

## **ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2018 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 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:**

с.Оброчище 9630

к.к. Албена , Административна сграда

обл. Добрич

България

#### **Дъщерни дружества**

Дъщерните дружества, над които Групата упражнява контрол и са включени в консолидирания финансов отчет към 31 декември 2018г. са:

**Дъщерни предприятия регистрирани в страната:**

	Процент на инвестицията	
	31.Декември.18	31.Декември.17
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.		
Ико - Бизнес АД – гр. Пловдив до 19.10.2017 г., преобразувано чрез вливане в Идис АД		
Идис АД – гр. Варна	98.06	98.06
Хемустурист АД – гр. Габрово	98.39	98.39
Албена автотранс АД - к.к. Албена	98.23	98.23
Соколец-Боровец АД – к.к. Боровец до 03.10.2018 г.		98.16
Екоагро АД – к.к. Албена	97.70	97.70
Добруджански текстил АД – гр. Добрич до 19.10.2017 г., преобразувано чрез вливане в Идис АД		
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.18	31.Декември.17
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 2018	31 декември 2017
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	67
ДП Екострой Укайна – дъщерно дружество на Екострой АД до 19 март 2018 г.		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		

Ахтопол Ризорт ЕАД- дъщерно дружество на Идис АД

Дружество Приморско клуб ЕАД е публично, съгласно Закона за публично предлагане на ценни книжа и е вписано 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 2018	31 декември 2017
Здравно учреждение Медика Албена	49	49
Бряст Д АД	45.90	45.90
Медицински център Медикс България ООД, чрез		40
Медицински център Медика Албена ЕАД до 04.10.2018 г.		

**Предмета на дейност на асоциираните предприятия е както следва:**

**Асоциирано предприятие**

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

Дружествата 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 2018 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	532 273	12.46%
Физически лица	574 448	13.43%
<b>Общо</b>	<b>4 273 126</b>	<b>100.00%</b>

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 13.07.2018 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**

Емил Евлогиев

Гинка Йорданова

Янко Каменов

Настоящият консолидиран финансов отчет е одобрен за издаване от Съвета на директорите на 24 април 2019 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 2018 година в следния състав:

Недялка Петрова Великова - Демирева

Красимир Веселинов Станев

Маргита Петрова Тодорова

Иван Колев Калинков

Еленка Антонова Атанасова

## 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 2018 година средно списъчния брой на персонала в Групата е 2217 работници и служители (2017 г. – 2260 работници и служители).

## 1.4. МАКРОПОКАЗАТЕЛИ

### Основни показатели на стопанската среда

Основни показатели на стопанската среда, които оказват влияние върху дейността на Групата, за периода 2016 – 2018 година са представени в таблицата по –долу:

Показател	2016	2017	2018
БВП по текущи цени в млн. лева	94130	101043	71112*
Реален растеж на БВП	3.9%	3.5%	3.1%*
Инфлация в края на годината	(0,5)%	2,08%	2,1%*
Валутен курс на щатския долар в края на годината	1,86	1,63	1,71

## 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 2018 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.

*(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 2018 година и не са приети за по ранно прилагане от Групата.

- 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 се извършва 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. Ефектът от първоначалното прилагане на МСФО 9 Финансови инструменти е оповестен в Приложение 2.9.5.

- 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. Ефектът от първоначалното прилагане на МСФО 15 Приходи по договори с клиенти е оповестен в Приложение 2.9.13.

- МСФО 16 Лизинг (в сила за годишни периоди, започващи на или след 01.01.2019 г.). 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 съществена 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 неговите финансови отчети. Ръководството не очаква МСФО 16 Лизинг да има съществен ефект върху докладваните активи и пасиви.

(б) Допълнително, за посочените по-долу приети и/или променени стандарти и разяснения не се очаква да имат съществен ефект върху финансовите отчети на Групата:

- КРМСФО 22 Сделки в чуждестранна валута и авансово плащане (в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г.). 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. Предприятието прилага Разяснение 22 за бъдещи периоди по отношение на всички активи, разходи и приходи в обхвата на разяснението, считано от 01 януари 2018 година.

- Подобрения в МСФО Цикъл 2014-2016 (м. декември 2016 г.) - подобрения в МСФО 12 (в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г.), МСФО 1 и МСС 28 (в сила за годишни периоди от 01.01.2019 г.). 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

станданти, 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);

- Класификация и оценяване на трансакции, свързани с плащания на база на акции (Промени в МСФО 2, в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г.). 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 трансакции 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 трансакции за плащане на базата на акции, уреждани с парични средства към акции, уреждани чрез издаване на инструменти на собствения капитал;

- Изменения в МСС 40 Трансфер на инвестиционни имоти (в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г. ). 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 23 Несигурност при данъчното третиране на дохода (в сила за годишни периоди от 01.01.2019 г.). С разяснението се обяснява как трябва да се прилагат изискванията за признаване и оценяване, съдържащи се в МСС 12, когато има несигурност по отношение на данъчното третиране на дохода и по конкретно: а) дали предприятието трябва да разглежда несигурните данъчни третираня поотделно; б) какви трябва да бъдат допусканията, които предприятието прави по отношение на разглеждането на данъчните третираня от данъчните органи; в) как предприятието трябва да определя облагаемата печалба (данъчната загуба), данъчните основи, неизползваните данъчни загуби, неизползваните данъчни кредити и данъчните ставки; както и г) как предприятието трябва да разглежда промените на фактите и обстоятелствата.

Консолидираният финансов отчет е изготвен на база историческа цена с изключение на сградите от имоти, машини и съоръжения, инвестиционни имоти и определени пасиви, които се представят във финансовия

отчет по справедлива стойност.

Отчетният период обхваща една календарна година - от 01 януари до 31 декември. Текущ отчетен период – 2018 година. Предходен отчетен период – 2017 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 преоценка 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 обзримото 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 обзримото 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 третира 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 имоти, машини и съоръжения***

Към датата на всеки годишен финансов отчет ръководството на Групата 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 печалбата или загубата и другия всеобхватен 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.

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*

На всяка отчетна дата ръководството на Групата оценява и определя очакваните кредитни загуби на търговските и други вземания като взема предвид цялата разумна и аргументирана информация, включително и за бъдещи периоди. При оценката си Групата отчита промяната в риска от настъпване на неизпълнение през очаквания срок на финансовия инструмент и се базира в значителна степен на прогнози, приблизителна оценка и 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 .

#### *Нетната реализуема стойност на материалните запаси*

Определянето на провизия(обезценка) 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 са извършени 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 31.12.2018г. 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 пазарните аналози” справедливата стойност на земеделските земи са използвани пазарни цени от 250лв./дка до 2500лв./дка, коригирана с корекционни коефициенти за площ, категория, местоположение, състояние и начин на използване на земите. При „Метода на капитализиране на дохода” справедливата стойност е изведена на база годишна рента от 1 декар земя от 22лв./дка до 90лв./дка по региони/землища като е използвана средна норма на капитализация от 5% до 8% съобразно регионите, в които са оценяваните земи.

- 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 10% за различните типове сгради.

- при “Метода на пазарните аналози” - пазарна цена от 65 евро/кв.м. до 750 евро/кв.м., коригирани според

местоположението и характеристиките на имотите.

От преоценката на инвестиционните имоти до справедлива стойност към 31 декември 2018 г. е призната печалба в размер на 370 хил.лв и загуба от обезценка в размер на 218 хил.лв.

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

### ***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.

### ***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 преструктурирането – тоест да се започне изпълнение на плана за преструктуриране 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 значителни преценка от страна на ръководството.

### **Актюерски предположения за доходи 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:

<b>Групи активи</b>	<b>2018 година</b>	<b>2017 година</b>
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 287 хил.лв. (2017 г. - 107 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 „обща 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	2018 година	2017 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 доходи/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 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.

#### **2.9.5. Финансови инструменти**

##### **Признаване, оценяване и отписване**

Групата признава финансов актив или финансов пасив във финансовия си отчет, само когато Групата става страна по договорните клаузи на съответния финансов инструмент.

При първоначалното признаване Групата оценява финансовите активи(с изключение на търговските вземания, които нямат съществен компонент на финансиране, определен в съответствие с МСФО 15) и финансовите пасиви по тяхната справедлива стойност. Справедливата стойност на даден финансов актив/пасив при първоначалното му признаване обикновено е договорната цена. Договорната цена за финансови активи/пасиви освен финансови активи, оценявани по справедлива стойност през печалбата или загубата, 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, оценявани по справедлива стойност през печалбата или загубата се отчитат незабавно като разход.

Ако справедливата стойност при първоначалното признаване се различава от цената на сделката, Групата отчита счетоводно този инструмент към тази дата по следния начин:

а) по справедлива стойност на база доказана котирана цена на активен пазар за идентичен актив или пасив (т.е. входяща информация на ниво 1), или на базата на техника за оценяване, която използва само данни от наблюдаеми пазари. Предприятието признава разликата между справедливата стойност при първоначалното признаване и цената на сделката като печалба или загуба;

б) във всички останали случаи — по справедлива стойност, коригирана, за да се отсрочи разликата между справедливата стойност при първоначалното признаване и цената на сделката. След първоначалното признаване Групата признава тази отсрочена разлика като печалба или загуба само до степента, в която тя произтича от промяната в даден фактор (включително времето), който пазарните участници биха взели под внимание при определянето на цената на актива или пасива.

При първоначалното признаване Групата оценява търговските вземания, които нямат съществен компонент на финансиране (определен в съответствие с МСФО 15), по съответната им цена на сделката (както е определено в МСФО 15).

Покупка или продажба на финансови активи се признава чрез използването на счетоводно отчитане на база датата на сделката - датата, на която Групата е поела ангажимент да закупи съответните финансови активи.

Финансовите активи се отписват от отчета за финансовото състояние на Групата, когато правата за получаване на парични средства от тези активи са изтекли, или са прехвърлени и Групата е прехвърлила съществената част от рисковете и ползите от собствеността върху актива на друго дружество (лице). Ако Групата продължава да държи съществената част от рисковете и ползите, асоциирани със собствеността на даден трансфериран финансов актив, тя продължава да признава актива в отчета за финансовото си състояние, но признава също и обезпечено задължение (заем) за получените средства.

При отписването на финансов актив в неговата цялост разликата между балансовата стойност към датата на отписването и полученото възнаграждение се признава в печалбата или загубата.

Финансовите пасиви (или част от финансовия пасив) се отписват от отчета за финансовото състояние, когато те са погасени — т.е. когато задължението, е изпълнено, е анулирано или срокът му е изтекъл.

#### **Класификация и последваща оценка**

## Финансови активи

Класификацията на финансовите активи се извършва към датата на първоначалното им признаване в отчета за финансовото състояние.

Група класифицира финансовите активи като оценявани впоследствие по амортизирана стойност и финансови активи, оценявани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход на базата на следните две условия:

- а) бизнес модела за управление на финансовите активи на предприятието; и
- б) характеристиките на договорните парични потоци на финансовия актив.

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

Тази категория включва търговски и други вземания, предоставени заеми, парични средства и срочни депозити, инвестиции, държани до падеж и други дългови инструменти, за които са изпълнени следните две условия:

- а) финансовият актив се държи в рамките на бизнес модел, чиято цел е активите да бъдат държани, за да се съберат договорните парични потоци; и
- б) съгласно договорните условия на финансовия актив на конкретни дати възникват парични потоци, които са единствено плащания по главница и лихва върху непогасената сума на главницата.

### *Финансови активи, оценявани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход*

Тази категория включва капиталови инструменти, за които са изпълнени следните две условия:

- а) финансовият актив се държи в рамките на бизнес модел, чиято цел е както събиране на договорни парични потоци, така и продажби на финансови активи, и
- б) съгласно договорните условия на финансовия актив на конкретни дати възникват парични потоци, които са единствено плащания по главница и лихва върху непогасената сума на главницата.

При първоначалното признаване Групата е направила неотменим избор да представя в друг всеобхватен доход последващите промени в справедливата стойност на всяка инвестиция в капиталов инструмент, тъй като обичайно притежаваните от нея инвестиции в капиталови инструменти не се държат за търгуване в рамките на кратък период от време и ръководството не планира тяхна краткосрочна продажба.

### *Обезценка*

На всяка отчетна дата Групата оценява и определя очакваните кредитни загуби за всеки вид финансов актив или експозиция. Целта на възприетите подходи за обезценка е да бъдат признати очакваните кредитни загуби за целия срок на всички финансови инструменти, чийто кредитен риск се е увеличил значително след първоначалното признаване — независимо дали са оценени индивидуално или колективно — като се взема предвид цялата разумна и аргументирана информация, включително и за бъдещи периоди. При оценката си Групата отчита промяната в риска

от настъпване на неизпълнение през очаквания срок на финансовия инструмент, а не промяната в размера на очакваните кредитни загуби. За да направи тази оценка, Групата сравнява риска от настъпване на неизпълнение по финансовия инструмент към отчетната дата и към датата на първоначалното признаване.

*Модифицирани финансови активи*

Ако договорните парични потоци на финансов актив са били предоговорени или модифицирани и финансовият актив не е отписан, Групата оценява дали е настъпило значително увеличение на кредитния риск на финансовия инструмент като съпоставя:

- а) риска от настъпване на неизпълнение към отчетната дата (въз основа на модифицираните договорни условия); и
- б) риска от настъпване на неизпълнение към датата на първоначалното признаване (въз основа на първоначалните, немодифицирани договорни условия).

За оценка и измерване на очакваните кредитни загуби Групата прилага 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 в зависимост от степента на влошаване на кредитното качество на финансовия инструмент. Етапът и заложените в него критерии, количествени и качествени показатели определят 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.

*Оценяване на очаквани кредитни загуби*

Групата оценява очакваните кредитни загуби по финансов инструмент така, че да бъде взета предвид:

- а) сумата, определена безпристрастно и претеглена на базата на вероятността чрез оценяване на обхвата на

възможните резултати;

б) стойността на парите във времето; и

в) разумната и аргументирана информация, достъпна без извършване на излишни разходи или усилия към отчетната дата, за минали събития, текущи условия и прогнозираните бъдещи икономически условия.

#### *Опростен подход за търговски вземания, активи по договори с клиенти и лизингови вземания*

За вземания по продажби, вземания по лизинг и активи по договори с клиенти Групата прилага опростен подход, базиран на „очакван процент на неизпълнение“ за целия срок на инструмента, чрез използване на матрица на провизиите за приблизително определяне на очакваните кредитни загуби на финансовите активи.

Моделът за матрично провизиране включва:

а) групиране на клиентите и контрагентите на дружеството по сходни бизнес и други характеристики и кредитен риск;

б) провизионна матрица, основана на исторически наблюдавани проценти на неизпълнение и неплащане по времеви диапазони на просрочие, коригирани с допълнителни предположения и приблизителни оценки, ориентирани към възможни промени в тези проценти, базирани на макроикономически или специфични фактори.

#### *Коректив за загуби*

Балансовата стойност на актива се намалява чрез използването на корективна сметка за отчитане на очакваните кредитни загуби, а стойността на загубата се отразява в текущите разходи.

#### **Финансови пасиви**

Финансовите пасиви включват заеми (кредити), задължения към доставчици и други контрагенти. Първоначално те се признават в баланса 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.

#### **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 или като промени в собствения капитал. Разходите при издаването или придобиването на свои инструменти на собствения капитал се отчитат в капитал, например при капиталова сделка разходите по сделката се отчитат счетоводно като намаление на собствения капитал. Дивиденди от финансови активи, оценявани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход се признават, когато се установи, че дружеството е придобило правото им на получаване.

### **Преход от МСС 39 Финансови инструменти: Признаване и оценяване към МСФО 9 Финансови инструменти**

Групата е извършила преглед и анализ относно влиянието на кредитния риск върху финансовите си инструменти и респ. дали и при кои инструменти има значително увеличение след първоначалното им признаване, както и оценка за размера на очакваните кредитни загуби при първоначалното прилагане на МСФО 9 Финансови инструменти. Отчетен е ефекта от промяната в риска от настъпване на неизпълнение през остатъчния срок на съответния финансов инструмент. Значителното увеличение на кредитния риск след първоначалното признаване е определен от Групата като нарастване на кредитния риск в резултат на влошаването на определени финансови и икономически условия и тяхното влияние върху финансовия инструмент. За целта са използвани набор от количествени и качествени показатели. 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. За търговските и лизингови вземания е приложен модела на матричното провизиране.

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

Ефекти от първоначалното прилагане на МСФО 9 Финансови инструменти:

Категории на финансови активи по МСС 39	Категории на финансови активи по МСФО 9	Отчетна стойност към 31.12.2017 год. по МСС 39	Заклучителен коректив за загуба от обезценка по МСС 39 към 31.12.2017 год.	Оценка до справедлива стойност по МСФО 9	Обезценка по модела на очакваните кредитни загуби по МСФО 9	Ефект в неразпределена печалба към 01.01.2018 год.	Отчетна стойност към 01.01.2018 по МСФО 9	Начален коректив за очаквана кредитна загуба по МСФО 9 към 01.01.2018 год.	Балансова стойност към 01.01.2018 по МСФО 9
	Финансови активи,	<b>12238</b>	<b>(1991)</b>		<b>(2487)</b>	<b>(496)</b>	<b>12238</b>	<b>(2487)</b>	<b>9751</b>

Кредити и вземания	оценявани по амортизирана стойност в т.ч.								
	<i>Парични средства</i>	7279					7279		7279
	<i>Срочни депозити</i>								
	<i>Търговски и други вземания</i>	4131	(1991)		(2159)	(168)	4131	(2159)	1972
	<i>Вземания от свързани предприятия</i>	828			(328)	(328)	828	(328)	500
	<i>Активи по договори с клиенти</i>								
Инвестиции и, държани до падеж	Финансови активи, оценявани по амортизирана стойност	105					105		105
Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалби и загуби	Финансови активи, оценявани по справедлива стойност през печалбата или загубата								
Инвестиции и на разположение за продажба	Финансови активи, оценявани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход	57	(28)				57	(28)	29
Ефект в отсрочени данъци						46			

## 2.9.6. 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.

## 2.9.7. 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.

## **2.9.8. 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.

## **2.9.9. Лизинг**

### **Финансов лизинг**

Финансовият лизинг, при който се трансферира към Групата 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.

### **2.9.10 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.

### **2.9.11. 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.

### **2.9.12. 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 2018 г. е в размер на 32,30 %, а през 2017 г. възлиза на 31,30% за работещите при условията на трета категория труд, каквито са заетите в дружеството. През 2019 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 brutното 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 brutното трудово месечно възнаграждение, увеличено с 50% за срок от два месеца;
- ✓ при пенсиониране – от 2 до 6 brutни 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 персоналът 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 brutни 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.

### **2.9.13. Приходи**

Приходите се признават на база принципа за начисляване и до степен, до която задължението за изпълнение е удовлетворено.

#### **Приходи от договори с клиенти**

Приходите от договори с клиенти се признават, когато контролът върху стоката или услугата се прехвърли на клиент. Контролът се определя като способност да се ръководи/направлява използването на стоката или услугата и да се получат по същество всички останали ползи от тях. Контролът включва и способността за предотвратяване на това други предприятия да ръководят използването на актива и получаването на ползи от него.

При влизането в сила на договора дружеството оценява стоките или услугите, обещани по договора с клиент, и определя като задължение за изпълнение всяко обещание да прехвърли на клиента или: а) стока или услуга (или набор от стоки или услуги), която е отделна; или б) поредица от отделни стоки или услуги, които по същество са еднакви и имат същия модел на прехвърляне на клиента.

Приходите се признават при уреждане на задължението за изпълнение според степента на прехвърлянето на контрола по метода „към определен момент във времето“, когато се прехвърля контролът върху стоките или услугите на клиента в конкретно определен момент и по метода „в течение на времето“ по начин, отразяващ извършената от предприятието работа по договора.

Приходите се признават в течение на времето, при условие, че е изпълнен един от следните критерии:

а) клиентът едновременно получава и потребява ползите, получени от дейността на дружеството в хода на

изпълнение на договора.

б) в резултат от дейността на дружеството се създава или подобрява актив, който клиентът контролира в хода на създаването или подобряването на актива.

в) в резултат от дейността на предприятието не се създава актив с алтернативна употреба за предприятието и предприятието разполага с обвързващо право да получи плащане за извършената към съответната дата дейност.

#### *Приходи от продажба на пакетни туристически услуги*

Групата предоставя основно пакетни туристически услуги, включващи настаняване(нощувки и хранене) на туристи в собствени хотелски комплекси на база „all inclusive“, които определя като едно задължение за изпълнение. Групата продава услугите си в комбинация с допълнителни услуги, като транспортен трансфер, информационен коктейл и др. Групата е оценила, че тези допълнителни услуги не са разграничими сами по себе си и в контекста на договора и не представляват отделно задължение за изпълнение. Приходите от продажба на пакетни туристически услуги се признават по метода „в течение на времето“ тъй като клиентът получава и консумира ползите едновременно с изпълнението на услугите от страна на дружеството. Приходите се признават в размер на фиксирана сума към съответната дата в размер на възнаграждението, което Групата има право да получи и съответстващо на извършената дейност от нея към тази дата.

#### *Приходи от други продажби, съпътстващи туристическата дейност*

Като продажби, съпътстващи туристическата дейност Групата определя ресторантьорски продажби на хранителни продукти и напитки, паркинг услуги, спортно-анимационни и водноатракционни услуги, транспортни услуги, рент-а-кар, организиране на екскурзии и конгресни мероприятия, медицински, балнеоложки, агротехнически, летателни услуги, услуги със специализирана строителна техника и др., за които е възприет следния подход на отчитане:

#### *Приходи от продажби на продукцията и стоки*

Групата продава основно напитки, хранителни стоки и кухненска продукция чрез ресторантьорската си дейност. Групата е оценила, че признаването на приходите от продажба на нейната продукция и стоки ще става по метода „в точно определен времеви момент“, когато контролът върху продукцията/стоката се прехвърли към клиента. Това обичайно става с предаването на продукцията/стоката на клиента на уговорено място.

Приходите от продажба на услуги, съпътстващи туристическата дейност, се признават по метода „в течение на времето“ тъй като клиентът получава и консумира ползите едновременно с изпълнението на услугите от страна на Групата. Приходите се признават в размер на фиксирана сума към съответната дата в размер на възнаграждението, което Групата има право да получи и съответстващо на извършената дейност от нея към

тази дата.

#### *Приходи от продажба на селскостопанска продукция*

Приходите от продажба на селскостопанска продукция се признават по метода „в точно определен времеви момент”, когато контролът върху продукцията се прехвърли към клиента. Това обичайно става с предаването на продукцията на клиента на уговорено място.

#### *Приходи от продажба на електрическа енергия*

Чрез едно от дъщерните предприятия Групата произвежда и продава електрическа енергия, произведена от възобновяем енергиен източник чрез използване на биомаса в собствена електрическа централа. Групата е оценила, че доставката на електрическа енергия е част от серия разграничими стоки, които по същество са еднакви и следват един и същ начин на прехвърляне на клиента и тази серия се третира като едно задължение за изпълнение. Всяка разграничима стока в серията представлява задължение за изпълнение, което се удовлетворява в течение на времето и се използва един и същ метод за определяне на етапа на завършеност за всяка от тях (на база месечно замерване и фактуриране), тъй като клиентът получава и консумира ползите едновременно с изпълнението на задължението от страна на дружеството. Приходите от продажба на електрическа енергия се признават по метода „в течение на времето“ (месечно) в размер на фиксирана сума към съответната дата в размер на възнаграждението, което дружеството има право да получи и съответстващо на извършената дейност от него към тази дата. Методите и подходът за признаване на приходите от продажба на топлинна енергия е аналогичен.

#### *Приходи от строителни дейности*

Групата извършва различни видове строително – монтажни дейности – строителни ремонти, реконструкция и модернизация на сгради и други обекти, изграждане на нови обекти, строително – монтажни и ремонтни дейности на пътни връзки и др. Приходите се признават по метода „в течение на времето“ на база фактически извършена работа и изпълнени дейности, приети от клиента, в размер на фиксирана сума към съответната дата, която Групата има право да получи и съответстваща на извършената от нея дейност към тази дата.

#### *Наемни приходи от инвестиционни имоти и други активи*

Групата отчита наемни приходи основно от предоставени под наем инвестиционни имоти. Приходите се признават „в течение на период от време” на линейна база в размер на фиксирана сума към съответната дата.

#### *Променливо възнаграждение и промени в цената на сделката*

Променливото възнаграждение се включва в цената на сделката само доколкото е много вероятно, че няма да настъпи съществена корекция в размер на признатите кумулативно приходи. Групата няма практика да предоставя ценови отстъпки, бонуси и др. подобни.

След влизането в сила на договора цената на сделката може да се променя по различни причини, включително разрешаването на събития, свързани с несигурност, или други промени в обстоятелствата, които променят размера на възнаграждението, на което предприятието очаква да има право в замяна на обещаните стоки или услуги. Групата разпределя всички последващи промени в цената на сделката към задълженията за изпълнение по договора, на същата основа както при влизането в сила на договора. Следователно Групата не преразпределя цената на сделката, за да отрази промените в единичните продажни цени, настъпили след влизането в сила на договора. Сумите, разпределени към удовлетворено задължение за изпълнение, се признават като приходи или като намаляване на прихода в периода, през който цената на сделката се променя.

#### *Възнаграждение, дължимо на клиента*

Възнаграждение, дължимо на клиента, включва суми, които Групата плаща или очаква да изплати на клиента. Групата отчита възнаграждението, дължимо на клиента, като намаление на цената на сделката и следователно на приходите, при признаването на приходите на база етап на завършеност, освен ако плащането към клиента е в замяна на отделна стока или услуга.

#### *Плащания по договори с клиенти*

Плащанията по договори с клиенти обичайно са дължими към датата или близка до нея дата на удовлетворяване на задълженията за изпълнение и признаване на приходите.

Групата обичайно получава аванси от клиенти, които нямат значителен компонент на финансиране. Получените аванси по договори с клиенти и свързаните с тях задължения се представят в отчета за финансовото състояние в „пасиви по договори с клиенти” и/или в приложението към него в „пасиви по договори с клиенти”.

#### *Оповестяване*

Задълженията за изпълнение по договори с клиенти, по които Групата е страна имат обичайно първоначален очакван срок на изпълнение до една година. Приходите се признават в размер на фиксирана сума към съответната дата в размер на възнаграждението, което Групата има право да получи и съответстващо на извършената дейност от нея към тази дата. Във връзка с това, Групата прилага практически целесъобразната мярка, съдържаща се в параграф 121 от МСФО 15 и не оповестява информация за оставащите задължения за изпълнение.

#### **Ефект от първоначално прилагане на МСФО 15 Приходи от договори с клиенти**

Първоначалното прилагане на МСФО 15 Приходи от договори с клиенти не е довело до съществени промени при определянето на размера и времевите параметри на приходите от договори с клиенти. Ефектът от първоначалното прилагане на МСФО 15 се изразява основно в рекласификация на определени позиции,

прегрупиране на отделните видове приходи по класове и категории и разширяване на оповестяванията.

Сравнителните данни са прекласифицирани както следва:

- услуги в размер на 672 хил.лв. от състава на други продажби, съпътстващи туристическата дейност са прекласифицирани в приходи от продажба на пакетни туристически услуги, тъй като е преценено, че тези услуги не представляват отделно и самостоятелно задължение за изпълнение на Групата;
- услуги в размер на 3373 хил.лв. от състава на приходи от продажба на пакетни туристически услуги са прекласифицирани в други продажби, съпътстващи туристическата дейност, тъй като е преценено, че тези услуги представляват отделно и самостоятелно задължение за изпълнение на Групата;
- приходи от продажба на пакетни туристически услуги са намалени с 360 хил.лв. със стойността на възнаграждение за комисионни, платими на клиента в същия размер;
- транспортни услуги в размер на 30 хил.лв. са прекласифицирани от други доходи в приходи от други продажби, съпътстващи туристическата дейност;
- приходи от продажба на топлинна енергия в размер на 8 хил.лв. са прекласифицирани от други доходи в приходи от продажби, тъй като е преценено приходите от продажба на съпътстващите електропроизводството продукти да бъдат обединени заедно в отделен клас приходи;
- получени аванси и финансираня за туристически услуги и наеми на стойност 11779 хил.лв. са прекласифицирани в пасиви по договори с клиенти в т.ч. от нетекущи търговски задължения и заеми 2680 хил.лв. и от текущи търговски задължения и заеми 9099 хил.лв., вкл. 2497 хил.лв. са прекласифицирани от финансова дейност към парични потоци от оперативна дейност.

### **Финансови приходи**

Финансовите приходи включват лихви от вложени средства, приходи от промяна на валутните курсове по заеми и депозити, приходи от дивиденди и др.

### **2.9.14. 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.

### **2.9.15. 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 2018 г. е 10 % (2017 г.: 10%). За 2019 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.

#### **2.9.16. 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.

#### **2.9.17. 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

### **2.9.18. 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:

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
Германия	31 344	26 422
Румъния	12 768	16 569
Русия	8 111	9 157
Вътрешен пазар	25 522	22 545

#### **2.10.19. 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
2017 година	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
<b>Отчетна стойност</b>								
<b>Салдо към 1 януари</b>	<b>73949</b>	<b>349845</b>	<b>144830</b>	<b>40869</b>	<b>15655</b>	<b>4744</b>	<b>21517</b>	<b>651409</b>
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
<b>Салдо към 31 декември</b>	<b>73679</b>	<b>385668</b>	<b>160058</b>	<b>49423</b>	<b>17309</b>	<b>5092</b>	<b>16996</b>	<b>708225</b>
<b>Амортизация и обезценка</b>								
<b>Салдо към 1 януари</b>		<b>22716</b>	<b>80314</b>	<b>32591</b>	<b>12674</b>	<b>299</b>	<b>517</b>	<b>149111</b>
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)
<b>Салдо към 31 декември</b>		<b>30080</b>	<b>85065</b>	<b>34085</b>	<b>13184</b>	<b>533</b>	<b>517</b>	<b>163464</b>
<b>Преносна стойност на 1 януари</b>	<b>73949</b>	<b>327129</b>	<b>64516</b>	<b>8278</b>	<b>2981</b>	<b>4445</b>	<b>21000</b>	<b>502298</b>
<b>на 31 декември</b>	<b>73679</b>	<b>355588</b>	<b>74993</b>	<b>15338</b>	<b>4125</b>	<b>4559</b>	<b>16479</b>	<b>544761</b>

	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
<b>2018 година</b>								
<b>Отчетна стойност</b>								
Салдо към 1 януари	73679	385668	160058	49423	17309	5092	16996	708225
Постъпили							43931	43931
Трансфер		16706	13549	6039	5891		(42185)	
Отписани при освобождаване от дъщерни дружества		(2462)	(186)	(203)				(2851)
Отписани		(826)	(626)	(530)	(1011)			(2993)
Добив на продукция преди пълно плододаване							(18)	(18)
Салдо към 31 декември	73679	399086	172795	54729	22189	5092	18724	746294
<b>Амортизация и обезценка</b>								
Салдо към 1 януари		30080	85065	34085	13184	533	517	163464
Начислена за периода		8371	8074	3714	1163	248		21570
Отписана при освобождаване от дъщерни дружества		(314)	(136)	(202)				(652)
Отписана за периода		(90)	(541)	(525)	(999)			(2155)
Салдо към 31 декември		38047	92462	37072	13348	781	517	182227
<b>Преносна стойност на 1 януари</b>	73679	355588	74993	15338	4125	4559	16479	544761
<b>на 31 декември</b>	73679	361039	80333	17657	8841	4311	18207	564067

## Имоти, машини и съоръжения в процес на придобиване представляват:

	31 декември 2018 BGN'000	31 декември 2017 BGN'000
Предоставени аванси за придобиване на имоти, машини и съоръжения	3119	3088
Реконструкция на хотелски комплекси и вилни селища	8318	4677
Спортни и други съоръжения		643
Инфраструктурни съоръжения	887	2536
Реконструкция и модернизация на административни и други сгради	2352	1920
Присъединяване към енергопреносна мрежа	2940	3070
Овощни градини и лозови масиви, които още не са в	460	431

плододаване		
Други	131	114
<b>Общо</b>	<b>18207</b>	<b>16479</b>

### 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 602 хил.лв (2017г. - 423 хил.лв).

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

	31 декември 2018 BGN'000	31 декември 2017 BGN'000
<b>Минимални лизингови плащания по периоди:</b>		
До 1 година	201	281
От 2 до 5 години	289	499
От 5 до 10 години	169	60
<b>Стойност на минималните лизингови плащания</b>	<b>659</b>	<b>840</b>

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 4059 хил.лв. (2017 г. - 4011 хил.лв).

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

	31 декември 2018 BGN'000	31 декември 2017 BGN'000
<b>Минимални лизингови плащания по периоди:</b>		
До 1 година	1904	1977
От 2 до 5 години	129	562
<b>Стойност на минималните лизингови плащания</b>	<b>2033</b>	<b>2539</b>

**Други данни**

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

	<b>31 декември 2018</b> BGN'000	<b>31 декември 2017</b> BGN'000
Сгради	486	330
Машини и съоръжения	46759	40920
Транспортни средства	8350	5988
Стопански инвентар и други	27321	26559
Растения носители	217	5
<b>Общо</b>	<b>79185</b>	<b>73802</b>

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

	<b>31 декември 2018</b> BGN'000	<b>31 декември 2017</b> BGN'000
Земи	8342	8339
Сгради	2530	3624
Други	32	32
<b>Общо</b>	<b>10904</b>	<b>11995</b>

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

	<b>31 декември 2018</b> BGN'000	<b>31 декември 2017</b> BGN'000
Земи	19185	19185
Сгради	138697	135398
Машини, съоръжения, оборудване	6003	6559
Транспортни средства	444	540
Други	4	4
<b>Общо</b>	<b>164333</b>	<b>161686</b>

**4. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ**

	Земи	Сгради, съоръжения и оборудване	В процес на придобиване	Общо
<b>Салдо към 1 януари 2017 г.</b>	<b>15621</b>	<b>18871</b>	<b>339</b>	<b>34831</b>
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)
<b>Салдо към 31 декември 2017 г.</b>	<b>12222</b>	<b>16788</b>	<b>327</b>	<b>29337</b>
<b>Салдо към 1 януари 2018 г.</b>	<b>12222</b>	<b>16788</b>	<b>327</b>	<b>29337</b>
Новопридобити инвестиционни имоти	125	83		208
Отписани	(49)	(33)		(82)
Курсови разлики от преизчисление във валутата на представяне		42		42
Ефект от оценка до справедлива стойност, отчетена в печалби и загуби – нето (Приложение 28)	53	99		152
<b>Салдо към 31 декември 2018 г.</b>	<b>12351</b>	<b>16979</b>	<b>327</b>	<b>29657</b>

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 3363 хил.лв (2017 г. - 3102 хил.лв).

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

	31 декември 2018 BGN'000	31 декември 2017 BGN'000
<b>Минимални лизингови плащания по периоди:</b>		
До 1 година	2336	2032
От 1 до 5 години	626	592
<b>Стойност на минималните лизингови плащания</b>	<b>2962</b>	<b>2624</b>

**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
<b>2017 година</b>					
<b>Отчетна стойност</b>					
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
<b>Амортизация и обезценка</b>					
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
<b>2018 година</b>					
<b>Отчетна стойност</b>					
Салдо към 1 януари	3230	17604	2550	355	23739
Постъпили	42		399	22	463
Отписани	(1)			(4)	(5)
Салдо към 31 декември	3271	17604	2949	373	24197
<b>Амортизация и обезценка</b>					
Салдо към 1 януари	2952	2560	1394		6906
Начислена за периода	163		166		329
Отписана за периода	(1)				(1)
Салдо към 31 декември	3114		1560		7234
Преносна стойност на 1 януари	278	15044	1156	355	16833
на 31 декември	157	15044	1389	373	16963

**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:

	<b>31 декември 2018</b> BGN'000	<b>31 декември 2017</b> BGN'000
Програмни продукти	2023	1465
Други	693	650
<b>Общо</b>	<b>2716</b>	<b>2115</b>

## 6. БИОЛОГИЧНИ АКТИВИ – НЕТЕКУЩИ

	<b>Крави</b> <b>основно стадо</b>  BGN'000
<b>Отчетна стойност към 31 декември 2016</b> <b>година</b>	<b>202</b>
Амортизация	(22)
Прехвърляне от млади телета	107
За месодобив	(7)
<b>Отчетна стойност към 31 декември 2017</b> <b>година</b>	<b>280</b>
Амортизация	(27)
Прехвърлени от млади телета	28
Закупени	27
Умрели	(2)
<b>Отчетна стойност към 31 декември 2018</b> <b>година</b>	<b>306</b>

Към 31.12.2018 г. в основното стадо са налични 4 бика и 59 юници ( 2017 г. - 2 бика и 58 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

<b>Инвестиции в асоциирани предприятия</b>	<b>31 декември 2018</b> BGN'000	<b>31 декември 2017</b> BGN'000
<b>Стойност в началото на периода</b>	<b>788</b>	<b>745</b>
Дял от друг всеобхватен доход		

Дял от печалбата	70	43
Освобождаване от инвестиции в асоциирани предприятия		
<b>Стойност в края на периода</b>	<b>858</b>	<b>788</b>

## 8. ФИНАНСОВИ АКТИВИ, ОЦЕНЯВАНИ ПО СПРАВЕДЛИВА СТОЙНОСТ ПРЕЗ ДРУГ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД

### Инвестиции в други предприятия регистрирани в страната:

	31 декември 2018	31 декември 2017
	BGN'000	BGN'000
Алианц България АД	10	10
Химко АД	1	1
Химически завод „Панайот Волов“ Шумен	35	35
Обезценка	(28)	(28)
Други	2	2
<b>Общо</b>	<b>20</b>	<b>20</b>

### Инвестиции в други предприятия регистрирани в чужбина:

	31 декември 2018	31 декември 2017
	BGN'000	BGN'000
Анзер СПА и Уелнес	9	9
<b>Общо</b>	<b>9</b>	<b>9</b>

## 9. НЕТЕКУЩИ ВЗЕМАНИЯ ОТ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

	31 декември 2018	31 декември 2017
	BGN'000	BGN'000
Предоставен депозит	422	622
Обезценка	(162)	
Вземания по предоставени заеми	43	46
<b>Общо</b>	<b>303</b>	<b>668</b>

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.

**10. ДРУГИ ДЪЛГОСРОЧНИ ВЗЕМАНИЯ**

	<b>31 декември 2018</b> BGN'000	<b>31 декември 2017</b> BGN'000
Вземания по продажби	229	269
Вземания от клиенти по гаранции	28	28
Инвестиции държани до падеж		51
<b>Общо</b>	<b>257</b>	<b>348</b>

Вземанията по продажби са със срок на погасяване 2020-2025 г.

**11. МАТЕРИАЛНИ ЗАПАСИ**

	<b>31 декември 2018</b> BGN'000	<b>31 декември 2017</b> BGN'000
Материали	3227	3453
Обезценка на материали	(6)	(19)
Незавършено производство	2047	1993
Стоки	994	1074
Продукция	4819	4377
Обезценка на продукция	(7)	(3)
<b>Общо</b>	<b>11074</b>	<b>10875</b>

**Материалите включват:**

	<b>31 декември 2018</b> BGN'000	<b>31 декември 2017</b> BGN'000
Хотелски инвентар, помощни материали, консумативи и др.	2250	2388
Силаж за производство на биогаз	335	464
Препарати, торове, семена и консумативи за производство на селскостопанска продукция	237	196
Строителни материали	110	167
Горива	177	80
Други	112	139
<b>Общо</b>	<b>3221</b>	<b>3434</b>

**Незавършено производство включва:**

	<b>31 декември 2018</b> BGN'000	<b>31 декември 2017</b> BGN'000
Незавършено строителство	973	1130
Незавършено производство на селскостопанска продукция	809	710
Незавършено производство на вино	265	153
<b>Общо</b>	<b>2047</b>	<b>1993</b>

Готовата продукция включва:	31 декември 2018 BGN'000	31 декември 2017 BGN'000
Недвижими имоти, предназначени за продажба	2445	2445
Селскостопанска продукция	1850	1268
Силаж от собствено производство за биогаз	471	583
Строителна продукция	46	77
Други		1
<b>Общо</b>	<b>4812</b>	<b>4374</b>

### Преглед за обезценка

Комисия от специалисти е извършила преглед на наличните стоково материални запаси към 31 декември 2018 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 7 хил.лв.(2017 г. – 19 хил.лв.).

Движение в обезценките	2018 BGN'000	2017 BGN'000
Салдо към 1 януари	22	12
<b>Начислени</b>		
- обезценка на продукция	7	3
- обезценка на материали		16
<b>Възстановени</b>		
- обезценка на продукция		
- обезценка на материали	(16)	(9)
<b>Отписани</b>		
<b>Салдо към 31 декември</b>	<b>13</b>	<b>22</b>

### 12.БИОЛОГИЧНИ АКТИВИ - ТЕКУЩИ

	31 декември 2018 BGN'000	31 декември 2017 BGN'000
Телета на възраст от 1 до 12 месеца	71	151
Телета за угояване	397	271
Пчели	54	54
Други	1	1
<b>Общо</b>	<b>523</b>	<b>477</b>

В края на отчетния период са налични 42 бр. телета на стойност 71 хил.лв.(2017 г. – 53 бр. за 151 хил.лв.) на възраст от 1 до 12 месеца и 46 телета предназначени за угояване на стойност 397 хил.лв. (2017 г. - 18 бр. за 271 хил.лв.)

#### Изравняване на отчетните стойности на телета до 12 месеца:

<b>Отчетна стойност към 31 декември 2016 година</b>	<b>237</b>
Прираст и приплоди	214
Прехвърляне към основно стадо	(107)
Прехвърляне към телета за угояване	(193)
<b>Отчетна стойност към 31 декември 2017 година</b>	<b>151</b>
Прираст и приплоди	402
Прехвърляне към основно стадо	(28)
За месодобив	(6)
Прехвърляне към телета за угояване	(448)
<b>Отчетна стойност към 31 декември 2018 година</b>	<b>71</b>

#### Изравняване на отчетните стойности на телета за угояване:

<b>Отчетна стойност към 31 декември 2016 година</b>	<b>81</b>
Прехвърлени от млади телета	193
Прираст	139
За месодобив	(142)
<b>Отчетна стойност към 31 декември 2017 година</b>	<b>271</b>
Прехвърлени от млади телета	448
Прираст	88
За месодобив	(410)
<b>Отчетна стойност към 31 декември 2018 година</b>	<b>397</b>

### 13. ТЕКУЩИ ТЪРГОВСКИ ВЗЕМАНИЯ

	31 декември 2018 BGN'000	31 декември 2017 BGN'000
Вземания от клиенти по продажби	2067	1734
Обезценка на несъбираеми вземания	(647)	(520)
	<b>1420</b>	<b>1214</b>
Предоставени аванси	977	871
Обезценка на предоставени аванси	(3)	
	<b>974</b>	
<b>Общо</b>	<b>2394</b>	<b>2085</b>

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	963	391	234	158	321	2067
<b>Общо</b>	<b>963</b>	<b>391</b>	<b>234</b>	<b>158</b>	<b>321</b>	<b>2067</b>

През годината е извършено предоговаряне на падежни срокове на вземания по продажби на стойност 97 хил.лв. (2017 г. – 93 хил.лв).

Предоставени аванси:	31 декември 2018 BGN'000	31 декември 2017 BGN'000
За доставка на стоки и материали	238	109
За доставки на услуги	499	436
Предплатени суми за застраховки	136	117
Други предплатени суми	101	209
<b>Общо</b>	<b>974</b>	<b>871</b>

През годината са погасени вземания от клиенти по продажби на стойност 1150 хил.лв (2017 г.- 1496 хил.лв.) и вземания по предоставени заеми на стойност 8 хил.лв (2017 г. – 5 хил.лв.) чрез прихващане на задължения по доставки на стойност 1150 хил.лв. и задължения към персонала на стойност 8 хил.лв.

#### 14. ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

	31 декември 2018 BGN'000	31 декември 2017 BGN'000
ДДС и други данъци за възстановяване	1426	538
Предоставени гаранции	1116	
Вземания за субсидии/финансиране	596	498
Съдебни и присъдени вземания	1078	1514
Обезценка на несъбираеми вземания	(962)	(1213)
	<b>116</b>	<b>301</b>
Инвестиции, държани до падеж	53	54
Други вземания	438	586
Обезценка на несъбираеми вземания	(169)	(258)
	<b>269</b>	<b>328</b>
<b>Общо</b>	<b>3576</b>	<b>1719</b>

**Инвестиции, държани до падеж**

	<b>31 декември 2018</b>	<b>31 декември 2017</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
<b>В началото на годината</b>	<b>105</b>	<b>185</b>
Изплатени	(54)	(80)
Преоценки и валутно-курсови разлики	2	
<b>В края на периода, в т.ч.:</b>	<b>53</b>	<b>105</b>
Нетекуща част		51
Текуща част	53	54
<b>ДЦК</b>	<b>31 декември 2018</b>	<b>31 декември 2017</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
Български лев		4
Щатски долар	53	101
<b>Общо</b>	<b>53</b>	<b>105</b>

**Коректив за очакваните кредитни загуби от финансови активи, оценявани по амортизирана стойност**

	<b>31 декември 2018</b>	<b>31 декември 2017</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
<b>Движение в обезценките на вземания от несвързани лица</b>		
<b>Салдо към 1 януари</b>	<b>1991</b>	<b>2607</b>
<b>Ефект от първоначално признаване на МСФО9-начислени очаквани кредитни загуби, в т.ч.</b>	<b>168</b>	
По търговски вземания в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента	168	
<b>Салдо към 1 януари <i>преизчислено</i>, в т.ч.</b>	<b>2159</b>	<b>2607</b>
<b>- в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента</b>	<b>2159</b>	<b>2607</b>
<b>Начислени</b>	<b>228</b>	<b>192</b>
По търговски вземания в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента	228	192
<b>Възстановени</b>	<b>(222)</b>	<b>(156)</b>
По търговски вземания в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента	(222)	(156)
<b>Отписани</b>	<b>(387)</b>	<b>(652)</b>
По търговски вземания в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента	(387)	(652)
<b>Салдо към 31 декември, в т.ч.</b>	<b>1778</b>	<b>1991</b>
<b>- в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента</b>	<b>1778</b>	<b>1991</b>

Финансовите активи, които са с кредитна обезценка към отчетната дата не са закупени или първоначално създадени финансови активи с кредитна обезценка.

## 15. ТЕКУЩИ ВЗЕМАНИЯ ОТ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

	31 декември 2018 BGN'000	31 декември 2017 BGN'000
Предоставен депозит на предприятието – майка – текуща част	200	119
Обезценка	(77)	
Вземания за предоставени заеми – текуща част	80	41
Обезценка	(50)	
<b>Общо</b>	<b>153</b>	<b>160</b>

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.

### Коректив за очакваните кредитни загуби от финансови активи, оценявани по амортизирана стойност

Движение в обезценките на вземания от свързани предприятия	31 декември 2018 BGN'000	31 декември 2017 BGN'000
Салдо към 1 януари	-	-
<b>Ефект от първоначално признаване на МСФО 9-начислени очаквани кредитни загуби, в т.ч.</b>	<b>328</b>	
По предоставени заеми на свързани предприятия в т.ч.	328	
- в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента	328	
<b>Салдо към 1 януари <i>преизчислено</i>, в т.ч.</b>	<b>328</b>	-
- в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента	328	
<b>Начислени</b>	-	-
<b>Възстановени</b>	<b>(39)</b>	-
По предоставени заеми на свързани предприятия в т.ч.	(39)	
- в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента	(39)	
<b>Салдо към 31 декември в т.ч.</b>	<b>289</b>	-
- в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента	289	

Финансовите активи, които са с кредитна обезценка към отчетната дата не са закупени или първоначално създадени финансови активи с кредитна обезценка.

## 17. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ

	31 декември 2018 BGN'000	31 декември 2017 BGN'000
Парични средства в безсрочни депозити	3616	7009
Парични средства в брой	113	116
Блокирани парични средства	1156	150
Банкови депозити до 3 месеца	4	4
<b>Общо</b>	<b>4889</b>	<b>7279</b>

Блокираните парични средства представляват банкови депозити за гаранции по договори за концесии в размер на 117 хил.лв., по договори за застраховка на туроператор в размер на 1009 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 2018 BGN'000	31 декември 2017 BGN'000
Парични средства в брой и в банки	4889	7279
Намаление: салда на парични средства с ограничено ползване	(1156)	(150)
<b>Общо</b>	<b>3733</b>	<b>7129</b>

## 18. СОБСТВЕН КАПИТАЛ

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

	31 декември 2018 BGN'000	31 декември 2017 BGN'000
Основен акционерен капитал	4 273	4 273
Изкупени собствени акции	(1 975)	(1 975)
Преоценъчен резерв на сгради	102 472	103 420
Преоценъчен резерв на инвестиционни имоти	7 573	7 573
Законови резерви	2 427	2 328
Други резерви в т.ч.:	214 175	214 689
<i>Резерви от актюерски печалби и загуби</i>	57	(54)
<i>Допълнителен резерв</i>	214 118	214 743

Резерв от превалутиране	490	555
Неразпределена печалба	149 452	141 402
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>478 887</b>	<b>472 265</b>

### 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 31.12.2018 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 31.12.2018г. е в размер на 102472 хил.лв. (към 31.12.2017г. – 103420 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 31.12.2017г.- 8414 хил.лв.), за който е начислен отсрочен данъчен пасив в размер на 841 хил.лв. (към 31.12.2017г. -841 хил.лв.), нетно – 7573 хил.лв. (към 31.12.2017г. – 7573 хил.лв.).

### Законови резерви

Законовите резерви, вкл. премиен резерв са на обща стойност в размер на 2427 хил.лв. към 31.12.2018г. и се формират съгласно изискванията на Търговския закон (към 31.12.2017 г. – 2328 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 – 214118 хил.лв.(към 31.12.2017 г. – 214743 хил.лв.).

### Резерв от превалутиране

Формиран от признаване на курсовите разлики, произтичащи от валутно преизчисляване на финансови отчети на чуждестранна дейност – 490 хил.лв. (към 31.12.2017 г. - 555 хил.лв.)

### Неразпределена печалба

Натрупаните печалби включват неразпределена печалба от минали отчетни периоди в размер на 139811 хил.лв и печалба от текущия отчетен период в размер на 9 641 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 2018	31 декември 2017
Средно претеглен брой на обикновени акции	4 232 742	4 232 742
Нетна печалба за годината, отнасяща се към притежателите на собствения капитал на дружеството-майка (BGN'000)	9 641	10 821
<b>Основна нетна печалба на акция (BGN)</b>	<b>2,28</b>	<b>2,56</b>

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 2018 BGN'000	31 декември 2017 BGN'000
Получени банкови заеми	82377	69417
Други заеми	403	669
Задължения по финансов лизинг	1052	1552
<b>Общо</b>	<b>83832</b>	<b>71638</b>

#### Получени банкови заеми

Вид валута	Договорена сума на заема	Падеж	Нетекуща част	31.12.2018		31.12.2017		
				Текуща част	Общо	Текуща част	Общо	
	'000		BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	
<b>Инвестиционни заеми</b>								
евро	10230	31.10.2021	6861	3397	10258	10257	3434	13691
евро	10000	31.10.2022	9966	3319	13285	13287	3349	16636
евро	5113	31.10.2024	6115	1220	7335	7334	1223	8557
евро	1430	14.12.2026	2488	309	2797			

евро	2800	30.04.2023	1888	508	<b>2396</b>	2396	271	<b>2667</b>
евро	1380	30.10.2022	599	199	<b>798</b>	798	199	<b>997</b>
евро	13705	31.10.2028	21446	2276	<b>23722</b>	17033	2129	<b>19162</b>
лева	16000	20.10.2023	14974	991	<b>15965</b>	15966		<b>15966</b>
лева	16000	31.10.2024	15540		<b>15540</b>	2346		<b>2346</b>
лева	2500	31.10.2024	2500		<b>2500</b>			
<b>Овърдрафт</b>								
лева	100	23.06.2019		65	<b>65</b>		70	<b>70</b>
лева	700	31.01.2019		461	<b>461</b>		528	<b>528</b>
лева	400	28.02.2019		370	<b>370</b>		283	<b>283</b>
<b>Общо</b>			<b>82377</b>	<b>13115</b>	<b>95492</b>	<b>69417</b>	<b>11486</b>	<b>80903</b>

Получените инвестиционни заеми в евро са договорени при лихвен процент определен на база месечен и тримесечен EURIBOR плюс надбавка, (2017 г.: месечен и тримесечен EURIBOR плюс надбавка); получените инвестиционни заеми в лева са договорени при лихвен процент определен на база Референтен лихвен процент плюс надбавка; за овърдрафт в лева - при лихвен процент определен на база Референтен лихвен процент плюс надбавка (2017 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 1891 хил.лв. (2017 г. – 2648 хил.лв.) е включена в състава на имоти, машини и съоръжения.

Разходите за лихви по финансов лизинг за отчетния период са 41 хил.лв. (2017 г. – 40 хил.лв.).

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

	31 декември 2018 BGN'000	31 декември 2017 BGN'000
<b>Минимални лизингови вноски по периоди:</b>		
До 1 година	572	564
От 2 до 5 години	1079	1609
<b>Общо:</b>	<b>1651</b>	<b>2173</b>
<b>Очаквана сума на лихвата</b>	<b>(61)</b>	<b>(104)</b>
<b>Сегашна стойност на минималните лизингови вноски</b>	<b>1590</b>	<b>2069</b>
От тях:		
<b>Текущи</b>	<b>538</b>	<b>517</b>
<b>Нетекущи</b>	<b>1052</b>	<b>1552</b>

#### 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.ПРОВИЗИИ ЗА ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	31 декември 2018 BGN'000	31 декември 2017 BGN'000
Провизии за задължения към персонала при пенсиониране	432	395
Провизии за тантиеми	250	
<b>Общо</b>	<b>682</b>	<b>395</b>

Задълженията към персонала включват сегашната стойност на задължението на дружеството за изплащане на обезщетения на наетия персонал към 31. 12. 2018 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 2018 BGN'000	31 декември 2017 BGN'000
<b>Задължение по планове за дефинирани доходи към 1 януари</b>	<b>395</b>	<b>263</b>
Разходи за периода	169	130
Извършени плащания през периода	(21)	(21)
Последващи оценки на планове с дефинирани доходи	(111)	23
<b>Задължение по планове за дефинирани доходи към 31 декември в т.ч.</b>	<b>432</b>	<b>395</b>
<b>Разходи за периода:</b>	<b>2018 BGN'000</b>	<b>2017 BGN'000</b>
Разход за лихви	8	5
Разход за текущ трудов стаж	159	125

Разходи за минал стаж	2	
<b>Компоненти на разходите по планове за дефинирани доходи, признати в печалби или загуби</b>	<b>169</b>	<b>130</b>
<b>Последващи оценки на планове с дефинирани доходи:</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
Актуерски (печалби)/загуби, възникнали от промени в демографските предположения	(148)	(61)
Актуерски (печалби)/загуби, възниквали от промени във финансовите предположения	38	6
Актуерски (печалби)/загуби, възникнали от корекции, дължащи се на опита	(1)	78
<b>Компоненти на разходите по планове за дефинирани доходи, признати в друг всеобхватен доход</b>	<b>(111)</b>	<b>23</b>

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

	2018	2017
	BGN'000	BGN'000
Дисконтов процент	от 1.25 до 2 %	2 %
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 актуерски 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 2018 г. BGN'000
Дисконтов процент	+0,25%	(3)

Дисконтов процент	-0,25%	3
Текучество на персонала	+1%	(10)
Текучество на персонала	-1%	10
Възнаграждение	+1%	11
Възнаграждение	-1%	(10)
Таблица смъртност	+ 1 година	1
Таблица смъртност	- 1 година	(1)

**Матуритет на пенсионното задължение**

	31 декември 2018		31 декември 2017	
	BGN'000		BGN'000	
	Настоящ размер на обезщетенията	Очакван размер на обезщетенията	Настоящ размер на обезщетенията	Очакван размер на обезщетенията
До 1 година	202	270	230	340
От 1 до 5 години	111	219	66	198
От 5 до 10 години	68	327	65	409
Над 10 години	51	2297	34	2188
	<b>432</b>	<b>3113</b>	<b>395</b>	<b>3135</b>

**21. ПАСИВИ ПО ДОГОВОРИ С КЛИЕНТИ**

Пасиви по договори с клиенти на стойност 3725 хил.лв представляват аванси от туроператори за туристически сезон 2020 год. и 2021 год. (2017 г. – 2680 хил.лв.).

**22. НЕТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ**

	31 декември 2018 BGN'000	31 декември 2017 BGN'000
Задължения по получени заеми от предприятието - майка	632	732
<b>Общо, в т.ч.:</b>	<b>632</b>	<b>732</b>
<i>нетекуща част</i>	432	632
<i>текуща част</i>	200	100

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**

	<b>31 декември 2018</b> BGN'000	<b>31 декември 2017</b> BGN'000
Получени банкови заеми (Приложение 19)	13115	11486
Други заеми (Приложение 19)	273	269
Задължения по финансов лизинг(Приложение 19)	538	517
<b>Общо</b>	<b>13926</b>	<b>12272</b>

**24.ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ**

	<b>31 декември 2018</b> BGN'000	<b>31 декември 2017</b> BGN'000
Задължения по получени заеми – текуща част (Приложение 22)	200	100
Задължения по доставки	41	50
Получени гаранции	157	109
Задължение за дивидент към Албена Холдинг АД	441	
<b>Общо</b>	<b>839</b>	<b>259</b>

**Задължения по доставки:**

	<b>31 декември 2018</b> BGN'000	<b>31 декември 2017</b> BGN'000
Бряст Д АД	41	50
<b>Общо</b>	<b>41</b>	<b>50</b>

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	41					41
Заеми	200					200
<b>Общо</b>	<b>241</b>					<b>241</b>

През 2018 година не е извършвано предоговаряне на падежните срокове на задълженията.

**Равнение на пасивите, възникващи от финансова дейност:**

	Салдо на 31.12.2017	Парични промени		Промени с непаричен характер		Салдо на 31.12.2018
		постъпления	плащания	придобивания	Промени от преоценки, лихви и такси	
Дългосрочни заеми	82 573	25 223	(12 998)		2 002	96 800
Лизингови пасиви	2 069		(560)	40	41	1 590
<b>Общо пасиви от финансова дейност</b>	<b>84 642</b>	<b>25 223</b>	<b>(13 558)</b>	<b>40</b>	<b>2 043</b>	<b>98 390</b>

**25.ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ**

	31 декември 2018 BGN'000	31 декември 2017 BGN'000
Задължения към доставчици	8576	10540
Пасиви по договори с клиенти	9769	9099
Задържани суми за гаранционни ремонти	2707	3245
Данъчни задължения	441	636
Задължения за дивиденди	1517	1637
Други задължения	438	394
<b>Общо</b>	<b>23448</b>	<b>25551</b>

Анализ на падежите	С ненастъпил падеж	Просрочени до 3 месеца	Просрочени до 6 месеца	Просрочени до 1 година	Просрочени над 1 година	Общо
Доставки	2001	2100	3306	852	317	<b>8576</b>
Гаранции	2616	10	9	28	44	<b>2707</b>
<b>Общо</b>	<b>4617</b>	<b>2110</b>	<b>3315</b>	<b>880</b>	<b>361</b>	<b>11283</b>

През 2018 година не е извършвано предоговаряне на падежните срокове на задължения по доставки (2017 г. – 22 хил.лв.).

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

Пасиви по договори с клиенти	31 декември 2018 BGN'000	31 декември 2017 BGN'000
Авансово получени наеми	2481	2575
Краткосрочни аванси от туроператори	6877	6221
Други краткосрочни аванси	411	303
<b>Общо</b>	<b>9769</b>	<b>9099</b>

Данъчни задължения:	31 декември 2018 BGN'000	31 декември 2017 BGN'000
Данък добавена стойност	145	78
Корпоративен данък		30
Данък върху доходите на физическите лица	218	380
Данъци върху разходите	76	91
Местни данъци и такси	2	6
Акциз		4
Лихвени задължения за просрочие		47
<b>Общо</b>	<b>441</b>	<b>636</b>

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	31.08.2018	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 09.01.2019	
Бялата лагуна АД	до 2007 г.	31.12.2018	
Екоагро АД	до 2006 г.	до 2017 г.	до 2017 г.
Екострой АД	31.12.2017	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 31.03.2018	31.10.2012
Перпетуум мобиле БГ АД		31.01.2016	
Тихия кът АД	31.12.2014	до м.03.2018	до 2010
Хотел де Маск АД, Анзер, Швейцария		31.12.2014	
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	31.05.2009	21.03.2018	31.08.2010
България-29 АД - гр. София	31.05.2003	30.11.2005	17.01.2003

## 26. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ПЕРСОНАЛА И ЗА СОЦИАЛНО ОСИГУРЯВАНЕ

	31 декември 2018 BGN'000	31 декември 2017 BGN'000
Заплати и възнаграждения в т.ч.:	1006	944
Тантиеми, дължими до 12 м.	56	

Задължения за социално и здравно осигуряване	377	478
Неизползвани отпуски	317	429
Социални и здравни осигуровки върху отпуските	62	71
<b>Общо</b>	<b>1762</b>	<b>1922</b>

**27. ПРИХОДИ**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
Приходи от продажба на пакетни туристически услуги	100849	90593
Приходи от други продажби съпътстващи туристическата дейност	13471	11424
Приходи от наеми	7422	7113
Приходи от продажба на продукция	7106	7274
<b>Общо</b>	<b>128848</b>	<b>116404</b>

**Приходи от продажба на продукция:**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
Приходи от СМР	2522	2538
Електроенергия	2973	2964
Селскостопанска продукция	1237	1308
Бетонни изделия, строителни смеси, бои	374	464
<b>Общо</b>	<b>7106</b>	<b>7274</b>

**28. ДРУГИ ДОХОДИ/ЗАГУБИ ОТ ДЕЙНОСТТА - НЕТНО**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
Ефект от оценка на инвестиционни имоти в т.ч.:	<b>152</b>	<b>407</b>
- загуби от справедлива стойност	(218)	(260)
- печалби от справедлива стойност	370	667
Приходи от продажба на имоти, машини и съоръжения и инвестиционни имоти	102	348
Балансова стойност на продадени имоти, машини и съоръжения и инвестиционни имоти	(62)	(278)
Разходи по продажбата		
<b>Печалба от продажба на имоти, машини и съоръжения и инвестиционни имоти</b>	<b>40</b>	<b>70</b>
Приходи от продажба на материали	35	19
Отчетна стойност на продадените материали	(11)	(2)
<b>Печалба от продажба на материали</b>	<b>24</b>	<b>17</b>
Отписани задължения	57	112
Излишъци на материални запаси	135	323
Получени обезщетения	210	74
Приходи от финансираня	1305	973

Продаден малотраен инвентар	160	172
Приходи от неустойки	209	214
Други	139	173
<b>Общо</b>	<b>2431</b>	<b>2535</b>

През 2018 година групата е получила текущо финансиране от ДФ Земеделие в размер на 863 хил.лева (2017 г. - 827 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

	2018 BGN'000	2017 BGN'000
Разходи за материали	17536	19807
Разходи за външни услуги	23070	21273
Разходи за персонала	36568	33558
Разходи за амортизации и обезценка	21926	18640
Други оперативни разходи	2718	2212
Себестойност на продадените стоки	17944	17461
Изменение на запасите от продукция и незавършено производство	(230)	(797)
Прираст и приплоди	(491)	(354)
<b>Общо</b>	<b>119041</b>	<b>111800</b>

### Включени в себестойност на продажбите

	2018 BGN'000	2017 BGN'000
Амортизация и обезценка на ИМС (Приложение 3)	20611	16269
Амортизация и обезценка на нематериални активи (Приложение 5)	98	92
Амортизация на биологични активи (Приложение 6)	27	22
Разходи за поддръжка и ремонт	6080	5714
Себестойност на продадените стоки, недвижими имоти за продажба и др.	17944	17461
Разходи за персонала (Приложение 28)	30146	27998
Материали за поддържане, гориво, и консумативи	5991	5625
Материали за СМР и производство	381	960
Ел.енергия и вода	5656	4479
Малотраен инвентар	2416	4582
Суровини, семена, торове, препарати	1745	2060
Други материални разходи	170	130
Разходи за подизпълнители на СМР		648
Разходи за реклама и анимации	2932	2225

Разходи за туристически услуги	2847	3184
Транспортни разходи	1281	706
Местни данъци и такси	2859	2617
Концесия, франчайзинг	2290	2231
Съобщителни услуги	105	104
Застраховки	888	790
Такси резервации и др.	1252	741
Консултантски услуги	40	158
Компенсации и рекламации	142	118
Банкови такси и комисионни	145	137
Раходи за наеми	602	423
Други разходи външни услуги	426	451
Командировки	223	304
Други разходи	154	97
Изменение на запасите от продукция и незавършено производство	(230)	(797)
Прираст и приплоди	(491)	(354)
<b>Общо</b>	<b>106730</b>	<b>99175</b>

**Включени в общи и административни разходи**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
Амортизация и обезценка на ИМС (Приложение 3)	959	721
Амортизация и обезценка на нематериални активи (Приложение 5)	231	1536
Разходи за поддръжка и ремонт	464	472
Разходи за персонала (Приложение 28)	6422	5560
Материали за поддържане, гориво и консумативи	271	261
Ел.енергия и вода	692	1243
Малотраен инвентар	34	54
Брак на имоти, машини и съоръжения	850	258
Фири на земеделска продукция	184	77
Транспортни разходи	55	
Местни данъци и такси	145	192
Концесии	127	106
Съобщителни услуги	48	41
Застраховки	35	39
Консултантски услуги, одит, правни услуги	449	427
Разходи по съдебни спорове	69	184
Представителни разходи	97	64
Разходи за такси	74	55
Други разходи външни услуги	429	378
Посреднически услуги		
Командировки	134	132
Отписани вземания	202	236
Обезценка на вземания – начислени/възстановени	(30)	36
		81

Обезценка на материални запаси - начислени	(9)	19
Глоби	8	92
Други разходи	371	442
<b>Общо</b>	<b>12311</b>	<b>12625</b>

**30. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА**

	<b>2018</b> BGN'000	<b>2017</b> BGN'000
Заплати на персонала (без управленския)	27960	25961
Възнаграждения на управленския персонал	1911	1404
Провизии за възнаграждения на управленския персонал	250	
Социални и здравни осигуровки върху заплати и възнаграждения	4945	4545
Социални придобивки и надбавки	961	1301
Неизползвани отпуски	339	204
Начислени суми за осигуровки за неизползвани отпуски	54	34
Обезщетения при пенсиониране начислени/(изплатени)	148	109
<b>Общо</b>	<b>36568</b>	<b>33558</b>

**31. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ**

	<b>2018</b> BGN'000	<b>2017</b> BGN'000
Положителни валутни курсови разлики	392	293
Приходи от лихви по заеми	10	25
Приходи от дивиденди	3	
<b>Общо</b>	<b>405</b>	<b>318</b>

**32. ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ**

	<b>2018</b> BGN'000	<b>2017</b> BGN'000
Отрицателни валутни курсови разлики	45	633
Разходи за лихви и такси по заеми	1827	1846
Разходи за лихви по лизинги	41	40
Други разходи	37	53
<b>Общо</b>	<b>1950</b>	<b>2572</b>

**33. ДЯЛ ОТ ПЕЧАЛБАТА НА АСОЦИИРАНИ ДРУЖЕСТВА**

	<b>2018</b> BGN'000	<b>2017</b> BGN'000
Бряст Д АД	70	43
<b>Общо</b>	<b>70</b>	<b>43</b>

### 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:

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
Данъчна печалба за годината по данъчни декларации	10733	15240
Текущ разход за данъци върху печалбата за годината	1074	1542
Свързани с възникване и обратно проявление на временни разлики	165	288
<b>Общо разход/(икономия) за данъци върху печалбата, отчетени в Отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход</b>	<b>1239</b>	<b>1830</b>

#### Равнение на данъчния разход, определен спрямо счетоводния резултат

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
Счетоводна печалба за годината	10982	12837
Разход за данък на база приложима данъчна ставка – 10% (2016 г.: 10%)	1079	1204
Ефект от данъчно непризнати приходи и разходи	144	739
Ефект от непризнати активи по отсрочени данъци	16	(113)
Ефект от преотстъпен данък		
<b>Общо разход/(икономия) за данъци върху печалбата, отчетени в Отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход</b>	<b>1239</b>	<b>1830</b>

#### Отсрочени данъчни активи и пасиви

Активи по отсрочени данъци	временна разлика	данък	Изменение за сметка на печалби и загуби	Ефект от първоначално прилагане на МСФО9	Изменение за сметка на друг всеобхватен доход	Отписани при освобождаване на дъщерни дружества	временна разлика	данък
	31.12.2018	31.12.2018	2018	2018	2018	2018	31.12.2017	31.12.2017
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Начисления за персонала	(1503)	146	53				(1014)	93
Данъчна загуба	(3429)	213	(68)				(3782)	281
Обезценка на активи	(2000)	192	(97)	46			(2207)	244
Финансиране	(34)	3					(36)	3
<b>Общо</b>	<b>(6966)</b>	<b>554</b>	<b>(112)</b>	<b>46</b>			<b>(7039)</b>	<b>621</b>

Пасиви по отсрочени данъци	временна	данък	Изменение	Ефект от	Изменение	Отписани	временна	данък
	разлика		за сметка	първоначално	за сметка	при	разлика	
	31.12.2018	31.12.2018	2018	2018	2018	2018	31.12.2017	31.12.2017
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Имоти, машини и съоръжения, в т.ч. <i>Преоценъчни резерви</i>	183616	(17787)	(8)		51	87	196795	(17917)
Инвестиционни имоти, в т.ч.: <i>Преоценъчни резерви</i>	113858	(11386)			51	54	114911	(11491)
	21071	(2106)	(45)				20708	(2061)
	8414	(841)					8414	(841)
<b>Общо</b>	<b>204687</b>	<b>(19893)</b>	<b>(53)</b>		<b>51</b>	<b>87</b>	<b>217503</b>	<b>(19978)</b>
<b>Отсрочени данъци - нето</b>	<b>197721</b>	<b>(19339)</b>	<b>(165)</b>	<b>46</b>	<b>51</b>	<b>87</b>	<b>210464</b>	<b>(19357)</b>

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 166 хил.лв. от загуби за пренасяне в размер на 1664 хил.лв.

### 35. ДРУГ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД

#### Ефекти в друг всеобхватен доход, поети от групата

	2018	2017
	BGN'000	BGN'000
<b>Компоненти, които няма да бъдат рекласифицирани към печалбата или загубата:</b>		
Печалби/(Загуби) от преценка на имоти, машини и съоръжения		59
Преценка на инвестиционни имоти		(186)
Последващи оценки на пенсионни планове с дефинирани доходи	111	(24)
Данък върху дохода, свързан с компоненти на друг всеобхватен доход	51	29
Корекция на отсрочен данък		
<b>Компоненти, които могат да бъдат рекласифицирани към печалбата или загубата:</b>		
Резерв от хеджиране		92
Данък върху дохода, свързан с компоненти на друг всеобхватен доход		(9)
Курсови разлики от преизчисление на чуждестранна дейност	(127)	(6)
<b>Друг всеобхватен доход за годината, нетно от данъци</b>	<b>35</b>	<b>(45)</b>

**Ефекти в друг всеобхватен доход, поети от Неконтролиращото участие**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
<i>Компоненти, които няма да бъдат рекласифицирани към печалбата или загубата:</i>		
Печалби/(Загуби) от преоценка на имоти, машини и съоръжения		
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	(15)	(13)
<b>Друг всеобхватен доход за годината, нетно от данъци</b>	<b>(15)</b>	<b>(13)</b>

**36. РАЗСРОЧЕН ДОХОД ОТ ФИНАНСИРАНЕ**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
Разсрочен доход до 12 месеца	436	92
Разсрочен доход след 12 месеца	394	1145
<b>Общо</b>	<b>830</b>	<b>1237</b>

**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:

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
Разсрочен доход до 12 месеца	51	52
Разсрочен доход след 12 месеца	361	411
<b>Общо</b>	<b>412</b>	<b>463</b>

- ✓ 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:

<b>2018</b>	<b>2017</b>
-------------	-------------

	BGN'000	BGN'000
Разсрочен доход до 12 месеца		38
Разсрочен доход след 12 месеца		
<b>Общо</b>		<b>38</b>

- ✓ 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:

	2018 BGN'000	2017 BGN'000
Разсрочен доход до 12 месеца	1	1
Разсрочен доход след 12 месеца		
<b>Общо</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

- ✓ 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:

	2018 BGN'000	2017 BGN'000
Разсрочен доход до 12 месеца	1	1
Разсрочен доход след 12 месеца	33	34
<b>Общо</b>	<b>34</b>	<b>35</b>

- ✓ 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:

	2018 BGN'000	2017 BGN'000
Разсрочен доход до 12 месеца	383	
Разсрочен доход след 12 месеца		700
<b>Общо</b>	<b>383</b>	<b>700</b>

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 2018г. в групата са признати текущи приходи от финансираня в размер на 1305 хил. лв. (за 2017г. – 973 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 наем 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):

	2018 брой	2017 брой
Дъщерни дружества, изцяло притежавани от Групата	8	8
Дъщерни дружества със съществено неконтролиращо участие за Групата	4	5
Дъщерни дружества с несъществено неконтролиращо участие за Групата	8	9
<b>Общо</b>	<b>20</b>	<b>22</b>

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.	
	31.12.2018	31.12.2017	2018	2017	31.12.2018	31.12.2017	2018	2017
Екострой АД, България	33%	33%	12	108	1933	2026	105	-
Перпетуум Мобиле БГ АД, България	47.77%	47.77%	80	51	1345	1265	-	-
ДП Екострой, Украйна	-	33%	-	(3)	-	3	-	-
Тихия кът АД	25%	25%	(31)	(44)	2406	2437	-	-
Актив СИП ЕООД	33%	33%	(8)	20	(98)	(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.	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017	2018	2017
Екострой АД, България	4937	5099	1332	2507	412	521	398	683	4722	6943
Перпетуум Мобиле БГ АД, България	4415	4908	1414	1302	1908	2397	1106	1165	3029	3009
ДП Екострой, Украйна	-	250	-	-	-	33	-	3	-	10
Тихия кът АД	5792	5868	3423	3945	-	-	92	64	117	114
Актив СИП ЕООД	49	217	32	24	20	40	357	472	350	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.	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Екострой АД, България	99	48	15	(150)	(115)	56	-	-
Перпетуум Мобиле БГ АД, България	431	601	-	-	(437)	(595)	-	-
ДП Екострой, Украйна		-		-		-	-	-
Тихия кът АД	(21)	(171)	5	8	-	-	-	-
Актив СИП ЕООД	(131)	(14)	131	-	-	(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.	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017	2018	2017	2018	2017
Здравно учреждение Медика Албена АД	114	1	2	115	-	-	-	1	5	5	-	-
Бряст Д АД	1285	1278	498	420	-	-	86	153	1043	1057	-	-

### 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

#### 40. ОСВОБОЖДАВАНЕ ОТ ДЪЩЕРНИ ДРУЖЕСТВА

През 2018 г. Групата е отчела освобождаване на участието си в следните дъщерни дружества:

Дружество	Дата на продажба
Соколец Боровец АД	3.10.2018

Нетните активи на освободените дружества са представени както следва:

Дата на освобождаване от участие	3.10.2018 BGN'000
Имоти, машини и съоръжения (Приложение № 3)	1950
Материални запаси	5
Други вземания и активи	7
Парични средства и парични еквиваленти	40
Пасиви по отсрочени данъци	(54)
Търговски и други задължения	(17)
<b>Нетни активи</b>	<b>1931</b>

Финансовият резултат от освобождаването на дъщерните дружества е както следва:

	BGN'000
Получени парични средства	2098
<b>Намалено с:</b>	
Отписани нетни активи	(1931)
Ефект от освобождаване от дъщерни дружества, поет от неконтролиращото участие	36
<b>Печалба от освобождаване на дъщерни дружества</b>	<b>203</b>
<b>Нетни парични потоци от освобождаване на дъщерни дружества</b>	<b>BGN'000</b>
Получени парични средства	2096
<b>Намалено с:</b>	
Парични средства	(40)
<b>Нетни парични потоци от освобождаване на дъщерно дружество</b>	<b>2056</b>

**Дружество**  
ДП Екострой Украйна

**Дата на продажба**  
19.3.2018

Нетните активи на освободените дружества са представени както следва:

<b>Дата на освобождаване от участие</b>	<b>19.3.2018</b>
	<b>BGN'000</b>
Имоти, машини и съоръжения (Приложение № 3)	250
Пасиви по отсрочени данъци	(33)
Търговски и други задължения	(3)
<b>Нетни активи</b>	<b>214</b>

Финансовият резултат от освобождаването на дъщерните дружества е както следва:

	<b>BGN'000</b>
Получени парични средства	159
<b>Намалено с:</b>	
Отписани нетни активи	(214)
Ефект от освобождаване от дъщерни дружества, поет от неконтролиращото участие	71
<b>Печалба от освобождаване на дъщерни дружества</b>	<b>16</b>
<b>Нетни парични потоци от освобождаване на дъщерни дружества</b>	<b>BGN'000</b>
Получени парични средства	159
<b>Намалено с:</b>	
Парични средства	-
<b>Нетни парични потоци от освобождаване на дъщерно дружество</b>	<b>159</b>

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

<b>Дружество</b>	<b>Дата на продажба</b>
Фохар АД	15.01.2017 г

Нетните активи на освободените дружества са представени както следва:

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

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

#### 41. СВЪРЗАНИ ЛИЦА И СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Следните предприятия са свързани лица за Групата за 2018 и 2017 година:

Свързани лица	Вид на свързаност
Албена Холдинг АД	Предприятие майка
Здравно учреждение Медика Албена АД	Асоциирано предприятие
Медицински център Медикс България ООД до 04.10.2018 г.	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.

Осъществени са следните сделки със свързани лица:

Покупки от свързани лица	<b>2018</b> BGN'000	<b>2017</b> BGN'000
Бряст Д АД	550	813
<b>Общо</b>	<b>550</b>	<b>813</b>
<b>Видове покупки от свързани лица</b>	<b>2018</b> BGN'000	<b>2015</b> BGN'000
Покупка на стоки, материали, ДМА	550	813
<b>Общо</b>	<b>550</b>	<b>813</b>
<b>Погашения по получени заеми</b>	<b>2018</b> BGN'000	<b>2017</b> BGN'000
Албена Холдинг АД	100	-
<b>Общо</b>	<b>100</b>	<b>-</b>
<b>Възстановени предоставени депозити</b>	<b>2018</b> BGN'000	<b>2017</b> BGN'000
Албена Холдинг АД	100	238
<b>Общо</b>	<b>100</b>	<b>238</b>

## 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 1911 хил. лв. (2017 г. – 1404 хил.лв)

Разчетите със свързани лица са оповестени в Приложения № 9, 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.

	USD	EUR	Български лева	Друга валута	Общо
31 декември 2018	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
<i>Финансови активи</i>					
Финансови активи, оценявани по амортизирана стойност	53	2706	5532	285	8576
Финансови активи, оценявани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход			20	9	29
	<b>53</b>	<b>2706</b>	<b>5552</b>	<b>294</b>	<b>8605</b>
<i>Финансови пасиви</i>					
Финансови пасиви, оценявани по амортизирана стойност		63921	47926	420	112267
		<b>63921</b>	<b>47926</b>	<b>420</b>	<b>112267</b>
31 декември 2017	USD	EUR	Български лева	Друга валута	Общо
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
<i>Финансови активи</i>					
Финансови активи, оценявани по амортизирана стойност	2714	2538	4674	426	10352
Финансови активи, оценявани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход			20	9	29
	<b>2714</b>	<b>2538</b>	<b>4694</b>	<b>435</b>	<b>10381</b>
<i>Финансови пасиви</i>					
Финансови пасиви, оценявани по амортизирана стойност		65084	35455	78	100617
		<b>65084</b>	<b>35455</b>	<b>78</b>	<b>100617</b>

### **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.

### **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.

<b>31 декември 2018</b>	<b>До 1 месец BGN'000</b>	<b>От 1 до 3 месеца BGN'000</b>	<b>От 3 месеца До 1 година BGN'000</b>	<b>От 1 до 5 години BGN'000</b>	<b>Общо BGN'000</b>
<i>Финансови активи</i>					
Финансови активи, оценявани по амортизирана стойност	4969	711	2342	565	<b>8587</b>
Финансови активи, оценявани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход				29	<b>29</b>
	<b>4969</b>	<b>711</b>	<b>2342</b>	<b>594</b>	<b>8616</b>
<i>Финансови пасиви</i>					
Финансови пасиви, оценявани по амортизирана стойност	4848	5338	19821	90033	<b>120040</b>
	<b>4848</b>	<b>5338</b>	<b>19821</b>	<b>90033</b>	<b>120040</b>
<b>31 декември 2017</b>	<b>До 1 месец BGN'000</b>	<b>От 1 до 3 месеца BGN'000</b>	<b>От 3 месеца До 1 година BGN'000</b>	<b>От 1 до 5 години BGN'000</b>	<b>Общо BGN'000</b>
<i>Финансови активи</i>					
Финансови активи, оценявани по амортизирана стойност	7573	655	1116	1028	<b>10372</b>
Финансови активи, оценявани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход				29	<b>29</b>
	<b>7573</b>	<b>655</b>	<b>1116</b>	<b>1057</b>	<b>10401</b>
<i>Финансови пасиви</i>					
Финансови пасиви, оценявани по амортизирана стойност	5579	8516	16273	83525	113893
	<b>5579</b>	<b>8516</b>	<b>16273</b>	<b>83525</b>	<b>113893</b>

### 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 2018	Лихвени		Нелихвени BGN '000	Общо BGN '000
	Фиксиран лихвен %	Променлив лихвен %		
	BGN '000	BGN '000		
Финансови активи	596	4973	3036	<b>8605</b>
Финансови пасиви	988	97387	13892	<b>112267</b>
	<u>(392)</u>	<u>(92414)</u>	<u>(10856)</u>	<u>(103662)</u>

  

31 декември 2017	Лихвени		Нелихвени BGN '000	Общо BGN '000
	Фиксиран лихвен %	Променлив лихвен %		
	BGN '000	BGN '000		
Финансови активи	809	7279	2293	<b>10381</b>
Финансови пасиви	784	80858	18975	<b>100617</b>
	<u>25</u>	<u>(73579)</u>	<u>(16682)</u>	<u>(90236)</u>

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.

31 декември 2018	Променлив лихвен %	При увеличение с 0,5%	Ефект от увеличението
	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Финансови активи	4973	4998	25
Финансови пасиви	97387	97874	(487)
<b>Увеличение/намаление на печалби и загуби</b>			<b>(462)</b>

преди данъци

31 декември 2017	Променлив лихвен % BGN'000	При увеличение с 0,5% BGN'000	Ефект от увеличението BGN'000
Финансови активи	7279	7315	36
Финансови пасиви	80858	81262	404
<b>Увеличение/намаление на печалби и загуби преди данъци</b>			<b>(368)</b>

### 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 2018 г. и 31 декември 2017 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:

	2018 BGN'000	2017 BGN'000
Общо заеми и лизинг	98390	84642
<b>Намалени с: парични средства и парични еквиваленти</b>	<b>(4889)</b>	<b>(7279)</b>
<b>Нетен дълг</b>	<b>93501</b>	<b>77363</b>
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>478887</b>	<b>472265</b>
<b>Общо капитал</b>	<b>572388</b>	<b>549628</b>
<b>Съотношение на задлъжнялост</b>	<b>16.34%</b>	<b>14.08%</b>

### 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 9 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 31.12.2018 год. е 2396 хил.лв.

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

Със срок до 31.12.2018 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 30.06.2019 г.

Към 31.12.2018 г. е предоставена гаранция под формата на паричен депозит в банка на Международната асоциация за въздушен транспорт /ИАТА/. Стойността на гаранцията е 30 хил. лв.

Към 31.12.2018 г. е предоставена гаранция под формата на паричен депозит в банка за гаранция на туроператор. Стойността на гаранцията е 1009 хил. лв.

#### 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 на Групата за сезон 2019 г. са в размер на 59 918 хил.лв.

Към датата на съставяне на консолидирания финансов отчет са сключени договори за придобиване на имоти, машини и съоръжения на стойност 36 226 хил.лв.

#### **Лимити по неусвоени кредити**

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

	<b>31 декември 2018</b>	<b>31 декември 2017</b>
	<b>BGN '000</b>	<b>BGN '000</b>
със срок на действие до 2 години в т.ч.:		
- с плаващ лихвен процент	1310	21182
<b>Общо</b>	<b>1310</b>	<b>21182</b>

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

Към датата на изготвяне на консолидирания финансов отчет Дружеството-майка е сключило договор за банков кредит в размер на 20 536 хил.лв. със срок на погасяване до 2026 година и с плаващ лихвен процент.

Към датата на изготвяне на консолидирания финансов отчет е подписан договор за наем на морски плаж Албена за срок от 5 години.

Към датата на изготвяне на отчета са усвоени 882 хил.лв. от неусвоените кредитни лимити към 31 декември 2018 г.

#### **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 68 хил. лв. Независимият одитор не е предоставял други услуги на групата.