

## ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2017 ГОДИНА

### 1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

Приморско клуб ЕАД е учредено през 2011 година чрез отделяне от Албена АД по реда на чл. 262 г от Търговския закон. Вписано е в Търговския регистър при Агенция по вписванията на 21.11.2011 година с ЕИК 201795176, със седалище и адрес на управление: гр. Приморско, Международен младежки център (ММЦ), Административна сграда Дружеството е публично по реда на чл. 122 от Закона за публично предлагане на ценни книжа.

#### 1.1 Предмет на дейност

Дейността на дружеството през 2017 година включва следните операции и сделки:

- Хотелиерство и ресторантьорство
- Отдаване под наем на търговски площи и помещения
- Експлоатация на летателна площадка
- Експлоатация на спортни съоръжения (стадион и тенис корт) и други съпътстващи туристическите услуги
- Отглеждане на селскостопанска продукция

#### 1.2 Собственост и управление:

Приморско клуб ЕАД е акционерно дружество. Единоличен собственик на капитала и предприятие - майка е Албена АД.

Към 31 декември 2017 год. разпределението на акционерния капитал е както следва:

Акционери	2017 година		2016 година	
	Брой акции	Относителен дял в проценти	Брой акции	Относителен дял в проценти
Албена АД	6 000 000	100%	2 000 000	100%

Дружеството е с едностепенна система на управление – Съвет на директорите в състав:

Албена АД с представител Радосвет Радев

Красимир Веселинов Станев

Стефан Симеонов Пейков

Дружеството се управлява и представлява от Съвета на Директорите или от прокуристите Никола Вълчанов и Христо Пенев заедно или поотделно.

Контролиращо дружество и предприятие майка е Албена АД, която е част от икономическа група и неговото крайно предприятие - майка е АЛБЕНА ХОЛДИНГ АД, което е с едностепенна система на управление със Съвет на директорите в следния състав:

Недялка Петрова Великова - Демирева

Красимир Веселинов Станев

Иван Колев Калинков

Маргарита Петрова Тодорова

## 2. СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА

### 2.1. База за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият отчет на Приморско клуб ЕАД 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 2016 г., и които са приети от Комисията на Европейския 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.

Финансовият отчет е изготвен в съответствие със счетоводния модел, основан на възстановимата историческа стойност, с изключение на сградите, които се представят във финансовия отчет по справедлива стойност.

Дружеството води своите счетоводни регистри в български лев (BGN), който приема като негова отчетна валута за представяне. Данните в отчета и приложенията към него са представени в хиляди лева (BGN,000), освен ако не е посочено друго.

Отчетният период обхваща четвъртото тримесечие на 2017 год - от 01 януари до 31 декември. Предходен отчетен период - 31.12.2016 година.

Дружеството е възприело да изготвя и представя един Отчет за всеобхватния доход.

Настоящият финансов отчет е индивидуален финансов отчет на дружеството.

### 2.2. Принцип-предположение за действащо предприятие

Принципът-предположение за действащо предприятие е фундаментален принцип при изготвянето на финансовите отчети. Съгласно принципа-предположение за действащо предприятие, предприятието обикновено се разглежда като продължаващо 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 предприятието 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.

Финансовият отчет е изготвен на принципа-предположение за действащо предприятие, който предполага, че предприятието ще продължи дейността си в обозримото бъдеще. Предприятието има история на печеливша дейност и свободен достъп до финансови ресурси. Общата несигурност при сегашната неблагоприятна икономическа ситуация в резултат на глобална икономическа и финансова криза ще се преодолява чрез оптимизиране на оперативната дейност и следване на стратегия, съсредоточена върху основните компетенции на предприятието. Освен промяна на бизнес модела и приемане на нова стратегия за функциониране в променяща се среда, предприятието предприема намаляване на разходите си и политика на по-бърза и ефективна адаптация към променящия се пазар.

### 2.3. Сравнителни данни

Дружеството 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. Дружеството изготвя и представя като компонент на пълния комплект на финансовите отчети и отчет за финансовото състояние към началото на най-ранния сравнителен период, когато:

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

Във връзка с промяна на счетоводната политика в следствие изменения в МСС 16 Имоти, машини и съоръжения и МСС 41 Земеделие, в сила от 01 януари 2016 г., в предходна година е извършена рекласификация на лозов масив в размер на 21 хил.лв. от трайни насаждения към имоти, машини и съоръжения в групата на „Растения носители“. Ръководството счита, че промяната и стойността на рекласификацията е несъществена, поради което не представя отчет за финансовото състояние към началото на най-ранния сравнителен период.

### 2.4. Отчетна валута

Функционалната валута и отчетната валута на представяне във финансовия отчет на дружеството 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 отчета за финансовото състояние, първоначално деноминирани в чуждестранна валута, се отчитат във функционалната валута, като се прилага историческият обменен курс към датата на операцията и последващо не се преоценяват по заключителен курс. Ефектите от курсовите разлики, свързани с уреждането на 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, се включват в печалбата или загубата в момента на възникването им, като се представят към “други доходи от дейността”. Курсовите разлики от валутни заеми или други финансови операции се включват във финансовите приходи и разходи.

### 2.5. 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.

### **Ключови приблизителни оценки и предположения с висока несигурност**

#### **Обезценка на имоти, машини и съоръжения**

Към датата на всеки отчет, ръководството на дружеството организира преглед за обезценка на имоти, машини и съоръжения. Ако са налице такива индикатори, че приблизително определената възстановима стойност е по-ниска от тяхната преносна стойност, то последната се изписва до възстановимата стойност на активите. Възстановимата стойност на имотите, машините и съоръжения е по-високата от двете: справедлива стойност без разходи за продажба или стойност при употреба. За определянето на стойността при употреба на активите, бъдещите парични потоци се дисконтират до тяхната настояща стойност, като се прилага дисконтова норма преди данъци, която отразява текущите пазарни условия и оценки на времевата стойност на парите и рисковете, специфични за съответния актив. Загубите от обезценка се отчитат в отчета за всеобхватния доход, освен ако за дадения актив не е формиран преоценъчен резерв. Тогава обезценката се третира като намаление на този резерв, освен ако тя не надхвърля неговия размер и надвишението се включва като разход в отчета за всеобхватния доход.

#### **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.

## **2.6. Дефиниции и оценка на елементите на Отчета за финансовото състояние и Отчета за всеобхватния доход**

### **2.6.1. 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.

Дружеството е определило 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**

След първоначалното признаване сградите се отчитат по преоценена стойност, която е справедливата стойност на актива към датата на преоценката минус всички последвали натрупани амортизации, както и последвалите натрупани загуби от обезценка. Преоценките се правят достатъчно редовно, за да се гарантира, че балансовата сума не се различава съществено от тази, която би била определена при използването на справедливата стойност към датата на счетоводния баланс.

За последваща оценка на останалите имоти, машини и съоръженията, дружеството прилага модела на цената на придобиване съгласно МСС 16 – цена на придобиване, минус натрупаната амортизация и натрупани загуби от обезценка.

Увеличенията в балансовата стойност, произтичаща от преоценка на сградите се признават в друг всеобхватен доход и се натрупват към компонента “преоценъчен резерв” на собствения капитал. Намаление, което компенсира предходни увеличения, относно един и същ актив, се признава в друг всеобхватен доход до размера на предходно увеличение за този актив, като намалява и сумата на собствения капитал в статията „преоценъчен

резерв”. Всички останали намаления се отнасят директно в отчета за всеобхватния доход. При отписване на преоценените активи натрупаният за тях преоценъчен резерв се прехвърля в увеличение на неразпределените печалби.

### 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 в отчета за всеобхватния доход 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 5 до 80 години	от 4 до 80 години
Машини, съоръжения и оборудване	от 4 до 40 години	от 4 до 40 години
Транспортни средства	от 5 до 20 години	от 5 до 20 години
Стопански инвентар и други	от 4 до 10 години	от 4 до 10 години
Растения носители – плодни дървета	25 години	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.

### 2.6.2. Нематериални активи

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

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

Предприятието 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
Софтуер	5 години	5 години
Оперативни права	5 години	5 години
Други	5 години	5 години

Нематериален актив с неограничен полезен живот не се амортизира. В съответствие с МСС 36, предприятието в края на отчетния период 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.

### **2.6.3. Материални запаси**

Материалните запаси се представят по по-ниската стойност от отчетната им стойност и нетната им реализируема стойност. Нетната реализируема стойност е очакваната продажна цена в нормална бизнес среда, намалена със стойността на разходите за довършителни дейности и разходи по продажбата. Тя се определя на база проучвания на пазара и експертна оценка.

Изписването на материали и стоки е по метода на средно претеглената цена за хранителните продукти в ресторантите, а за консумативите – по „първа входяща – първа изходяща“, за да се подчертае различният им произход и приложение.

Цената им на придобиване включва разходи за придобиване и разходи, направени във връзка с доставянето им до определено местоположение и подготовката им за употреба.

### **2.6.4. Земеделска продукция**

Като земеделска продукция се отчита добив на плодове от трайни насаждения в овощни градини. За земеделската продукция липсва активен пазар – стокова борса и съответно надеждни пазарно определени цени или стойности, поради което тя се отчита и представя във финансовите отчети по цена на придобиване/себестойност/. Цената на придобиване на земеделската продукция включва разходи за придобиване и разходи, направени във връзка с доставянето ѝ до определено местоположение и подготовка за употреба. Изписването на земеделската продукция е по метода „първа входяща – първа изходяща“ цена/себестойност,

### **2.6.5. 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.

### **2.6.6. Финансови инструменти**

#### **Финансови активи**

Дружеството класифицира своите финансови активи в следните категории: кредити и вземания. Класификацията е в зависимост от същността и предназначението на финансовите активи към датата на тяхното придобиване. Ръководството определя класификацията на финансовите активи към датата на първоначалното им признаване в отчета за финансовото състояние.

Обичайно дружеството признава в отчета за финансовото състояние финансовите активи на датата на търгуване – датата, на която то се е обвързало да придобие съответните финансови активи. Всички финансови активи първоначално се оценяват по тяхната справедлива стойност плюс преките разходи по транзакцията.

Финансовите активи се отписват когато правата за получаване на парични средства от тези активи са изтекли, или са прехвърлени и дружеството е прехвърлило съществената част от рисковете и ползите от собствеността върху актива на друго дружество. Ако дружеството продължава да държи съществената част от рисковете и ползите,

асоциирани със собствеността на даден трансфериран финансов актив, то продължава да признава актива, 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 котира 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 един обичаен оперативен цикъл на дружеството, а останалите – като нетекущи. Тази група финансови активи включва: вземания от клиенти по продажби, други вземания от контрагенти и трети лица, парични средства и парични еквиваленти. Лихвеният доход по кредитите и вземанията се признава на база ефективна лихва, освен при краткосрочните вземания от клиенти с матуритет в рамките на обичайните кредитни условия.

### **Финансови пасиви и инструменти на собствен капитал**

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

### **Финансови пасиви**

Финансовите пасиви включват заеми (кредити), задължения към доставчици и други. Първоначално те се признават в отчета за финансовото състояние по справедлива стойност, нетно от преките разходи по транзакцията, а последващо – по амортизируема стойност по метода на ефективната лихва.

#### **2.6.7. Търговски и други вземания**

Търговските вземания се представят и отчитат по справедлива стойност на база стойността на оригинално издадената фактура (себестойност), намалени със загуба от обезценка. Приблизителна оценка за съмнителни, трудносъбираеми и несъбираеми вземания се прави, когато за събираемостта на цялата сума съществува висока несигурност. Несъбираемите вземания се обезценяват, когато това обстоятелство се установи. Загубите от обезценка се представят в отчета за всеобхватния доход. Дружеството използва корективна сметка, за да намали стойността на вземанията, обезценени от кредитни загуби.

#### **2.6.8. Парични средства и парични еквиваленти**

Паричните средства и парични еквиваленти се състоят от парични наличности в каса, парични наличности в банкови сметки и краткосрочните депозити в банки, чийто оригинален матуритет е до 3 месеца. За целите на изготвянето на Отчета за паричните потоци:

- Парични постъпления от клиенти и паричните плащания към доставчици са представени брутно, с включен ДДС.
- Лихвите по получени инвестиционни кредити се включват като плащания за финансова дейност, лихвите свързани с кредити, обслужващи текущата дейност, се включват в оперативна дейност.
- Краткосрочно блокираните средства се третират като парични средства и парични еквиваленти.
- Плащанията за дивиденди се включват като плащания за финансова дейност.

#### **2.6.9. 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. Амортизируемата 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 всеобхватния доход като финансови приходи/разходи през периода на амортизация, или когато задълженията се отпишат или редуцират.

#### **2.6.10. Лизинг**

##### **Финансов лизинг**

Финансовият лизинг, при който се трансферира към дружеството съществената 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.

#### **2.6.11. Търговски и други задължения**

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

#### **2.6.12. Обезценка**

Стойността на активите на предприятието 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 отчета за всеобхватния доход.

#### **2.6.13. Провизии**

Провизии се признават в отчета за финансовото състояние, когато предприятието е поело 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.

#### **2.6.14. Задължения към персонала по трудовото и социално законодателство**

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

Основно задължение на работодателя е да извършва задължително осигуряване на наетия персонал за фонд "Пенсии", допълнително задължително пенсионно осигуряване (ДЗПО), фонд "Общо заболяване и майчинство" (ОЗМ), фонд "Безработица", фонд "Трудова злополука и професионална болест" (ТЗПБ), 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 се променя ежегодно и е определено с в чл. 6, ал. 3 от Кодекса социално осигуряване (КСО). Общият размер на вноската за фонд "Пенсии", ДЗПО, фонд "ОЗМ", фонд "Безработица", задължително държавно обществено осигуряване, за безработица и за здравно осигуряване през 2017 г., възлиза на 31,30% (разпределено в съотношение работодател : осигурено лице 57:43) за работещите при условията на трета категория труд, каквито са заетите в дружеството.

В допълнение, изцяло за своя сметка работодателят прави осигурителна вноска за фонд "ТЗПБ" за 2017 г. в размер на 0,4%.

Към дружеството няма създаден и функциониращ частен доброволен осигурителен фонд.

Дължимите от дружеството 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.

#### **2.6.15. Приходи**

Приходите се признават на база принципа на начисляване и до степен, до която стопанските изгоди се придобиват от дружеството 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.

#### **2.6.16. 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.

### 2.6.17. Корпоративен данък

Корпоративен данък върху печалбата за годината включва текущ и отсрочен данък. Съгласно българското законодателство предприятието дължи данък върху печалбата при ставка 10% за 2017 г. (10% за 2016 г.).

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.

### 2.6.18. Капитал и резерви

Приморско ЕАД е акционерно дружество и е задължено да регистрира в Търговския регистър определен размер на акционерен капитал, който да служи като обезпечение на кредиторите на дружеството за изпълнение на техните вземания към него. Акционерите отговарят за задълженията на дружеството до размера на своето акционерно участие в капитала и могат да претендират връщане на това участие само в производство по ликвидация или несъстоятелност.

Съгласно изискванията на Търговския закон и Устава, дружеството е длъжно да формира фонд Резервен/Законови резерви/, 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 капитала;
- средствата, получени над номиналната стойност на акциите при издаването им;
- сумата на допълнителните плащания, които правят акционерите срещу предоставени им предимства за акциите;
- други източници, предвидени в Устава или 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, по-големият размер може да бъде използван и за увеличаване капитала.

### 2.6.19. Основна нетна печалба на акция

Основната нетна печалба на една акция е изчислен 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.

### 2.6.20. Оперативни сегменти

Отчетен сегмент представлява отграничим компонент на Дружеството, който предприема бизнес дейности, от които може да получава приходи и понася разходи (включително приходи и разходи, свързани със сделки с други компоненти на дружеството), чиито оперативни резултати редовно се прегледват 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.

Дружеството има един единствен сегмент на отчитане. Дружеството развива своята дейност 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; предоставяне на информационни, комунално-битови, рекламни, спортни, анимационни, културни и други видове услуги, свързани с международния и вътрешен туризъм; изграждане, разработване и отдаване под наем на обекти – в съответствие с действащото законодателство и след получаване на необходимото разрешение.

Дейностите на Дружеството са организирани така, че никоя от тях не съставя отделен сегмент съгласно изискванията на МСФО 8 Оперативни сегменти, т.е. туристическите услуги и свързаните с тях продажби на стоки се oferират и продават основно като туристически пакети. Всички активи на сегментите се намират в България.

### 3. ИМОТИ, МАШИНИ И СЪОРЪЖЕНИЯ

	Земя	Сгради	Съоръжен ия, машини и оборудване	Транс- портни средст ва	Стопан ски инвент ар	Расте ния носи тели	В процес на придобиване	Общо
	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000
2016година								
Отчетна стойност								
Салдо към 1 януари	11 701	18 453	6 927	140	1 608	28	9 396	48 253
Постъпили			2				419	421
Отписани							(82)	(82)
Трансфер		7 671	968		137		(8 776)	
Салдо към 31 декември	11 701	26 124	7 897	140	1 745	28	957	48 592
Амортизация								
Салдо към 1 януари		1 054	1 290	84	217	7		2 652
Начислена за периода		319	348	14	186	1		868
Салдо към 31 декември		1 373	1 638	98	403	8		3 520
Преносна стойност								

*ПРИМОРСКО КЛУБ ЕАД*  
*Междинен финансов отчет*  
*31 декември 2017 година*

на 1 януари	11 701	17 399	5 637	56	1 391	21	9 396	45 601
на 31 декември	11 701	24 751	6 259	42	1 342	20	957	45 072
<b>2017 година</b>								
<b>Отчетна стойност</b>								
Салдо към 1 януари	11 701	26 124	7 897	140	1 745	28	957	48 592
Постъпили							1 307	1 307
Отписани	5	249	4		1		19	278
Трасфер		8	49		100		-157	0
Салдо към 31 декември	11 696	25 883	7 942	140	1 844	28	2 088	49 621
<b>Амортизация</b>								
Салдо към 1 януари		1 373	1 638	98	403	8		3 520
Начислена за периода		349	346	14	201	1		911
Отписана за периода		38	4					42
Салдо към 31 декември		1 684	1 980	112	604	9		4 389
<b>Преносна стойност</b>								
на 1 януари	11 701	24 751	6 259	42	1 342	20	957	45 072
на 31 декември	11 696	24 199	5 962	28	1 240	19	2 088	44 232

Към 31 декември 2017 година има учредени ипотечи върху имоти, машини и съоръжения на дружеството с преносна стойност както следва:

	30 септември 2017 BGN'000	31 декември 2016 BGN'000
Земи	220	220
Сгради	2 793	2836
Съоръжения	729	817

#### Оперативен лизинг

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. с включен ДДС. 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. Дружеството е предоставило 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 индексирания за годината цена и се внася до 31 март на съответната година. Дружеството отдава под наем по договори за оперативен лизинг търговски площи. Договорите се сключват за всеки сезон.

#### 4. НЕМАТЕРИАЛНИ АКТИВИ

	Оперативни права BGN'000	Други BGN'000	Общо BGN'000
<b>2016 година</b>			
<b>Отчетна стойност</b>			
Салдо към 1 януари	34		34
Постъпили		10	10
Салдо към 31 декември	34	10	44

<b>Амортизация</b>			
Салдо към 1 януари	27		27
Начислена за периода	7		7
Салдо към 31 декември	34		34
Преносна стойност			
на 1 януари	7		7
на 31 декември		10	10
2017 година			
<b>Отчетна стойност</b>			
Салдо към 1 януари 2017	34	10	44
Постъпили			
Салдо към 31 декември 2017	34	10	44
<b>Амортизация</b>			
Салдо към 1 януари 2017	34		34
Начислена за периода		2	2
Салдо към 31 декември 2017	34	2	36
Преносна стойност			
на 1 януари 2017		10	10
на 31 декември 2017		8	8

## 5. МАТЕРИАЛНИ ЗАПАСИ

	31 дек. 17 BGN'000	31.дек.16 BGN'000
Материали	48	52
Стоки	20	24
Готова продукция – лавандулово масло	1	1
<b>Общо</b>	<b>69</b>	<b>77</b>

### Материалите включват:

	31 дек. 17 BGN'000	31.дек.16 BGN'000
Горива	19	22
Резервни части и консумативи	29	30
<b>Общо</b>	<b>41</b>	<b>52</b>

### Стоките включват:

	30 дек. 17 BGN'000	31.дек.16 BGN'000
Хранителни продукти и напитки	18	21
Други	2	3
<b>Общо</b>	<b>20</b>	<b>24</b>

## 6. ВЗЕМАНИЯ ОТ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

	30 дек. 17 BGN'000	31.дек.16 BGN'000
Вземания от свързани предприятия	23	0
Общо	<u>23</u>	<u>0</u>

Вземанията от свързани предприятия – от Албена Тур АД са свързани с предоставяне на туристически услуги.

## 7. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

	31 дек. 17 BGN'000	31.дек.16 BGN'000
Вземания от клиенти по продажби	84	61
Обезценка на несъбираеми вземания	(39)	(36)
Вземания по съдебни спорове	23	16
Обезценка на несъбираеми вземания	(17)	(11)
Предплатени суми	2	12
Данък добавена стойност за възстановяване	18	
Други вземания	240	254
Обезценка на несъбираеми вземания	(232)	(232)
<b>Общо</b>	<u><b>79</b></u>	<u><b>64</b></u>

## 8. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ

	31 дек. 17 BGN'000	31.дек.16 BGN'000
Парични средства в брой	1	1
Парични средства в безсрочни депозити	104	85
<b>Общо</b>	<u><b>105</b></u>	<u><b>86</b></u>

## 9. СОБСТВЕН КАПИТАЛ

	31.дек.17 BGN'000	31.дек.16 BGN'000
Основен акционерен капитал	6 000	2 000
Преоценъчен резерв	5 116	5 116
Резерви	30 625	30 652
Неразпределена печалба/непокрита загуба	92	(3)
Текуща печалба	(247)	95
<b>Общо</b>	<u><b>41 586</b></u>	<u><b>37 860</b></u>

### Основен капитал

Регистрираният акционерен капитал на Приморско клуб ЕАД към края на второто тримесечие е 2000 (Две) хил.лв., разпределен в 2 000 000 (Два милиона) поименни акции с номинална стойност 1 (един) лев всяка. През третото

тримесечие на 2017 год.е извършено увеличение на капитала, чрез публично предлагане на акции. Емитирани са 4 000 000 броя акции с номинална стойност 1 лев всяка. Във връзка с увеличението са извършени разходи по емисията, отчетени в премии от емисии в размер на 27 хил. лв

#### Преоценъчен резерв

Преоценъчният резерв е формиран от оценка на сгради до справедлива стойност, който се реинтегрира към неразпределени печалби при отписване на актива.

#### Резерви

Общия размер на резервите в размер на 30 625 хил.лв включва допълнителни резерви в размер на 30 425 хил.лв и 200 хил.лв законови резерви, формирани от печалби от предходни отчетни периоди по реда на Търговския закон.

#### Неразпределена печалба

Неразпределената печалба включва печалба от предходния отчетен период 92 хил.лв и текуща печалба в размер на 380 хил.лв.

#### 10. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ЗАЕМИ

	дългосрочна част BGN'000	краткосрочна част BGN'000	Общо BGN'000
<b>Към 31 декември 2016</b>			
Банков заем	1197	199	1 197
<b>Общо</b>	<b>1197</b>	<b>199</b>	<b>1 197</b>
<b>Към 31 декември 2017</b>			
Банков заем	798	199	997
<b>Общо</b>	<b>798</b>	<b>199</b>	<b>997</b>

Полученият банков заем е инвестиционен, в евро, при лихвен процент определен на база месечен EURIBOR плюс надбавка 2,6 пункта, със срок на погасяване 30.10.2022 г. Обезпеченията по заема са оповестени в Приложение 3.

#### 11. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

	31.дек.17 BGN'000	31.дек.16 BGN'000
Задължения по получени заеми - дългосрочна част	140	3 719
Задължения по получени заеми - краткосрочна част	376	754
Задължения по получени аванси	73	47
Задължения за доставка на стоки и услуги	264	384
<b>Общо</b>	<b>853</b>	<b>4 904</b>

Задължения по получени заеми по предприятия:	31 дек. 2017 BGN'000	31 дек. 2016 BGN'000
Албена АД	176	4 130
Албена тур ЕАД паричен влог	340	343
<b>Общо</b>	<b>516</b>	<b>4 473</b>

Текущи с падеж 2017 година – 176 хил.лв, в т.ч. лихви 176 хил.лв.

Задължението към Албена тур ЕАД е по Договор за паричен влог, в лева за срок до 17.11.2019 година, при фиксиран лихвен процент 1,6%, без обезпечение. Подписан Анекс към договора и класифициран е като краткосрочна част в размер на 200 хил лв и дългосрочна част в размер на 140 хил лв .

## 12. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	31 дек. 17 BGN'000	31.дек.16 BGN'000
Задължения за доставка на стоки и услуги	263	363
Данък върху доходите на физическите лица	4	2
Получени аванси за туристически услуги	1 057	224
Данък добавена стойност за внасяне	-	7
Други		13
<b>Общо</b>	<b>1 324</b>	<b>609</b>

## 13. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ПЕРСОНАЛА И ЗА СОЦИАЛНО ОСИГУРЯВАНЕ

	31 дек. 17 BGN'000	31.дек.16 BGN'000
Задължения към персонала	41	24
Задължения за социално и здравно осигуряване	8	7
Депонирани възнаграждения	1	1
<b>Общо</b>	<b>50</b>	<b>32</b>

## 14. ПРИХОДИ ОТ ПРОДАЖБИ

	31 дек. 17 BGN'000	30 дек.16 BGN'000
Приходи от продажба на туристически услуги /пакет/	5 419	5 060
Приходи от експлоатация на летателна площадка	14	13
Приходи от експлоатация на спортни съоръжения и други съпътстващи туристически услуги	232	102
Приходи от продажба на селскостопанска продукция	3	21
<b>Общо</b>	<b>5 668</b>	<b>5 196</b>

ДРУГИ ПРИХОДИ	31 дек. 17 BGN'000	30 дек.16 BGN'000
Наеми	182	190
Транспортни услуги	28	15
Продажба на терен, инвентар и вторични суровини	104	3
Приходи от излишъци на материални запаси	7	10
Приходи други	40	25
<b>Общо</b>	<b>361</b>	<b>243</b>

#### ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ

	31 дек. 2017 BGN'000	31 дек. 2016 BGN'000
Положителни разлики от промяна на вал.курс	14	10
Други финансови приходи	2	
	<b>16</b>	<b>10</b>

#### 15. РАЗХОДИ ПО ФУНКЦИОНАЛНО ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ

	31 дек. 17 BGN'000	31 дек. 16 BGN'000
Разходи за материали	882	839
Разходи за външни услуги	1 027	927
Разходи за амортизации	912	877
Разходи за персонала	1 407	1 237
Разходи за социалното осигуряване	211	190
Други оперативни разходи	300	26
Балансова стойност на продадените стоки	1 459	1 205
<b>Общо</b>	<b>6 198</b>	<b>5 301</b>

#### РАЗХОДИ ПО ВИДОВЕ

	31.12.2017	31.12.2016
Гориво, консумативни и смазочни м-ли,	314	296
Ел.енергия и вода	405	336
Посад.м-л, торове +препарати	6	6
Малотраен инвентар	95	141
Други материални разходи	12	8
Застраховки	48	36
Абонаментни поддър.+такси	70	81
Разходи за ремонт	136	89
Р-ди за реклама и анимации	72	54
Телефонни разходи	7	9
Транспортни разходи - трансфери	38	15

Малотраен инвентар	95	141
Други материални разходи	12	8
Застраховки	48	36
Абонаментни поддър.+такси	70	81
Разходи за ремонт	136	89
Р-ди за реклама и анимации	72	54
Телефонни разходи	7	9
Транспортни разходи - трансфери	38	15
Пране	85	76
Местни данъци и такси	291	272
Разходи за охрана	83	74
Концесия,наем плаж	101	54
Конс.услуги,одит,правни усл.	55	36
Други разходи за външни услуги	112	194
Разходи за амортизации – общо	683	877
Разходи за възнаграждения	1 376	1 225
Разходи за осигуровки на персонала	221	191
Обучение	2	2
Командировки	22	24
Брак ДМА	212	-
Други разходи	64	-
Отчетна стойност на стоките	1 459	1205
<b>Общо разходи</b>	<b>6 198</b>	<b>5 301</b>

Разходите включени в себестойността на продажбите за 2017 год.са в размер на 5 556 хил лв, за 2016 год – 4 974 хил. лв. Общите и административните разходи за 2017 год са в размер на 642 хил.лв а за 2016 год. са – 327 хил. лв.

#### ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ

	31 дек. 2017	31 дек. 2016
	BGN'000	BGN'000
Разходи за лихви	82	100
Други финансови разходи	12	10
	<b>94</b>	<b>110</b>

#### 16. СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Следните предприятия са свързани лица за дружеството за 2017

Свързани лица	Вид на свързаност
Албена Холдинг АД	Крайно предприятие майка
Албена АД	Предприятие майка
Актив СИП ЕООД	Под общ контрол
Албена тур ЕАД	Под общ контрол
Еко агро АД	Под общ контрол
Визит България ЕООД, Румъния	Под общ контрол
Дрогерии Медика Албена ЕООД	Под общ контрол до 23.10.2017
Бялата лагуна АД	Под общ контрол
Екострой АД	Под общ контрол
Интерскай АД	Под общ контрол
МЦ Медика Албена ЕАД	Под общ контрол

Перпетуум мобиле БГ АД	Под общ контрол
Тихия кът АД	Под общ контрол
Фламинго турс ООД, Германия	Под общ контрол
Хотел де Маск АД, Анзер, Швейцария	Под общ контрол
ДП Екострой, Измаил, Украйна	Под общ контрол
Специализирана болница за рехабилитация	Под общ контрол
Медика Албена ЕООД	
Албена Автотранс АД	Под общ контрол
Здравно учреждение Медика Албена АД	Асоциирано предприятие на предприятието майка
Медицински център Медикс България ООД	Асоциирано предприятие на предприятието майка
Алфа консулт 2000 ЕООД	Под общ контрол
Ахтопол ризорт ЕАД	Под общ контрол
България – 29 АД	Под общ контрол
Добруджански текстил АД	Под общ контрол до 19.10.2017
Идис АД	Под общ контрол
Ико-бизнес АД	Под общ контрол до 19.10.2017
Соколец Боровец АД	Под общ контрол
Фохар АД	Под общ контрол
Хемустурист АД	Под общ контрол
Бряст Д АД	Асоциирано предприятие на предприятието майка

Начислени лихви по получени заеми	31 дек. 2017 BGN '000	31 дек. 2016 BGN '000
Албена тур ЕАД	4	4
Албена АД	46	70
<b>Общо</b>	<b>50</b>	<b>74</b>

## 17. ОТСРОЧЕНИ ДАНЪЦИ ВЪРХУ ПЕЧАЛБАТА

Отсрочените данъци върху печалбата към 31 декември 2017 год са в размер на 706 хил. лв, в т.ч. временна разлика на Активи по отсрочени данъци – 1 543 хил.лв – данък 153; Пасиви по отсрочени данъци -8 591 хил. лв – данък (859) хил. лв.

## 18. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК

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

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

### Валутен риск

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

политика е функция от три основни фактора – структура на разходите, цени на конкуренти и покупателна възможност на потребителите. За минимизиране на тяхното влияние дружеството прилага основно подход на оптимизиране на разходите и гъвкава маркетингова и ценова политика.

### **Кредитен риск**

Кредитният риск е основно рискът, при който клиентите и другите контрагенти на дружеството 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 дружеството носители на кредитен риск са парични средства в банкови сметки (текущи депозити) и вземания от клиенти.

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

Дружеството предоставя кредитни периоди на клиентите си до 30 дни. Голяма част от туристическите услуги и наемите се предплащат. Кредитният риск е минимизиран чрез подбор на търговските партньори, текущ контрол на събираемостта на вземанията и договаряне на предпазни клаузи в търговските взаимоотношения. Финансово – счетоводния отдел извършва ежедневен преглед, равнение и анализ на несъбраните вземания, както и получените постъпления.

Вземанията от клиенти са представени в отчета за финансовото състояние в нетен размер след приспадане на начислените обезценки по съмнителни и трудносъбираеми 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 дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. Поради наличието на ликвиден риск, дружеството провежда консервативна политика по управление на ликвидността, чрез която се стреми да поддържа постоянно оптимален ликвиден запас от парични средства за способност на финансиране на стопанската си дейност. Текущо матуриретът и своевременното осъществяване на плащанията се следи от финансовия отдел, като се поддържа ежедневна информация за наличните парични средства и предстоящите плащания.

### **Риск на лихвено-обвързаните паричните потоци**

Като цяло дружеството няма значителни лихвоносни активи. 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. От друга страна, привлечените средства на дружеството под формата на дългосрочни и краткосрочни заеми са обичайно с променлив лихвен процент. Това обстоятелство частично поставя паричните потоци на дружеството в зависимост от лихвен риск. Покриването на този риск се постига по два начина:

а) оптимизиране на източниците на кредитни ресурси за постигане на относително по-ниска цена на привлечените средства; и

б) комбинирана структура на самите лихвени проценти по кредитите, която съдържа два компонента – постоянен и променлив, съотношението между които, а и абсолютната им стойност, могат да се постигнат и поддържат в благоприятен размер за дружеството. Постоянната компонента е с относително ниска абсолютна стойност и достатъчно голям относителен дял в общия лихвен процент. Това обстоятелство премахва вероятността от значителна промяна в лихвените равнища при евентуална актуализация на променливата компонента. Така се минимизира и вероятността от промяна в неблагоприятна посока на паричните потоци.

Налице е известна концентрация от краткосрочни промени в пазарните лихвени равнища, тъй като лихвени финансови активи и пасиви са основно с применлив лихвен процент.

равнища. Симулират се различни сценарии на рефинансиране, подновяване на съществуващи позиции и алтернативно финансиране. На база тези сценарии, се измерва и ефекта върху финансовия резултат и собствения капитал при промяна на лихвения процент.

### Управление на капиталовия риск

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

Дружеството текущо наблюдава осигуреността и структурата на капитала си. За обезпечаване изпълнението на инвестиционната програма дружеството използва финансиране чрез търговски и банкови заеми.

Дружеството текущо наблюдава осигуреността и структурата на капитала на база съотношението на задлъжнялост, представени в таблицата:

	30 декември 2017 BGN'000	31 декември 2016 BGN'000
Общо заеми и финансов лизинг	1 338	5 670
парични средства и парични еквиваленти	104	86
Нетен дългов капитал	1 234	5 584
Общо собствен капитал	41 586	37 860
Общо капитал	42 820	43 444
Съотношение на задлъжнялост	2,88 %	13%

## 20. УСЛОВНИ АНГАЖИМЕНТИ

### Предоставени обезпечения

Сключеният договор за заем с Албена АД е обезпечен с ипотека на недвижим имот (Приложение 3)

Сключеният договор за банков кредит с СЖ Експресбанк е обезпечен с ипотека на недвижим имот (Приложение 3).

### Съдебни спорове

Дружеството е страна по всякакви производства по образувани изпълнителни дела от предходни години за събиране на вземанията и по едно гражданско дело за делба на идеални части от поземлен имот. Не се очаква от хода на тези дела да произтекат съществени правни ангажименти за дружеството. Дружеството е осъдено да заплати обещание за неимуществена вреда 12 хил.лв. и за имуществена вреда 1 хил. лв. в резултат на трудова злополука (стойността на

иска е 26 хил.лв.). Дружеството обжалва стойността на съдебното решение, но изхода на делото не е в наша полза. Изплатени бяха 26 хил лв обезщетение.

#### **19. СЪБИТИЯ СЛЕД КРАЯ НА ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД**

След края на отчетния период не са настъпили събития, които да оказват съществено влияние върху финансовото и имущественото състояние на дружеството.