+ 1 година	3
Таблица смъртност	- 1 година	(3)

Матуритет на пенсионното задължение

	31 декември 2017		31 декември 2016	
	BGN'000		BGN'000	
	Настоящ размер на обезщетенията	Очакван размер на обезщетенията	Настоящ размер на обезщетенията	Очакван размер на обезщетенията
До 1 година	230	340	43	83
От 1 до 5 години	66	198	124	240
От 5 до 10 години	65	409	86	289
Над 10 години	34	2188	10	827
	395	3135	263	1439

21. НЕТЕКУЩИ ТЪРГОВСКИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

Нетекущите задължения на стойност 1442 хил.лв (2016 г. – 38 хил.лв) представляват получени аванси за услуги за 2019 и 2020 година.

22. НЕТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

	31 декември 2017 BGN'000	31 декември 2016 BGN'000
Задължения по получени заеми от предприятието - майка	732	1004
Общо, в т.ч.:	732	1004
<i>нетекуща част</i>	632	
<i>текуща част</i>	100	1004

Заемът от предприятието - майка е в лева, при фиксирана лихва, през 2017 г. е предоговорен със срок на погасяване до 2021 г.

23. ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ЗАЕМИ И ФИНАНСОВ ЛИЗИНГ

	31 декември 2017 BGN'000	31 декември 2016 BGN'000
Получени банкови заеми (Приложение 19)	11486	17597
Търговски заеми(Приложение 19)	1304	
Лихвен суап		92
Други заеми (Приложение 19)	269	315
Задължения по финансов лизинг(Приложение 19)	517	326
Общо	13576	18330

24. ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

	31 декември 2017 BGN'000	31 декември 2016 BGN'000				
Задължения по получени заеми – текуща част (<i>Приложение 22</i>)	100	1004				
Задължения по доставки	50					
Получени гаранции	109	57				
Общо	259	1061				
Задължения по доставки:	31 декември 2017 BGN'000	31 декември 2016 BGN'000				
Бряст Д АД	50					
Общо	50					
Анализ на падежите	С ненастъпил падеж BGN'000	Просрочени до 3 месеца BGN'000	Просрочени до 6 месеца BGN'000	Просрочени до 1 година BGN'000	Просрочени над 1 година BGN'000	Общо BGN'000
Задължения	50					50
Заеми	100					100
Общо	150					150

През 2017 година не е извършвано предоговаряне на падежните срокове на задълженията.

Равнение на пасивите, възникващи от финансова дейност:

	Салдо на 31.12.2016	Парични промени		Промени с непаричен характер		Салдо на 31.12.2017
		постъпления	плащания	придобивания	Промени от преоценки, лихви и такси	
Банкови и търговски заеми	79 777	22 638	(17 274)		(26)	85 115
Лихвен суап	92				(92)	-
Лизингови пасиви	1 349		(426)	1 146		2 069
Общо пасиви от финансова дейност	81 218	22 638	(17 700)	1 146	(118)	87 184

25. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	31 декември 2017	31 декември 2016
	BGN'000	BGN'000
Задължения към доставчици	10540	3592
Получени аванси	7795	7843
Задържани суми за гаранционни ремонти	3245	768
Данъчни задължения (без корпоративен данък)	606	443
Задължения за дивиденди	1637	2062
Други задължения	394	639
Общо	24217	15347

Анализ на падежите	С ненастъпил падеж	Просрочени до 3 месеца	Просрочени до 6 месеца	Просрочени до 1 година	Просрочени над 1 година	Общо
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Доставки	1554	4864	3711	117	294	10540
Гаранции	3245					3245
Общо	4799	4864	3711	117	294	13785

През 2017 година е извършено предоговаряне на падежните срокове на задължения по доставки на стойност 22 хил.лв.(2016 г. - няма).

Групата е договорила с основните си доставчици разсрочено плащане до 30 дни.

Получени аванси	31 декември 2016	31 декември 2015
	BGN'000	BGN'000
Авансово получени наеми	2575	1836
Краткосрочни аванси от туроператори	4917	5692
Други краткосрочни аванси	303	315
Общо	7795	7843

Данъчни задължения:	31 декември 2017	31 декември 2016
	BGN'000	BGN'000
Данък добавена стойност	78	168
Данък върху доходите на физическите лица	380	163
Данъци върху разходите	91	59
Местни данъци и такси	6	4
Акциз	4	6
Лихвени задължения за просрочие	47	43
Общо	606	443

До датата на издаване на настоящия консолидиран финансов отчет в дружествата от Групата са извършени ревизии и проверки както следва:

Дружество	Пълна данъчна ревизия	Ревизия по ДДС	Проверка по осигурително законодателство
Албена АД	31.12.2014	31.10.2017	31.12.2014
Албена тур ЕАД	23.03.2007	Проверка до 31.12.2016	-
Актив СИП ООД	2009 г.	Проверка до 30.06.2016	31.12.2013
Приморско клуб ЕАД	30.11.2014	проверка до 28.02.2018г.	
Бялата лагуна АД	до 2007 г.	28.02.2017	
Екоагро АД	до 2006 г.	до 2017 г.	до 2017 г.
Екострой АД	31.12.2016	до 30.09.2017	
Ингерскай АД	26.04.2010	04.05.2010	03.10.2012
Медицински център Медика Албена ЕАД		30.04.2014 проверка до 31.12.2017	31.10.2012
Перпетуум мобиле БГ АД		31.01.2016	
Тихия кът АД	31.12.2014	до м.07.2017	до 2010
Хотел де Маск АД, Анзер, Швейцария		31.12.2014	
Специализирана болница за рехабилитация Медика Албена ЕООД			
Алфа консулт 2000 ЕООД	30.06.2015	проверка до 22.02.2018	30.06.2014
Идис АД – гр. Варна	15.10.1999	15.10.1999	28.02.2002
Хемустурист АД – гр. Габрово	19.12.2008	19.12.2008	19.12.2008
Албена автотранс АД - к.к. Албена			
	31.05.2009	21.03.2018	31.08.2010
Соколец-Боровец АД – к.к. Боровец			
	до 2007 год.	07.04.2017г	26.01.2018г
България-29 АД - гр. София	31.05.2003	30.11.2005	17.01.2003

26. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ПЕРСОНАЛА И ЗА СОЦИАЛНО ОСИГУРЯВАНЕ

	31 декември 2017 BGN'000	31 декември 2016 BGN'000
Заплати и възнаграждения в т.ч.:	944	768
<i>Тантиеми, дължими до 12 м.</i>		95
Текущи задължения по планове за дефинирани доходи (Приложение 20)	230	43
Задължения за социално и здравно осигуряване	478	267
Неизползвани отпуски	429	231
Социални и здравни осигуровки върху отпуските	71	38
Общо	2152	1347

27.ПРИХОДИ

	2017	2016
	BGN'000	BGN'000
Приходи от продажба на пакетни туристически услуги	93654	85377
Приходи от други съпътстващи туристически услуги	8685	6161
Приходи от наеми	7113	7497
Приходи от продажба на продукция	7274	6462
Общо	116726	105497

Приходи от продажба на продукция:

	2017	2016
	BGN'000	BGN'000
Приходи от СМР	2538	1309
Електроенергия	2964	2958
Селскостопанска продукция	1308	1702
Апартаменти		147
Бетонни изделия, строителни смеси, бои	464	346
Общо	7274	6462

28.ДРУГИ ДОХОДИ/ЗАГУБИ ОТ ДЕЙНОСТТА - НЕТНО

	2017	2016
	BGN'000	BGN'000
Ефект от оценка на инвестиционни имоти в т.ч.:	407	392
- загуби от справедлива стойност	(260)	(439)
- печалби от справедлива стойност	667	831
Приходи от продажба на имоти, машини и съоръжения и инвестиционни имоти	348	3958
Балансова стойност на продадени имоти, машини и съоръжения и инвестиционни имоти	(278)	(4175)
Разходи по продажбата		(38)
Печалба от продажба на имоти, машини и съоръжения и инвестиционни имоти	70	(255)
Приходи от продажба на материали	19	117
Отчетна стойност на продадените материали	(2)	(122)
Печалба от продажба на материали	17	(5)
Отписани задължения	112	255
Излишъци на материални запаси	323	156
Получени обезщетения	74	632
Приходи от финансираня	973	1350
Продаден малотраен инвентар	172	142
Приходи от неустойки	214	
Други	211	312
Общо	2573	2979

През 2017 година групата е получила текущо финансиране от ДФ Земеделие в размер на 827 хил.лева (2015 г. - 1217 хил.лв)

Групата получава директни плащания от ДФ „Земеделие“ по множество схеми и мерки за подпомагане на земеделската дейност, базирани на площ по Програмата за развитие на селските райони 2014 – 2020 г.

29. РАЗХОДИ ПО ВИДОВЕ И ФУНКЦИОНАЛНО ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ

	2017 BGN'000	2016 BGN'000
Разходи за материали	19807	15785
Разходи за външни услуги	21633	18077
Разходи за персонала	33558	29116
Разходи за амортизации и обезценка	18640	16953
Други оперативни разходи	2212	4144
Себестойност на продадените стоки	17461	15428
Изменение на запасите от продукция и незавършено производство	(797)	306
Прираст и приплоди	(354)	(285)
Общо	112160	99524

Включени в себестойност на продажбите

	2017 BGN'000	2016 BGN'000
Амортизация и обезценка на ИМС (Приложение 3)	16269	15493
Амортизация и обезценка на нематериални активи (Приложение 5)	92	63
Амортизация на биологични активи (Приложение 6)	22	17
Разходи за поддръжка и ремонт	5714	3612
Себестойност на продадените стоки, недвижими имоти за продажба и др.	17460	15548
Разходи за персонала (Приложение 28)	27998	23454
Материали за поддържане, гориво, и консумативи	5625	5615
Материали за СМР и производство	960	413
Ел.енергия и вода	4479	3866
Малотраен инвентар	4582	2107
Суровини, семена, торове, препарати	2060	965
Други материални разходи	130	204
Разходи за подизпълнители на СМР	648	662
Разходи за реклама и анимации	2225	2004
Разходи за туристически услуги	3184	1741
Транспортни разходи	706	551
Местни данъци и такси	2617	1941
Концесия, франчайзинг	2231	2275
Съобщителни услуги	104	112

Застраховки	790	809
Такси резервации и др.	1101	1016
Консултантски услуги	158	27
Компенсации и рекламации	118	114
Банкови такси и комисионни	137	133
Раходи за наеми	423	558
Други разходи външни услуги	452	1598
Командировки	304	175
Други разходи	97	768
Изменение на запасите от продукция и незавършено производство	(797)	306
Прираст и приплоди	(354)	(285)
Общо	99535	85862

Включени в общи и административни разходи

	2017	2016
	BGN'000	BGN'000
Амортизация и обезценка на ИМС (Приложение 3)	721	714
Амортизация и обезценка на нематериални активи (Приложение 5)	1536	666
Разходи за поддръжка и ремонт	472	337
Разходи за персонала (Приложение 28)	5560	5662
Материали за поддържане, гориво и консумативи	261	307
Ел.енергия и вода	1243	1081
Малотраен инвентар	54	44
Брак на имоти, машини и съоръжения	258	1953
Фири на земеделска продукция	77	72
Местни данъци и такси	192	108
Концесии	106	103
Съобщителни услуги	41	42
Застраховки	39	47
Консултантски услуги, одит, правни услуги	427	625
Разходи по съдебни спорове	184	85
Представителни разходи	64	18
Разходи за такси	55	10
Други разходи външни услуги	378	239
Посреднически услуги		402
Командировки	132	70
Отписани вземания	236	367
Обезценка на вземания – начислени/възстановени	36	314
Обезценка на материални запаси - начислени	19	
Глоби	92	21
Други разходи	442	375
Общо	12625	13662

30. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА

	2017	2016
	BGN'000	BGN'000
Заплати на персонала (без управленския)	25976	22509
Възнаграждения на управленския персонал	1404	1545
Социални и здравни осигуровки върху заплати и възнаграждения	4545	3843
Социални придобивки и надбавки	1301	1124
Неизползвани отпуски	204	54
Начислени суми за осигуровки за неизползвани отпуски	34	9
Обезщетения при пенсиониране начислени/изплатени	94	32
Общо	33558	29116

31. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ

	2017	2016
	BGN'000	BGN'000
Положителни валутни курсови разлики	293	569
Приходи от лихви по заеми	25	14
Общо	318	583

32. ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ

	2017	2016
	BGN'000	BGN'000
Отрицателни валутни курсови разлики	633	78
Разходи за лихви и такси по заеми	1846	2560
Разходи за лихви по лизинги	40	46
Други разходи	53	25
Общо	2572	2709

33. ДЯЛ ОТ ПЕЧАЛБАТА НА АСОЦИИРАНИ ДРУЖЕСТВА

	2017	2016
	BGN'000	BGN'000
Бряст Д АД	43	(70)
Здравно Учреждение Медика Албена АД	-	-
Общо	43	(70)

34. РАЗХОД ЗА ДАНЪЦИ - ТЕКУЩ ДАНЪК И ОТСРОЧЕНИ ДАНЪЦИ ВЪРХУ ПЕЧАЛБАТА

Основните компоненти на разхода/(икономията) за данъци върху печалбата за годините, завършващи на 31 декември са:

	2017 BGN'000	2016 BGN'000
Данъчна печалба за годината по данъчни декларации	15240	14652
Текущ разход за данъци върху печалбата за годината	1542	1464
Свързани с възникване и обратно проявление на временни разлики	288	171
Общо разход/(икономия) за данъци върху печалбата, отчетени в Отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	1830	1635

Равнение на данъчния разход, определен спрямо счетоводния резултат

	2017 BGN'000	2016 BGN'000
Счетоводна печалба за годината	12837	8689
Разход за данък на база приложима данъчна ставка – 10% (2016 г.: 10%)	1204	869
Ефект от данъчно непризнати приходи и разходи	739	794
Ефект от непризнати активи по отсрочени данъци	(113)	(28)
Ефект от преотстъпен данък		
Общо разход/(икономия) за данъци върху печалбата, отчетени в Отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	1830	1635

Отсрочени данъчни активи и пасиви

Активи по отсрочени данъци	временна разлика	данък	Изменение за сметка на печалби и загуби	Изменение за сметка на друг всеобхватен доход	Отписани при освобождаване на дъщерни дружества	временна разлика	данък
	31.12.2017 BGN'000	31.12.2017 BGN'000	31.12.2017 BGN'000	31.12.2017 BGN'000	31.12.2017 BGN'000	31.12.2016 BGN'000	31.12.2016 BGN'000
Хеджиране				(9)		(92)	9
Начисления за персонала	(1014)	93	28			(743)	65
Данъчна загуба	(3782)	281	(43)			(3823)	324
Обезценка на активи	(2207)	244	(23)		(13)	(2893)	280
Финансиране	(36)	3				(39)	3
Общо	(7039)	621	(38)	(9)	(13)	(7590)	681

Пасиви по отсрочени данъци	временна разлика	данък	Изменение за сметка на печалби и загуби	Изменение за сметка на друг всеобхватен доход	Отписани при освобождаване на дъщерни дружества	временна разлика	данък
	31.12.2017	31.12.2017	31.12.2017	31.12.2017	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2016
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Имоти, машини и съоръжения, в т.ч.	196795	(17917)	(66)	10	33	202199	(17894)
<i>Преоценъчни резерви</i>	<i>114911</i>	<i>(11491)</i>	<i>(4)</i>	<i>10</i>		<i>115058</i>	<i>(11505)</i>
Инвестиционни имоти, в т.ч.:	20708	(2061)	(184)	19	236	19982	(2132)
<i>Преоценъчни резерви</i>	<i>8414</i>	<i>(841)</i>		<i>19</i>	<i>236</i>	<i>10963</i>	<i>(1096)</i>
Общо	217503	(19978)	(250)	29	269	206273	(20026)
Отсрочени данъци – нето	210464	(19357)	(288)	20	256	198683	(19345)

При признаването на отсрочените данъчни активи е взета предвид вероятността отделните временни разлики да имат обратно проявление в бъдеще. Не са признати активи по отсрочени данъци в размер на 697 хил.лв. от загуби за пренасяне в размер на 6968 хил.лв.

35. ДРУГ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД

Ефекти в друг всеобхватен доход, поети от групата

	2017	2016
	BGN'000	BGN'000
<i>Компоненти, които няма да бъдат рекласифицирани към печалбата или загубата:</i>		
Печалби/(Загуби) от преоценка на имоти, машини и съоръжения	59	30
Преоценка на инвестиционни имоти	(186)	
Последващи оценки на пенсионни планове с дефинирани доходи	(24)	22
Данък върху дохода, свързан с компоненти на друг всеобхватен доход	29	(4)
Корекция на отсрочен данък		29
<i>Компоненти, които могат да бъдат рекласифицирани към печалбата или загубата:</i>		
Резерв от хеджиране	92	258
Данък върху дохода, свързан с компоненти на друг всеобхватен доход	(9)	(25)
Курсови разлики от преизчисление на чуждестранна дейност	(6)	(15)
Друг всеобхватен доход за годината, нетно от данъци	(45)	295

Ефекти в друг всеобхватен доход, поети от Неконтролиращото участие

	2017	2016
	BGN'000	BGN'000
<i>Компоненти, които няма да бъдат рекласифицирани към печалбата или загубата:</i>		
Печалби/(Загуби) от преценка на имоти, машини и съоръжения		10
Данък върху дохода, свързан с компоненти на друг всеобхватен доход		
<i>Компоненти, които могат да бъдат рекласифицирани към печалбата или загубата:</i>		
Курсови разлики от преизчисление на чуждестранна дейност	(13)	(7)
Друг всеобхватен доход за годината, нетно от данъци	(13)	3

36. РАЗСРОЧЕН ДОХОД ОТ ФИНАНСИРАНЕ

	2017	2016
	BGN'000	BGN'000
Разсрочен доход до 12 месеца	92	148
Разсрочен доход след 12 месеца	1145	552
Общо	1237	700

Групата е получила финансиране по следните договори:

- ✓ Договори с ДФ Земеделие, по силата на които ще се ползва безвъзмездна финансова помощ във връзка с изграждане на дълготрайни активи.

Разсрочения доход от правителствената помощ към 31 декември е както следва:

	2017	2016
	BGN'000	BGN'000
Разсрочен доход до 12 месеца	52	85
Разсрочен доход след 12 месеца	411	478
Общо	463	563

- ✓ ОП „Развитие на конкурентоспособността” по Договор за безвъзмездна финансова помощ № 4 МС – 02 – 115/27.04.2012г. с МИЕТ, по проект „Повишаване на конкурентоспособността на Албена АД чрез внедряване на информационна система за управление на човешките ресурси”

Разсрочения доход от правителствената помощ към 31 декември е както следва:

	2017	2016
	BGN'000	BGN'000
Разсрочен доход до 12 месеца	38	61
Разсрочен доход след 12 месеца	0	38
Общо	38	99

- ✓ Финансиране по ОП „Развитие на човешките ресурси”, схема „Безопасен труд”, проект “Подобряване на условията на труд в Медицински център Медика Албена ЕАД”.

Разсрочения доход от правителствената помощ към 31 декември е както следва:

	2017	2016
	BGN'000	BGN'000
Разсрочен доход до 12 месеца	1	1
Разсрочен доход след 12 месеца	<u> </u>	<u> </u>
Общо	<u> 1</u>	<u> 2</u>

- ✓ Договор № 95/10.12.2015 за предоставяне на финансова помощ от Фонд Условия на труд към Министерство на труда и социалната политика за реализиран проект “Мултипл.проект за подобряване условията на труд в “Медицински център Медика Албена ” ЕАД кк Албена”.

Разсроченият доход от правителствената помощ към 31 декември е както следва:

	2017	2016
	BGN'000	BGN'000
Разсрочен доход до 12 месеца	1	1
Разсрочен доход след 12 месеца	<u> 34</u>	<u> 35</u>
Общо	<u> 35</u>	<u> 36</u>

- ✓ Финансиране по договор между Европейската комисия за иновации и мрежи и 12 лица от различни държави по проект за „Интелигентна система за съхранение на възобновяема енергия на основата на интегрирани електрически автомобили и акумулатори за създаване на възможности за мобилно, разпределено и централизирано съхранение на енергията в разпределителната мрежа – INVADE“. Координатор на проекта е Smart Innovation Норвегия.

Разсрочения доход от полученото финансиране към 31 декември е както следва:

	2017	2016
	BGN'000	BGN'000
Разсрочен доход до 12 месеца	<u> 700</u>	<u> </u>
Разсрочен доход след 12 месеца	<u> </u>	<u> </u>
Общо	<u> 700</u>	<u> </u>

Приходите от финансиране, свързани с дълготрайни активи се признават в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход пропорционално на амортизациите за годината, а приходите от правителствени дарения за текущи разходи се признават едновременно с извършените и признати разходи.

За 2017г. в групата са признати текущи приходи от финансираня в размер на 973 хил. лв. (за 2016г. – 1350 хил.лв.)

37. КОНЦЕСИИ

Групата (“Концесионерът”) изпълнява сключени договори за концесии с правителството на Република България (“Държавата”) за използване на плажове, както и концесия за използването на минерален извор.

Договорът за концесия за използването на плажа в Албена е подписан на 9 март 2009 г. за период от 10 години, за плажа Батовски – на 5 август 1999 г. за период от 20 години.

Договорът за концесия за използването на морски плаж „СБА”, община Каварна е подписан от Бялата Лагуна ЕАД на 8 октомври 2015 г., като влиза в сила от 1 януари 2016 г. за период от 15 години.

На 24 януари 2017 г. е сключен договор с Държавата за отдаване под наем на морски плаж „Младост – ММЦ“, разположен на територията на Община Приморско, за срок от пет години. Годишната наемна цена за първата година е в размер на 121 хил.лв. За всяка следваща година, годишната наемна цена се индексира, съгласно Методиката за определяне на минималния размер на наемната цена за морските плажове по реда на чл.8, ал.2 и 3 от ЗЧУК, приета с Постановление №9 от 19.01.2015 г. Групата е предоставила безусловна и неотменяема банкова гаранция в размер на 30% от наемната цена за първата година. За всяка следваща година от договора за наем, гаранцията е в размер на 30% от индексиранията за годината цена и се внася до 31 март на съответната година.

Според договорите Групата има следните права и задължения:

Права на Концесионера: да предоставя възмездно - сам или чрез подизпълнител, следните услуги:

- (а) плажни услуги - плажни чадъри, шезлонги, постелки за шезлонги, масички и др.подобни;
- (б) спортно- развлекателни услуги;
- (в) услуги за бързо хранене – предоставянето на услугите в преместваеми обекти;
- (г) здравни и рехабилитационни услуги.

Според договора за концесия Групата има правото да сключва договори с подизпълнители за осигуряване на тези услуги, но няма право да прехвърля права и задължения по договора на трети лица.

Концесионерът има следните задължения:

- (а) да осигури свободен достъп на всички лица до плажната ивица, да осигури спасители и медицински услуги на плажа, водни запаси, чадъри, шезлонги и др.
- (б) да одобрява проекти за строеж на сгради и други съоръжения на плажа, съгласувайки ги със съответните власти. Групата няма право да строи неоторизирани сгради, които могат да нарушат плажната ивица.
- (в) да изплаща концесионната такса и да застрахова активите, предмет на концесионния договор, както и да осигурява застраховки в случай на злополука и щети на трети лица.
- (г) да осигурява банкови гаранции в размер на 50% от концесионната такса за предходната година

за плажната ивица на Албена като гаранция за изпълнението на финансовите задължения на концесионера и 10% - за обезпечение на всички останали клаузи от договора.

(д) да осигурява банкова гаранция в размер на 20% за плаж Батовски, като гаранция за изпълнението на финансовите задължения и да внася 10% в специална банкова сметка до 30 ноември всяка година. Тези средства ще служат като гаранция за изпълнение на задълженията за опазване на околната среда и могат да бъдат използвани от концесионера само за такива цели. Ако концесионерът не изпълни задълженията си Държавата може да използва заложените като обезпечение средства.

Договорите за концесия не изискват реконструкция, подобрения или реновиране на активите.

Договорите могат да бъдат прекратени преди крайната дата по взаимно съгласие на двете страни, с едномесечно предизвестие от която и да е от страните като резултат от замърсяване или разрушаване на плажа, при промяна в законодателството.

Концесията за минералния извор е подписана на 22 юли 1998 г. за период от 25 години.

Според договора, Групата има правото да използва извора за снабдяване на курорта с вода от минералните води до 2,000,000 кубични метра годишно. Концесионните такси се изчисляват по следния начин:

(а) еднократно, при получаване на концесионните права

(б) годишна вноска, изчислена на базата на реално ползваното количество минерална вода и цената на един кубик, но не по-малко от 80% от предоставения ресурс и е дължима на четири годишни вноски.

Концесионерът няма правото да прехвърля правата и задълженията по договора на трети лица и е задължен да спазва съответните екологични норми.

Концесионерът се задължава да осигури паричен депозит до 30 януари всяка година, като гаранция за изпълнение на финансовите си задължения по договора, които се равняват на една четвърт от миналогодишната такса. В допълнение, 10% от годишната такса трябва да се внесе по специална банкова сметка като гаранция за изпълнението на задълженията на Групата за опазване на околната среда.

Договорът за концесия не предполага реконструкция, подобрения или реновиране на активите.

Договорът може да бъде прекратен преди крайната дата по взаимно съгласие, при извънредни обстоятелства, неизплащане на концесионната такса, обявяване в несъстоятелност или ликвидация на концесионера или други обстоятелства посочени в Закона за концесиите.

38. ОБОБЩЕНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДЪЩЕРНИТЕ И АСОЦИИРАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

Групиране на дъщерните дружества според наличието или не на неконтролиращо участие (НКУ):

	2017 брой	2016 брой
Дъщерни дружества, изцяло притежавани от Групата	8	9
Дъщерни дружества със съществено неконтролиращо участие за Групата	5	4
Дъщерни дружества с несъществено неконтролиращо участие за Групата	9	13
Общо	22	26

Дял в собствеността на съществените неконтролиращи участия (НКУ):

	Дял на НКУ в собствеността в %		Печалба/Загуба, разпределена на НКУ		НКУ към 31 декември в хил.лв.		Дивиденди изплатени на НКУ в хил.лв.	
	31.12.2017	31.12.2016	2017	2016	31.12.2017	31.12.2016	2017	2016
Екострой АД, България	33%	33%	108	6	2026	2030	-	-
Перпетуум Мобиле БГ АД, България	47.77%	47.77%	51	19	1215	1196	-	-
ДП Екострой, Украйна	33%	33%	(3)	(3)	3	3	-	-
Тихия кът АД	25%	25%	(44)	3	2481	2478	-	-
Актив СИП ЕООД	33%	9.91%	20		(90)		-	-

Обобщена финансова информация за дружествата със съществените неконтролиращи участия (НКУ), преди елиминиране на вътрешногрупови разчети и операции:

	Нетекущи активи в хил.лв.		Текущи активи в хил.лв.		Нетекущи пасиви в хил.лв.		Текущи пасиви в хил.лв.		Приходи в хил.лв.	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016	2017	2016
Екострой АД, България	5099	5299	2507	2499	521	461	683	1247	6943	8421
Перпетуум Мобиле БГ АД, България	4908	5418	1302	1623	2397	2497	1165	2001	3009	3021
ДП Екострой, Украйна	250	309	-	-	33	33	3	3	10	13
Тихия кът АД	5868	5444	3945	4549	-	-	64	70	114	305
Актив СИП ЕООД	217		24		40		472		473	

Обобщена финансова информация за паричните потоци на дружествата със съществените неконтролиращи участия (НКУ), преди корекции и елиминирани на вътрешногрупови разчети и операции:

	Нетен паричен поток от оперативна дейност в хил. лв.		Нетен паричен поток от инвестиционна дейност в хил. лв.		Нетен паричен поток от финансова дейност в хил. лв.		Ефект от преизчисления на чуждестранна дейност в хил.лв.	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Екострой АД, България	48	292	(150)	(16)	56	(227)	-	-
Перпетуум Мобиле БГ АД, България	601	674	-	(121)	(595)	(609)	-	-
ДП Екострой, Украйна	-	-	-	-	-	-	-	-
Тихия кът АД	(171)	(44)	8	(1)	-	-	-	-
Актив СИП ЕООД	(14)	-	-	-	(7)	-	-	-

Обобщена финансова информация за съществените асоциирни дружества, след корекции за разлики в счетоводната политика и др.:

	Нетекущи активи в хил.лв.		Текущи активи в хил.лв.		Нетекущи пасиви в хил.лв.		Текущи пасиви в хил.лв.		Приходи в хил.лв.		Получени дивиденди в хил.лв.	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016	2017	2016	2017	2016
Здравно учреждение Медика Албена АД	1	1	115	113	-	-	1	1	5	6	-	-
Бряст Д АД	1318	1395	420	321	-	22	153	201	1044	381	-	-

39.ПРОМЕНИ НА УЧАСТИЯ В ДЪЩЕРНИ ПРЕДПРИЯТИЯ БЕЗ ЗАГУБА НА КОНТРОЛ

Продажби на неконтролиращи участия

2017 год.

Дружество	Дата на сделката	% на намалението на участието	Справедлива стойност на получено възнаграждение BGN'000	Продадени нетни активи BGN'000	Ефекти за сметка на резерви BGN'000	Ефекти за сметка на натрупани печалби BGN'000
Актив Сип ЕООД, България	06.11.2017	23,09%	-	(77)	(51)	128

2016 год.

Дружество	Дата на сделката	% на намалението на участието	Справедлива стойност на получено възнаграждение BGN'000	Продадени нетни активи BGN'000	Ефекти за сметка на резерви BGN'000
Перпетуум Мобиле БГ АД, България	30.6.2016	13,86%	-	15	(15)

40. ОСВОБОЖДАВАНЕ ОТ ДЪЩЕРНИ ДРУЖЕСТВА

През 2017 г. Групата е отчела освобождаване на участието си в следните дъщерни дружества:

Дружество	Дата на продажба
Фохар АД	15.01.2017 г

Нетните активи на освободените дружества са представени както следва:

	BGN'000
Имоти, машини и съоръжения (Приложение № 3)	92
Инвестиционни имоти (Приложение № 4)	6896
Пасиви по отсрочени данъци	(256)
Търговски и други задължения	(99)
Нетни активи	6633
Получени парични средства	14522
Отписани нетни активи	(6633)
Ефект от освобождаване от дъщерни дружества, поет от неконтролиращото участие	20
Печалба от освобождаване на дъщерни дружества	7909

	BGN'000
Нетни парични потоци от освобождаване на дъщерни дружества	14522
Намалено с:	
Парични средства	-
Нетни парични потоци от освобождаване на дъщерно дружество	14522

През 2016 г. Групата е отчела освобождаване на участието си в следните дъщерни дружества:

Дружество	Дата на продажба
Екоплод ЕООД	20.05.2016 г

Нетните активи на освободените дружества са представени както следва:

	BGN'000
Имоти, машини и съоръжения (Приложение № 3)	9916
Други вземания	9
Пасиви по отсрочени данъци	(243)
Нетни активи	9682

Получени парични средства	11615
Отписани нетни активи	(9682)
Печалба от освобождаване на дъщерни дружества	1933
Нетни парични потоци от освобождаване на дъщерни дружества	
	BGN'000
Получени парични средства	11615
Намалено с:	
Парични средства	-
Нетни парични потоци от освобождаване на дъщерно дружество	11615

41. СВЪРЗАНИ ЛИЦА И СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Следните предприятия са свързани лица за Групата за 2017 и 2016 година:

Свързани лица	Вид на свързаност
Албена Холдинг АД	Предприятие майка
Здравно учреждение Медика Албена АД	Асоциирано предприятие
Медицински център Медикс България ООД	Асоциирано предприятие
Бряст Д АД	Асоциирано предприятие

Дружества под контрола на ключов управленски персонал са Ен Джи А АД, Ел Джи Ар Консулт ООД, Медиамакс груп ООД, Дарик Холдинг АД, Дарик радио АД, Фейском ООД, Аквапоникс България ЕООД, Ейч Ар Кепитъл АД, Рекламна агенция Дарик (РАД) ЕООД, Дарик скай ЕООД, Дарик Академия ЕООД, Дарик 90 София ЕООД, Цитадела ЕООД, Свимар ООД.

Осъществени са следните сделки със свързани лица:

Покупки от свързани лица	2017 BGN'000	2016 BGN'000
Бряст Д АД	813	118
Общо	813	118
Видове покупки от свързани лица	2017 BGN'000	2015 BGN'000
Покупка на стоки, материали, ДМА	813	118
Общо	813	118
Получени заеми	2017 BGN'000	2016 BGN'000
Албена Холдинг АД		1670
Общо		1670

Погашения по получени заеми	2017	2016
	BGN'000	BGN'000
Албена Холдинг АД		700
Физическо лице		150
Общо		850
Предоставени депозити	2017	2016
	BGN'000	BGN'000
Албена Холдинг АД		1460
Общо		1460
Възстановени предоставени депозити	2017	2016
	BGN'000	BGN'000
Албена Холдинг АД	238	500
Общо	238	500

Възнаграждения на ключовия управленски персонал

Съставът на ключовия управленски персонал е оповестен в Приложение 1.2. През отчетния период са начислени възнаграждения на ключовия управленски персонал на дружеството майка и на дъщерните дружества в размер на 1404 хил. лв. (2016 г. – 1545 хил.лв)

Разчетите със свързани лица са оповестени в Приложения № 10, 15, 22 и 24.

42.УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК

При осъществяване на своята дейност, Групата е изложена на следните финансови рискове:

- Кредитен риск: възможността длъжник да не изплати задължението си – изцяло или частично – или да не го изплати своевременно, предизвиквайки по този начин загуба за Групата;
- Ликвиден риск: рискът Групата да няма или да не е в състояние да набави парични средства, когато са необходими и поради това да срещне трудности при изпълнение на своите финансови задължения;
- Пазарен риск: рискът определен финансов инструмент да претърпи колебания по отношение на справедливата стойност или на бъдещите парични потоци в резултат на колебания на пазарните цени. Всъщност Групата е изложена на три компонента на пазарния риск:
 - Лихвен риск;
 - Валутен риск;
 - Риск от промяна в цената на собствения капитал.

За ефективно управление на тези рискове, Съвета на директорите е одобрил специфични стратегии за мениджмънт на финансовия риск, които са в съответствие с корпоративните цели. Основните насоки

на тези стратегии определят краткосрочните и дългосрочните цели и действия, които трябва да се предприемат, за да се управляват финансовите рискове, пред които е изправена Групата.

Основните насоки на политиката по отношение на финансовите рискове са следните:

- Минимизиране на лихвения риск, валутния риск и ценовия риск за всички видове сделки;
- Максимално използване на „естественото хеджиране”, при което в максимална възможна степен се залага на естественото прихващане на продажби, разходи, дължими суми и вземания, преизчислени в съответната валута, вследствие на което се налага прилагане на стратегии на хеджиране само за салдата в превишение. Същата стратегия се прилага и по отношение на лихвения риск;
- Внедряване на деривативи или други подобни инструменти единствено за целите на хеджиране;
- Всички дейности по управление на финансовия риск се осъществяват и контролират на централно ниво;
- Всички дейности по управление на финансовия риск се осъществяват на разумна и последователна основа и при спазване на най-добрите пазарни практики.

Групата може да инвестира в акции или други подобни инструменти само в случай, че е налице временна допълнителна ликвидност, като за всички подобни сделки е необходимо разрешение от Съвета на директорите.

По-долу са описани различните видове рискове на които е изложена Групата при осъществяване на търговските ѝ операции както и възприетият подход при управлението на тези рискове.

Валутен риск

Групата не е изложена на съществен валутен риск, защото основно нейните операции и сделки са деноминирани в български лева и/или евро, доколкото последното е с фиксиран курс спрямо лева по закон.

31 декември 2017	USD BGN'000	EUR BGN'000	Български лева BGN'000	Друга валута BGN'000	Общо BGN'000
<i>Финансови активи</i>					
Други нетекущи вземания			297		297
Нетекущи вземания от свързани лица			668		668
Инвестиции на разположение за продажба			20	9	29
Инвестиции държани до падеж	101		4		105
Текущи търговски и други вземания		351	1687	2	2040
Текущи вземания от свързани лица			160		160
Парични средства и еквиваленти	2613	2187	2055	424	7279
	2714	2538	4891	435	10578
<i>Финансови пасиви</i>					
Нетекущи задължения по заеми и финансов		54564	18312		72876

лизинг				
Нетекущи задължения към свързани лица		632		632
Текущи задължения по заеми и финансов лизинг	12695	881		13576
Текущи търговски и други задължения	367	15371	78	15816
Текущи задължения към свързани лица		259		259
	67626	35455	78	103159

	USD	EUR	Български лева	Друга валута	Общо
31 декември 2016	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
<i>Финансови активи</i>					
Други нетекущи вземания			350		350
Инвестиции на разположение за продажба			20	9	29
Инвестиции държани до падеж	173		12		185
Текущи търговски и други вземания	32	670	1947		2649
Текущи вземания от свързани лица			962		962
Срочни депозити			306		306
Парични средства и еквиваленти	2972	6135	4867	509	14483
	3177	6805	8464	518	18964
<i>Финансови пасиви</i>					
Нетекущи задължения по заеми и финансов лизинг		61884			61884
Текущи задължения по заеми и финансов лизинг		18102	228		18330
Текущи търговски и други задължения		409	6554	136	7099
Текущи задължения към свързани лица			1061		1061
		80395	7843	136	88374

Ценови риск

Ценовата политика е функция от следните фактори – структура на разходите, цени на конкуренти и покупателна възможност на потребителите, регулаторни режими. Групата прилага гъвкава фирмена стратегия с цел поддържане на оптимално ниво на разходите, разширяване на номенклатурата на продуктите и услугите и поддържане на пазарни и конкурентни ценови равнища.

Кредитен риск

Кредитният риск е основно рискът, при който клиентите и другите контрагенти на Групата няма да бъдат в състояние да изплатят изцяло и в обичайно предвидените срокове дължимите от тях суми по заеми, търговски и други вземания.

Основните финансови активи на Групата, носители на кредитен риск са парични средства в банкови сметки (текущи депозити), вземания по предоставени заеми, вземания от клиенти и други краткосрочни вземания.

За ограничаване на кредитния риск по текущи и срочни депозити в банки, Групата е възприела политика да разпределя и инвестира свободните си парични средства в различни финансови институции в България, с висока репутация и доказан стабилитет.

Групата не предоставя кредитни периоди на клиентите си. Голяма част от туристическите услуги и наемите се предплащат. Групата предоставя заеми основно на свързани лица, като се изискват и съответните обезпечения – записи на заповед и/или ипотечи на недвижими имоти в зависимост от взаимоотношенията на Групата с лицата. В Групата няма значителна концентрация на кредитен риск. Ръководството не очаква загуби, в следствие на неизпълнение на задълженията на своите контрагенти. Групата има изградена политика, която ограничава размера на кредитната експозиция към отделна финансова институция. Максималната експозиция на кредитен риск е балансовата стойност на финансовите активи.

Вземанията от клиенти са представени в отчета за финансовото състояние в нетен размер след приспадане на начислените обезценки по съмнителни и трудносьбираеми вземания. Такива обезценки са направени където и когато са били налице събития идентифициращи загуби от несъбираемост съгласно предишен опит.

Ликвиден риск

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация Групата да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. Тя провежда консервативна политика по управление на ликвидността чрез която постоянно поддържа оптимален ликвиден запас парични средства добра способност на финансиране на стопанската си дейност. Групата генерира и разполага с достатъчно собствени оборотни средства. Текущо матуритетът и своевременното осъществяване на плащанията се следи от финансовия отдел като се поддържа ежедневна информация за наличните парични средства и предстоящите плащания. За свободните средства се обмисля краткосрочно инвестиране при най-добри лихвени равнища.

Матуритетен анализ

По-долу са представени финансовите активи и пасиви на Групата към края на отчетния период, групирани по остатъчен матуритет. Стойностите оповестени в този анализ представляват недисконтирани парични потоци по договорите и най-ранната дата на която вземането респективно задължението е изискуемо. Сумите съдържат главници и лихви.

	До 1 месец	От 1 до 3 месеца	От 3 месеца до 1 година	От 1 до 10 години	Общо
31 декември 2017					

	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
<i>Финансови активи</i>					
Други нетекущи вземания				297	297
Нетекущи вземания от свързани лица				680	680
Текущи вземания от свързани лица			168		168
Текущи търговски и други вземания	1389	651			2040
Инвестиции на разположение за продажба				29	29
Инвестиции държани до падеж	50		4	51	105
Парични средства и еквиваленти	6331	4	944		7279
	7770	655	1116	1057	10598
<i>Финансови пасиви</i>					
Нетекущи задължения по заеми и финансов лизинг				84189	84189
Нетекущи задължения към свързани лица				654	654
Текущи задължения по заеми и финансов лизинг	407	380	14892		15879
Текущи търговски и други задължения	5122	8136	2558		15816
Текущи задължения към свързани лица	50		224		274
	5579	8516	17674	84843	116612
	До 1 месец	От 1 до 3 месеца	От 3 месеца до 1 година	От 1 до 10 години	Общо
31 декември 2016					
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
<i>Финансови активи</i>					
Други нетекущи вземания				350	350
Текущи вземания от свързани лица			968		968
Текущи търговски и други вземания	2207	12	430		2649
Инвестиции на разположение за продажба				29	29
Инвестиции държани до падеж	58		5	122	185
Срочни депозити		2	306		308
Парични средства и еквиваленти	14108	202	173		14483
	16373	216	1882	501	18972
<i>Финансови пасиви</i>					
Нетекущи задължения по заеми и финансов лизинг				79748	79748
Нетекущи търговски задължения					38
Текущи задължения по заеми и финансов лизинг	574	614	21523		22711
Текущи търговски и други задължения	2205	3423	1172	261	7061
Текущи задължения към свързани лица	34		1007	57	1098
	2813	4037	23702	80104	110656

Риск на лихвено-обвързаните паричните потоци

Лихвеният риск за Групата възниква от получените дългосрочни заеми. Заемите с плаващи лихвени проценти излагат Групата на лихвен риск, свързан с изменение на бъдещите паричните потоци. Заемите с фиксирани лихвени проценти излагат Групата на лихвен риск, свързан с колебания при бъдещо определяне на справедливи стойности. За да хеджира тези рискове, Групата използва деривативи и други хеджиращи инструменти - хеджиране на паричен поток.

Политиката на Групата е да сключва договори за заем при лихвен процент, фиксиран към пазарния, например EURIBOR, и експозициите се следят регулярно.

Наличностите по безсрочни депозити в банкови сметки се олихвяват на база на официално обявените фиксирани лихвени нива от съответната банка и приходите от тях са несъществени по размер. Лихвени нива по този тип депозити не са директно обвързани с пазарни лихвени индекси но същевременно могат да бъдат едностранно променени от банката-контрагент в следствие на промените на пазара. Поради това тези депозити са третираны като финансови активи с променлив лихвен процент.

Ръководството на Групата текущо наблюдава и анализира неговата експозиция спрямо промените в лихвените равнища. Поради наличието на известна концентрация на лихвен риск се симулират различни сценарии на рефинансиране, подновяване на съществуващи позиции, алтернативно финансиране и хеджиране. На база тези сценарии се измерва и ефекта върху финансовия резултат и собствения капитал при промяна на лихвения процент.

Таблиците по-долу обобщават експозицията на Групата към лихвения риск:

31 декември 2017	Лихвени		Нелихвени BGN '000	Общо BGN '000
	Фиксиран лихвен %	Променлив лихвен %		
	BGN '000	BGN '000		
Финансови активи	809	7279	2490	10578
Финансови пасиви	784	83400	18975	103159
	25	(76121)	(16485)	(92581)

31 декември 2016	Лихвени		Нелихвени BGN '000	Общо BGN '000
	Фиксиран лихвен %	Променлив лихвен %		
	BGN '000	BGN '000		
Финансови активи	646	15735	2583	18964
Финансови пасиви	28	79712	8634	88374
	618	(63977)	(6051)	(69410)

Таблицата по-долу показва чувствителността на Групата при увеличение с 0,5% в лихвения процент на база структурата на активите и пасивите към 31 декември и при предположение че се игнорира

влиянието на останалите променливи величини. Ефектът е измерен и представен като влияние върху финансовия резултат преди облагане с данъци.

	Променлив лихвен %	При увеличение с 0,5%	Ефект от увеличението
31 декември 2017	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Финансови активи	7279	7315	36
Финансови пасиви	83400	83817	417
Увеличение/намаление на печалби и загуби преди данъци			(381)

	Променлив лихвен %	При увеличение с 0,5%	Ефект от увеличението
31 декември 2016	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Финансови активи	15735	15814	79
Финансови пасиви	79712	80111	399
Увеличение/намаление на печалби и загуби преди данъци			(320)

Управление на капиталовия риск

С управлението на капитала Групата цели да създава и поддържа възможности да продължи да функционира като действащо предприятие и да осигурява съответната възвръщаемост на инвестираните средства на собственика и стопански ползи на другите заинтересовани лица и участници в неговия бизнес.

Групата управлява капиталовата си структура и прави корекции в нея с оглед на промените в икономическите условия. За поддържане или коригиране на капиталовата структура Групата може да коригира плащането на дивиденди на акционерите, възвръщаемостта върху капитала на акционерите или емисията на нови акции.

През годините, приключващи на 31 декември 2017 г. и 31 декември 2016 г. няма промени в целите, политиката или процесите за управление на капитала.

Групата контролира капитала на база на коефициент на задлъжнялост. Този коефициент се изчислява като нетния дълг се раздели на общия капитал. Нетния дълг се изчислява като от общите заеми (включващи „текущи и нетекущи заеми”, както са показани в консолидирания отчет за финансовото състояние) се приспадат парите и паричните еквиваленти. Общият капитал се изчислява като „собствения капитал”, както е показан в консолидирания отчет за финансовото състояние, се събере с нетния дълг.

Нивата на задлъжнялост към 31 декември са както следва:

	2017	2016
	BGN'000	BGN'000
Общо заеми и лизинг	87184	81218
Намалени с: парични средства и парични еквиваленти	<u>(7279)</u>	<u>(14483)</u>
Нетен дълг	79905	66735
Общо собствен капитал	<u>472265</u>	<u>462129</u>
Общо капитал	<u>552170</u>	<u>528864</u>
Съотношение на задлъжнялост	14.47%	12.62%

43. УСЛОВНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ И АНГАЖИМЕНТИ

Обезпечения и гаранции

Обезпечения по получени заеми са оповестени в Приложения 3 и 19.

Обезпечения по предоставени заеми са оповестени в Приложение 10 и 15.

Като обезпечение на банков заем е предоставен и залог на цялото търговско предприятие на дъщерното дружество Перпетуум мобиле БГ АД като съвкупност от права, задължения и фактически отношения и залог на всички акции от капитала на дружеството. Стойността на нетните активи на дъщерното дружество към 31.12.2017 год. е 2648 хил.лв.

Предоставени банкови гаранции за обезпечаване изпълнение на ангажименти по договори с Министерството на туризма за концесия на морски плажове:

Със срок до 31.01.2018 г. – 1 183 хил.лв.

Със срок до 31.01.2018 г. - 236 хил.лв

Със срок до 31.12.2018 г. – 10 хил.лв.

Със срок до 31.01.2019 г. – 1 183 хил.лв.

Със срок до 31.01.2019 г. - 236 хил.лв

За обезпечение по банковите гаранции са сключени договори за залог на вземания по реда на закона за особените залози между Групата и Банката под формата на бъдещи вземания по сключени договори на Групата.

Издадена е банкова гаранция към Агенция митници на стойност 54 хил.лв. със срок до 30.06.2018 г.

Към 31.12.2017 г. е предоставена гаранция под формата на паричен депозит в банка на Международната асоциация за въздушен транспорт /IATA/. Стойността на гаранцията е 30 хил. лв.

Издадена банкова гаранция към ТД на НАП с цел обезпечаване на доставка на течни горива на стойност 50 хил.лв. със срок 20.10.2018 г.

Съдебни спорове

Групата е ответник по различни съдебни дела. По мнение на ръководството, след получаването на компетентна правна консултация, не се очаква те да доведат до съществени разходи за Групата при уреждането им, както и хода на делата да има неблагоприятен ефект за Групата.

Групата е завела множество съдебни дела срещу свои длъжници по търговски сделки във връзка с несъбрани вземания и др.

Планирани инвестиции

Планираните основни инвестиции за сезон 2018 г. са в размер на 34 159 хил.лв.

Към датата на съставяне на консолидирания финансов отчет са сключени договори за придобиване на имоти, машини и съоръжения на стойност 29 625 хил.лв.

Лимити по неусвоени кредити

Към 31 декември на Групата са отпуснати следните заеми, които не са използвани:

	31 декември 2017	31 декември 2016
	BGN '000	BGN '000
със срок на действие до 2 години в т.ч.:		
- с плаващ лихвен процент	21182	
- с фиксиран лихвен процент	2 347	
Общо	23529	

44. СЪБИТИЯ СЛЕД КРАЯ НА ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД

На 19.03.2018 г. е финализирана сделка по продажба на дъщерно дружество ДП Екострой Украйна.

45. ДОПЪЛНИТЕЛНИ ОПОВЕСТЯВАНИЯ ВЪВ ВРЪЗКА С РЕГУЛАТОРНИ ИЗИСКВАНИЯ

Съгласно Закона за счетоводството, групата следва да оповести сумите за услугите, предоставяни от регистрираните одитори, поотделно за: независим финансов одит, данъчни консултации и други услуги.

Независим одитор на Албена АД и неговите дъщерни предприятия в България е „Дружество за одит и консултации” ООД. Общата стойност на възнаграждението за независим финансов одит на консолидирания годишен финансов отчет и за преглед на консолидирания годишен доклад за дейността на предприятието – майка и на индивидуалните отчети на предприятието – майка и на неговите дъщерни предприятия е 69 хил. лв. Независимият одитор не е предоставял други услуги на групата.