

Пояснения към индивидуалния финансов отчет

1. Предмет на дейност

Холдинг Варна АД е акционерно дружество, регистрирано в Република България в Търговския регистър с ЕИК 103249584.

Дружеството е учредено без срок или друго прекратително условие.

Дружеството осъществява дейността си под наименованието Акционерно дружество Холдинг Варна. Седалището на Дружеството е в град Варна, адресът на управление е гр. Варна, к.к. Св. Св. Константин и Елена, административна сграда, електронен адрес: office@holdingvarna.com.

Холдинг Варна АД няма клонове.

Акциите на Дружеството са регистрирани на Българска фондова борса – Сегмент Стандарт.

Предметът на дейност е: придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества; придобиване, управление и продажба на облигации; придобиване, оценка и продажба на патенти, отстъпване на лицензи за използване на патенти на дружества, в които холдингът участва; финансиране на дружества, в които холдингът участва; производство на стоки и услуги; осъществяване на търговска, посредническа дейност; организиране на счетоводно отчитане и съставяне на финансови отчети по реда на Закона за счетоводството.

Към 31 декември 2018 г. персоналът на Дружеството, нает по трудови правоотношения, се състои от 15 души.

Дружеството се управлява чрез двустепенна система на управление, включваща Надзорен и Управителен съвет.

Членовете на Надзорния съвет са:

1. Мартин Нейчев Стоянов;
2. Веселин Райчев Мороз;
3. Калин Георгиев Желев.

Членовете на Управителния съвет са:

4. Ивелина Кънчева Шабан – изпълнителен директор;
5. Милчо Петков Близнаков – изпълнителен директор;
6. Златимир Бориславов Жечев.

Дружеството се управлява и представлява само заедно от Милчо Петков Близнаков и Ивелина Кънчева Шабан.

Основният акционер, притежаващ 18,28% от капитала на Дружеството, е Андезит ООД. Инструментите на собствения капитал на акционерите не се котират на Българска фондова борса – София АД.

2. Основа за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият отчет на Дружеството е съставен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС). По смисъла на параграф 1, точка 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството, приложим в България, терминът „МСФО, приети от ЕС“ представляват Международните счетоводни стандарти (МСС), приети в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета.

Финансовият отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди лева ('000 лв.) (включително сравнителната информация за 2017 г.), освен ако не е посочено друго.

Този финансов отчет е индивидуален. Дружеството съставя и консолидиран финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС), в който инвестициите в дъщерни предприятия са отчетени и оповестени в съответствие с МСФО 10 „Консолидирани финансови отчети“.

Финансовият отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие.

3. Промени в счетоводната политика

3.1. Нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, които са влезли в сила от 1 януари 2018 г.

Дружеството прилага следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които имат ефект върху финансовия отчет на Дружеството и са задължителни за прилагане от годишния период, започващ на 1 януари 2018 г.:

МСФО 9 „Финансови инструменти“ в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС

МСФО 9 „Финансови инструменти“ заменя МСС 39 „Финансови инструменти: признаване и оценяване“. Новият стандарт въвежда значителни промени в класификацията и оценяването на финансови активи, както и нов модел на очакваните кредитни загуби за обезценка на финансови активи.

При прилагането на МСФО 9 Дружеството е използвало преходното облекчение и е избрало да не преизчислява предходни периоди. Разлики, възникващи от оървоначалното прилагане на МСФО 9, във връзка с класификация, оценяване и обезценка се признават в неразпределената печалба.

Прилагането на МСФО 9 е засегнало следните области:

- Класификация и оценяване на финансовите активи на Дружеството

Ръководството държи повечето финансови активи, за да събира свързаните с тях договорни парични потоци.

Една част от финансовите активи на Дружеството представляват финансови активи, класифицирани в категория Кредити и вземания съгласно изискванията на МСС 39, се държат с цел , за да се събират свързаните с тях договорни парични потоци. Затова, ръководството е направило преценка, че те ще продължават да се оценяват по амортизирана стойност в категорията дългови инструменти, последващо отчитани по амортизирана стойност съгласно новия МСФО 9.

Друга част от финансовите активи на Дружеството са били държани за търгуване и те ще продължат да се отчитат по справедлива стойност през печалба и загуба, тъй като паричните потоци не представляват единствено плащания по главница и лихва.

- Обезценка на финансови активи по модела на очакваните кредитни загуби

Моделът на очакваните кредитни загуби има ефект върху търговските вземания на Дружеството, както и върху предоставените заеми и цесии.

Оценъчната категория и определената загубата от обезценка към 1 януари 2018 г. на съответните финансови активи може да се представи, както следва:

	Оценъчна категория		Ефекти от прилагане на МСФО 9		
	Финансови активи съгласно МСС 39	Финансови активи съгласно МСФО 9	Салдо 31 декември 2017 г. МСС 39	Очаквани кредитни загуби	Салдо 1 януари 2018 г. МСФО 9
Нетекущи финансови активи					
Предоставени заеми и цесии	Кредити и вземания	Амортизирана стойност	8 240	(1 345)	6 895
Вземания от свързани лица	Кредити и вземания	Амортизирана стойност	17 633	(3 128)	14 505
			25 873	(4 473)	21 400
Текущи финансови активи					
Предоставени заеми и цесии	Кредити и вземания	Амортизирана стойност	37 190	(3 281)	33 909
Кредити и вземания от клиенти	Кредити и вземания	Амортизирана стойност	15 804	(767)	15 037
Вземания от свързани лица	Кредити и вземания	Амортизирана стойност	41 425	(4 752)	36 673
			94 419	(8 800)	85 619

МСС 40 "Инвестиционни имоти" (изменен) – Трансфер на инвестиционни имоти в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС

Изменението пояснява, че трансфер от и към инвестиционни имоти може да се извърши, само ако има промяна в използването на имотите, която се дължи на обстоятелството дали тези имоти започват или спират да отговарят на дефиницията за инвестиционен имот.

Дружеството е приложило следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които са задължителни за прилагане от годишния период, започващ на 1 януари 2018 г., но нямат съществен ефект от прилагането им върху финансовия резултат и финансовото състояние на Дружеството:

- МСФО 2 „Плащане на базата на акции“ (изменен) в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС
- МСФО 4 „Застрахователни договори“ (изменен) в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС
- МСФО 9 „Финансови инструменти“ в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС
- МСФО 15 „Приходи от договори с клиенти“ в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС
- МСС 40 "Инвестиционни имоти" (изменен) – Трансфер на инвестиционни имоти в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС
- КРМСФО 22 "Сделки и авансови плащания в чуждестранна валута" в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС
- Годишни подобрения на МСФО 2014-2016 г., в сила от 1 януари 2018 г., приети от ЕС

3.2. Стандарти, изменения и разяснения, които все още не са влезли в сила и не се прилагат от по-ранна дата от Дружеството

Към датата на одобрение на този финансов отчет са публикувани нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2018 г., и не са били приложени от по-ранна дата от Дружеството. Не се очаква те да имат съществен ефект върху финансовите отчети на Дружеството. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Дружеството през първия период, започващ след датата на влизането им в сила.

Промените са свързани със следните стандарти:

- МСФО 9 „Финансови инструменти“ (изменен) – Предплащания с отрицателно компенсиране, в сила от 1 януари 2019 г., приет от ЕС
- МСФО 14 „Отсрочени сметки при регулирани цени“ в сила от 1 януари 2016 г., все още не е приет от ЕС
- МСФО 16 „Лизинг“ в сила от 1 януари 2019 г., приет от ЕС
- МСФО 17 „Застрахователни договори“ в сила от 1 януари 2021 г., все още не е приет от ЕС
- МСС 19 „Доходи на наети лица“ (изменен) – Промяна в плана, съкращаване или уреждане - в сила от 1 януари 2019 г., все още не е приет от ЕС
- МСС 28 „Инвестиции в асоциирани предприятия и съвместни предприятия“ (изменен) – Дългосрочни участия в асоциирани и съвместни предприятия в сила от 1 януари 2019 г., все още не е приет от ЕС
- КРМСФО 23 „Несигурност относно отчитането на данък върху дохода“ в сила от 1 януари 2019 г., все още не е приет от ЕС
- Годишни подобрения на МСФО 2015-2017 г., в сила от 1 януари 2019 г., все още не са приети от ЕС

4. Счетоводна политика

4.1. Общи положения

Най-значимите счетоводни политики, прилагани при изготвянето на този индивидуален финансов отчет, са представени по-долу.

Финансовият отчет е изготвен при спазване на принципите за оценяване на всички видове активи, пасиви, приходи и разходи съгласно МСФО. Базите за оценка са оповестени подробно по-нататък в счетоводната политика към индивидуалния финансов отчет.

Следва да се отбележи, че при изготвянето на представения финансов отчет са използвани счетоводни оценки и допускания. Въпреки че те са базирани на информация, предоставена

на ръководството към датата на изготвяне на финансовия отчет, реалните резултати могат да се различават от направените оценки и допускания.

4.2. Представяне на финансовия отчет

Финансовият отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети“.

Дружеството прие да представя отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в единен отчет.

В отчета за финансовото състояние се представят два сравнителни периода, когато Дружеството:

- а) прилага счетоводна политика ретроспективно;
- б) преизчислява ретроспективно позиции във финансовия отчет; или
- в) рекласифицира позиции във финансовия отчет,

и това има съществен ефект върху информацията в отчета за финансовото състояние към началото на предходния период.

През 2018 г. нито едно от горепосочените условия не е на лице и поради това финансовият отчет на Дружеството е представен с един сравнителен период.

В случаите, в които има корекции по отношение на класифицирането на елементите на финансовите отчети с цел представяне на финансовата информация в съответствие с дейността на Дружеството, съответните сравнителни данни също са били рекласифицирани с оглед осигуряването на сравнимост между отчетните периоди.

4.3. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дъщерни предприятия са всички предприятия, които се намират под контрола на Дружеството. Налице е контрол, когато Дружеството е изложено на, или има права върху, променливата възвръщаемост от неговото участие в предприятието, в което е инвестирано, и има възможност да окаже въздействие върху тази възвръщаемост посредством своите правомощия върху предприятието, в което е инвестирано. В индивидуалния финансов отчет на Дружеството инвестициите в дъщерни предприятия се отчитат по себестойност.

Дружеството признава дивидент от дъщерно предприятие в печалбата или загубата в своите индивидуални финансови отчети, когато бъде установено правото му да получи дивидента.

4.4. Сделки в чуждестранна валута

Сделките в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута на Дружеството по официалния обменен курс към датата на сделката (обявения фиксинг на Българска народна банка). Печалбите и загубите от курсови разлики, които възникват при уреждането на тези сделки и преоценяването на паричните позиции в чуждестранна валута към края на отчетния период, се признават в печалбата или загубата.

Непаричните позиции, оценявани по историческа цена в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата на сделката (не са преоценени). Непаричните позиции, оценявани по справедлива стойност в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата, на която е определена справедливата стойност.

4.5. Отчитане по сегменти

Ръководството определя един оперативен сегмент „Финанси“.

Дружеството извършва дейности по придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества, финансиране на дружества, в които има участие, услуги по административно обслужване.

4.6. Приходи

Основните приходи, които Дружеството генерира са свързани с приходи от лихви и дивиденти, които се признават по реда на МСФО 9.

4.6.1. Приходи от лихви и дивиденти

Приходите от лихви се отчитат текущо по метода на ефективния лихвен процент.

Приходите от дивиденди се признават в момента на възникване на правото за получаване на плащането.

Другите финансови приходи на Дружеството включват приходи от опериране с финансови инструменти, промяна в справедливата стойност на финансовите активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, класифицирани като държани за търгуване и други.

4.6.2. Приходи от предоставяне на услуги

Приходите от нефинансова дейност представляват приходи от наеми и административни услуги.

Административните услуги са приходи, които попадат в обхвата на МСФО 15.

За да определи дали и как да признае приходи в съответствие с МСФО 15, Дружеството използва следните 5 стъпки:

- 1 Идентифициране на договора с клиент
- 2 Идентифициране на задълженията за изпълнение
- 3 Определяне на цената на сделката
- 4 Разпределение на цената на сделката към задълженията за изпълнение
- 5 Признаване на приходите, когато са удовлетворени задълженията за изпълнение.

Приходите се признават или в даден момент или с течение на времето, когато или докато Дружеството удовлетвори задълженията за изпълнение, прехвърляйки обещаните стоки или услуги на своите клиенти.

Дружеството признава като задължения по договор възнаграждение, получено по отношение на неудовлетворени задължения за изпълнение и ги представя като други задължения в отчета за финансовото състояние. По същия начин, ако Дружеството удовлетвори задължение за изпълнение, преди да получи възнаграждението, то признава в отчета за финансовото състояние или актив по договора, или вземане, в зависимост от това дали се изисква нещо друго освен определено време за получаване на възнаграждението.

Услугите, предоставяни от Дружеството, включват финансови, счетоводни, административни услуги и управление на дъщерни дружества и други услуги. Те се признават, когато контролът върху ползите от предоставените услуги е прехвърлен върху ползвателя на услугите. Приход се признава с течение на времето на база изпълнение на отделните задължения за изпълнение.

Приходът от наеми от предоставяне на имотите на Дружеството по договори за оперативен лизинг се признава на база на линейния метод за периода на лизинга.

4.7. Оперативни разходи

Оперативните разходи се признават в печалбата или загубата при ползването на услугите или на датата на възникването им. Разходите за гаранции се признават и се приспадат от свързаните с тях провизии при признаването на съответния приход.

4.8. Разходи за лихви и разходи по заеми

Разходите за лихви се отчитат текущо по метода на ефективния лихвен процент.

Разходите по заеми основно представляват лихви по заемите на Дружеството. Всички разходи по заеми, които директно могат да бъдат отнесени към закупуването, строителството или производството на един отговарящ на условията актив, се капитализират през периода, в който се очаква активът да бъде завършен и приведен в готовност за използване или продажба. Останалите разходи по заеми следва да се признават като разход за периода, в който са възникнали, в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Финансови разходи“.

Когато са получени заеми без конкретно целево предназначение и те са използвани за придобиването на един отговарящ на условията актив, размерът на разходите по заеми, които могат да се капитализират, се определя чрез прилагане на процент на капитализация към разходите по този актив. Процентът на капитализация е средно претеглената величина на разходите по заеми, отнесени към заемите на Дружеството, които са непогасени през периода

като се изключат заемите, получени специално за целите на придобиване на един, отговарящ на условията, актив.

4.9. Нематериални активи

Нематериалните активи включват програмни продукти, необходими за осъществяването на дейността на Дружеството. Те се отчитат по цена на придобиване, включваща всички платени мита, невъзстановими данъци и направените преки разходи във връзка с подготовка на актива за експлоатация.

Последващото оценяване се извършва по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за съответния период.

Последващите разходи, които възникват във връзка с нематериалните активи след първоначалното им признаване, се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за периода на тяхното възникване, освен ако благодарение на тях активът може да генерира повече от първоначално предвидените бъдещи икономически ползи и когато тези разходи могат надеждно да бъдат оценени и отнесени към актива. Ако тези условия са изпълнени, разходите се добавят към себестойността на актива.

Остатъчната стойност и полезният живот на нематериалните активи се преценяват от ръководството към всяка отчетна дата.

Амортизацията се изчислява като се използва линейният метод върху оценения полезен срок на годност на отделните активи, както следва:

- Софтуер 2 години
- Други 2 години

Разходите за амортизация са включени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Разходи за амортизация на нефинансови активи“.

Печалбата или загубата от продажбата на нематериални активи се определя като разлика между постъпленията от продажбата и балансовата стойност на активите и се отразява в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Приходи от нефинансова дейност“.

Избраният праг на същественост за нематериалните активи на Дружеството е в размер на 500 лв.

4.10. Имоти, машини и съоръжения

Имотите, машините и съоръженията се оценяват първоначално по себестойност, включваща цената на придобиване, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно състояние.

Последващото оценяване на имоти, машини и съоръжения се извършва по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за съответния период.

Последващите разходи, свързани с определен актив от имоти, машини и съоръжения, се прибавят към балансовата сума на актива, когато е вероятно Дружеството да има икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената ефективност на съществуващия актив. Всички други последващи разходи се признават за разход за периода, в който са направени.

Остатъчната стойност и полезният живот на имоти, машини и съоръжения се преценяват от ръководството към всяка отчетна дата.

Имоти, машини и съоръжения, придобити при условията на финансов лизинг, се амортизират на база на очаквания полезен срок на годност, определен посредством сравнение с подобни собствени активи на Дружеството, или на база на лизинговия договор, ако неговият срок е по-кратък.

Амортизацията на имоти, машини и съоръжения се изчислява като се използва линейният метод върху оценения полезен живот на отделните групи активи, както следва:

- | | |
|-------------------------|------------|
| • Транспортни средства | 4-7 години |
| • Съоръжения | 25 години |
| • Стопански инвентар | 2-5 години |
| • Компютърно оборудване | 2 години |

Печалбата или загубата от продажбата на имоти, машини и съоръжения се определя като разлика между постъпленията от продажбата и балансовата стойност на актива и се признава в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Приходи от нефинансова дейност“.

Избраният праг на същественост за имотите, машините и съоръженията на Дружеството е в размер на 500 лв.

4.11. Отчитане на лизинговите договори

В съответствие с изискванията на МСС 17 „Лизинг“ правата за разпореждане с актива се прехвърлят от лизингодателя върху лизингополучателя в случаите, в които лизингополучателят понася съществените рискове и изгоди, произтичащи от собствеността върху наетия актив.

При сключване на договор за финансов лизинг активът се признава в отчета за финансовото състояние на лизингополучателя по по-ниската от двете стойности – справедливата стойност на наетия актив и настоящата стойност на минималните лизингови плащания плюс непредвидени плащания, ако има такива. В отчета за финансовото състояние се отразява и съответното задължение по финансов лизинг, независимо от това дали част от лизинговите плащания се дължат авансово при сключване на договора за финансов лизинг.

Впоследствие лизинговите плащания се разпределят между финансов разход и намаление на неплатеното задължение по финансов лизинг.

Активите, придобити при условията на финансов лизинг, се амортизират в съответствие с изискванията на МСС 16 „Имоти, машини и съоръжения“ или МСС 38 „Нематериални активи“.

Лихвената част от лизинговата вноска представлява постоянен процент от непогасеното задължение и се признава в печалбата или загубата за периода на лизинговия договор.

Всички останали лизингови договори се считат за оперативни лизингови договори. Плащанията по оперативен лизингов договор се признават като разходи по линейния метод за срока на споразумението. Разходите, свързани с оперативния лизинг, напр. разходи за поддръжка и застраховки, се признават в печалбата или загубата в момента на възникването им.

Активите, отдадени по оперативни лизингови договори, се отразяват в отчета за финансовото състояние на Дружеството и се амортизират в съответствие с амортизационната политика, възприета по отношение на подобни активи на Дружеството, и изискванията на МСС 16 „Имоти, машини и съоръжения“ или МСС 38 „Нематериални активи“. Доходът от оперативни лизингови договори се признава директно като приход в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за съответния отчетен период.

4.12. Тестове за обезценка на нематериални активи и имоти, машини и съоръжения

При изчисляване размера на обезценката Дружеството дефинира най-малката разграничима група активи, за която могат да бъдат определени самостоятелни парични потоци (единица, генерираща парични потоци). В резултат на това някои от активите подлежат на тест за обезценка на индивидуална база, а други - на база на единица, генерираща парични потоци.

Всички активи и единици, генериращи парични потоци, се тестват за обезценка поне веднъж годишно. Всички други отделни активи или единици, генериращи парични потоци, се тестват за обезценка, когато събития или промяна в обстоятелствата индикират, че тяхната балансова стойност не може да бъде възстановена.

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и неговата стойност в употреба. За да определи стойността в употреба, ръководството на Дружеството изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща

парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци. Данните, използвани при тестването за обезценка, се базират на последния одобрен бюджет на Дружеството, коригиран при необходимост с цел елиминиране на ефекта от бъдещи реорганизации и значителни подобрения на активи. Дисконтовите фактори се определят за всяка отделна единица, генерираща парични потоци, и отразяват съответния им рисков профил, оценен от ръководството на Дружеството.

Загубите от обезценка на единица, генерираща парични потоци, се посочват в намаление на балансовата сума на активите от тази единица. За всички активи на Дружеството ръководството преценява последващо дали съществуват индикации за това, че загубата от обезценка, призната в предходни години, може вече да не съществува или да е намалена. Обезценка, призната в предходен период, се възстановява, ако възстановимата стойност на единицата, генерираща парични потоци, надвишава нейната балансова стойност.

4.13. Инвестиционни имоти

Дружеството отчита като инвестиционни имоти земя, която се държи за получаване на приходи от наем и /или за увеличение на капитала, по модела на справедливата стойност.

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по себестойност, включваща покупната цена и всякакви разходи, които са пряко свързани с инвестиционния имот, например хонорари за правни услуги, данъци по прехвърляне на имота и други разходи по сделката.

Инвестиционните имоти се преоценяват на годишна база и се включват в отчета за финансовото състояние по пазарните им стойности. Те се определят от независими оценители с професионална квалификация и значителен професионален опит в зависимост от характера и местонахождението на инвестиционните имоти, базирайки се на доказателства за пазарните условия.

Всяка печалба или загуба от промяна в справедливата стойност или от продажба на даден инвестиционен имот се признава незабавно в печалбата или загубата на ред „Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти“.

4.14. Финансови инструменти съгласно МСФО 9, считано от 01.01.2018 г.

4.14.1. Признаване и отписване

Финансовите активи и финансовите пасиви се признават, когато Дружеството стане страна по договорните условия на финансовия инструмент.

Финансовите активи се отписват, когато договорните права върху паричните потоци от финансовия актив изтичат или когато финансовият актив и по същество всички рискове и изгоди се прехвърлят.

Финансовите пасиви се отписват, когато задължението, посочено в договора, е изпълнено, е отменено или срокът му е изтекъл.

4.14.2. Класификация и първоначално оценяване на финансови активи

Първоначално финансовите активи се отчитат по справедлива стойност, коригирана с разходите по сделката, с изключение на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата и търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент. Първоначалната оценка на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата не се коригира с разходите по сделката, които се отчитат като текущи разходи. Първоначалната оценка на търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент представлява цената на сделката съгласно МСФО 15.

В зависимост от начина на последващо отчитане, финансовите активи се класифицират в една от следните категории:

- дългови инструменти по амортизирана стойност;
- финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата;

Класификацията на финансовите активи се определя на базата на следните две условия:

- бизнес моделът на Дружеството за управление на финансовите активи;
- характеристиките на договорните парични потоци на финансовия актив.

Всички приходи и разходи, свързани с финансовите активи, които са признати в печалбата и загубата, се включват в редове „Печалба/ (загуба) от продажба на акции и дялове“.

„Печалба/ (загуба) промяна в справедливата стойност на финансовите активи“, или „Други финансови позиции“, с изключение на загубата от обезценка на търговски вземания, която се представя на ред „Нефинансови разходи.

4.14.3. Последващо оценяване на финансовите активи

Дългови инструменти по амортизирана стойност

Финансовите активи се оценяват по амортизирана стойност, ако активите изпълняват следните критерии и не са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата и загубата:

- дружеството управлява активите в рамките на бизнес модел, чиято цел е да държи финансовите активи и да събира техните договорни парични потоци;
- 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.

Тази категория включва недеривативни финансови активи като заеми и вземания с фиксирани или определими плащания, които не се котират на активен пазар. След първоначалното признаване те се оценяват по амортизирана стойност с използване на метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен.

Търговски вземания

Търговските вземания са суми, дължими от клиенти за продадени стоки или услуги, извършени в обичайния ход на стопанската дейност. Обикновено те се дължат за уреждане в кратък срок и следователно са класифицирани като текущи. Търговските вземания се признават първоначално в размер на безусловното възнаграждение, освен ако съдържат значителни компоненти на финансиране. Дружеството държи търговските вземания с цел събиране на договорните парични потоци и следователно ги оценява по амортизирана стойност, като използва метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен.

Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата

Финансови активи, за които не е приложим бизнес модел „държани за събиране на договорните парични потоци“ или бизнес модел „държани за събиране и продажба“, както и финансови активи, чиито договорни парични потоци не са единствено плащания на главница и лихви, се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата.

4.14.4. Обезценка на финансовите активи

Новите изисквания за обезценка съгласно МСФО 9, използват повече информация, ориентирана към бъдещето, за да признаят очакваните кредитни загуби – моделът за „очакваните кредитни загуби“, който замества „модела на понесените загуби“, представен в МСС 39.

Инструментите, които попадат в обхвата на новите изисквания, включват заеми и други дългови финансови активи, оценявани по амортизирана стойност и търговски вземания, както и кредитни ангажименти, които не се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата.

Признаването на кредитни загуби вече не зависи от настъпването на събитие с кредитна загуба. Вместо това Дружеството разглежда по-широк спектър от информация при оценката на кредитния риск и оценяването на очакваните кредитни загуби, включително минали събития, текущи условия, разумни и поддържащи прогнози, които влияят върху очакваната събираемост на бъдещите парични потоци на инструмента.

При прилагането на този подход, насочен към бъдещето, се прави разграничение между:

- финансови инструменти, чието кредитното качество не се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или имат нисък кредитен риск (Фаза 1) и
- финансови инструменти, чието кредитното качество се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или на които кредитния риск не е нисък (Фаза 2)
- „Фаза 3“ обхваща финансови активи, които имат обективни доказателства за обезценка към отчетната дата.

12-месечни очаквани кредитни загуби се признават за първата категория, докато очакваните загуби за целия срок на финансовите инструменти се признават за втората категория.

Очакваните кредитни загуби се определят като разликата между всички договорни парични потоци, които се дължат на Дружеството и паричните потоци, които тя действително очаква да получи („паричен недостиг“). Тази разлика е дисконтирана по първоначалния ефективен лихвен процент (или с коригирания спрямо кредита ефективен лихвен процент).

Изчисляването на очакваните кредитни загуби се определя на базата на вероятностно претеглената приблизителна оценка на кредитните загуби през очаквания срок на финансовите инструменти.

Размерът на обезценката по предоставени заемни средства се формира на база сключени договори, както се взема предвид финансовото състояние на длъжника, обезпечения, регулярност на погасяване и други рискови фактори. Очакваните кредитни загуби се формират чрез дисконтиране на размера на вземането с подходящ дисконтов фактор, отразяващ рисковия профил на длъжника, като периода е също в зависимост от категоризацията на присъщия риск.

Размерът на очакваните кредитни загуби при търговските вземания се формира по опростен подход. Извършва се чрез дисконтиране с лихвения процент по договора или пазарен лихвен процент по краткосрочно финансиране, като за период на дисконтиране се използва броя на дните в ползване.

Размерът на очакваните кредитни загуби на парични средства, вложени в банки се формира при прилагането на стандартизирания подход за определяне на очакваните кредитни загуби. Компонентите на формулата за определяне на очакваните кредитни загуби за парични средства се основават на кредитния рейтинг на финансовите институции, в които са вложени паричните средства.

4.14.5. Класификация и оценяване на финансовите пасиви

Финансовите пасиви на Дружеството включват получени заеми, търговски и други финансови задължения.

Финансовите пасиви се оценяват първоначално по справедлива стойност и, където е приложимо, се коригират по отношение на разходите по сделката, освен ако Дружеството не е определило даден финансов пасив като оценяван по справедлива стойност през печалбата и загубата.

Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, използвайки метода на ефективната лихва, с изключение на деривативи и финансови пасиви, които са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата или загубата.

Всички разходи свързани с лихви и, ако е приложимо, промени в справедливата стойност на инструмента, които се отчитат в печалбата или загубата, се включват във финансовите разходи или финансовите приходи.

4.15. Финансови инструменти, съгласно МСС 39, до 31.12.2017

Финансовите активи и пасиви се признават, когато Дружеството стане страна по договорни споразумения, включващи финансови инструменти.

Финансов актив се отписва, когато се загуби контрол върху договорните права, които съставляват финансовия актив, т.е. когато са изтекли правата за получаване на парични потоци или е прехвърлена значимата част от рисковете и изгодите от собствеността.

Финансов пасив се отписва при неговото погасяване, изплащане, при анулиране на сделката или при изтичане на давностния срок.

При първоначално признаване на финансов актив и финансов пасив Дружеството ги оценява по справедлива стойност плюс разходите по транзакцията с изключение на финансовите активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, които се признават първоначално по справедлива стойност.

Финансовите активи се признават на датата на уреждането.

Финансовите активи и финансовите пасиви се оценяват последващо, както е посочено по-долу.

4.15.1. Финансови активи

С цел последващо оценяване на финансовите активи, с изключение на хеджиращите инструменти, те се класифицират в следните категории:

- кредити и вземания;
- финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата;
- инвестиции, държани до падеж;
- финансови активи на разположение за продажба.

Финансовите активи се разпределят към отделните категории в зависимост от целта, с която са придобити. Категорията на даден финансов инструмент определя метода му на оценяване и дали приходите и разходите се отразяват в печалбата или загубата или в другия всеобхватен доход на Дружеството. Всички финансови активи с изключение на тези, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, подлежат на тест за обезценка към датата на финансовия отчет. Финансовите активи се обезценяват, когато съществуват обективни доказателства за това. Прилагат се различни критерии за определяне на загубата от обезценка в зависимост от категорията на финансовите активи, както е описано по-долу.

Всички приходи и разходи, свързани с притежаването на финансови инструменти, се отразяват в печалбата или загубата при получаването им, независимо от това как се оценява балансовата стойност на финансовия актив, за който се отнасят, и се представят в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на редове „Печалба/ (загуба) от продажба на акции и дялове“, „Печалба/ (загуба) промяна в справедливата стойност на финансовите активи“, или „Други финансови позиции“, с изключение на загубата от обезценка на търговски вземания, която се представя на ред „Нефинансови разходи“.

Предоставените заеми са необезпечени, освен ако изрично не е упоменато обезпечение в полза на Дружеството в поясненията на финансовия отчет.

Кредити и вземания

Кредити и вземания, възникнали първоначално в Дружеството, са недеривативни финансови инструменти с фиксирани плащания, които не се търгуват на активен пазар. Кредитите и вземанията последващо се оценяват по амортизирана стойност като се използва методът на ефективната лихва, намалена с размера на обезценката. Всяка промяна в стойността им се отразява в печалбата или загубата за текущия период. Парите и паричните еквиваленти, търговските и по-голямата част от други вземания на Дружеството спадат към тази категория финансови инструменти. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е незначителен.

Значими вземания се тестват за обезценка по отделно, когато са просрочени към датата на финансовия отчет или когато съществуват обективни доказателства, че контрагентът няма да изпълни задълженията си. Всички други вземания се тестват за обезценка по групи, които се определят в зависимост от индустрията и региона на контрагента, както и от други кредитни рискове, ако съществуват такива. В този случай процентът на обезценката се определя на базата на исторически данни относно непогасени задължения на контрагенти за всяка идентифицирана група. Загубата от обезценка на търговските вземания се представя в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Нефинансови разходи“.

Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата

Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, са активи, които са държани за търгуване или са определени при първоначалното им признаване като финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата. Всички деривативни финансови активи, освен ако не са специално определени като хеджиращи инструменти, попадат в тази категория. Активите от тази категория се оценяват по справедлива стойност, чийто изменения се признават в печалбата или загубата. Всяка печалба или загуба, произтичаща от деривативни финансови инструменти, е базирана на промени в справедливата стойност, която се определя от транзакции на активен пазар или посредством оценъчни методи при липсата на активен пазар.

Инвестиции, държани до падеж

Инвестиции, държани до падеж, са недеривативни финансови инструменти с фиксирани или определяеми плащания и определена дата на падежа, различни от кредити и вземания. Инвестициите се определят като държани до падеж, ако намерението на ръководството на Дружеството е да ги държи до настъпване на падежа им. Инвестициите, държани до падеж,

последващо се оценяват по амортизирана стойност чрез метода на ефективната лихва. При наличието на обективни доказателства за обезценка на инвестицията на базата на кредитен рейтинг, финансовите активи се оценяват по настояща стойност на очакваните бъдещи парични потоци. Всички промени в преносната стойност на инвестицията, включително загубата от обезценка, се признават в печалбата или загубата.

Финансови активи на разположение за продажба

Финансови активи на разположение за продажба са недеривативни финансови активи, които са определени като финансови активи на разположение за продажба или не спадат към нито една от останалите категории финансови активи. Финансовите активи от тази категория последващо се оценяват по справедлива стойност с изключение на тези, за които няма котировки на пазарната цена на активен пазар и чиято справедлива стойност не може да бъде надеждно определена. Последните се оценяват по амортизирана стойност по метода на ефективния лихвен процент или по себестойност, в случай че нямат фиксиран падеж. Промените в справедливата им стойност се отразяват в другия всеобхватен доход и се представят в съответния резерв в отчета за собствения капитал, нетно от данъци, с изключение на загубите от обезценка и валутни курсови разлики на парични активи, които се признават в печалбата или загубата. Когато финансов актив на разположение за продажба бъде продаден или обезценен, натрупаните печалби и загуби, признати в другия всеобхватен доход, се рекласифицират от собствения капитал в печалбата или загубата за отчетния период и се представят като рекласифицираща корекция в другия всеобхватен доход. Лихви, изчислени по метода на ефективната лихва, и дивиденди се признават в печалбата или загубата като „финансови приходи“. Възстановяване на загуби от обезценка се признава в другия всеобхватен доход с изключение на дълговите финансови инструменти, при които възстановяването се признава в печалбата или загубата, само ако възстановяването може обективно да бъде свързано със събитие, настъпило след момента на признаване на обезценката.

4.15.2. Финансови пасиви

Финансовите пасиви на Дружеството включват включват банкови, облигационни, търговски заеми и овърдрафти, търговски и други задължения и задължения по финансов лизинг.

Финансовите пасиви се признават, когато съществува договорно задължение за плащане на парични суми или друг финансов актив на друго предприятие или договорно задължение за размяна на финансови инструменти с друго предприятие при потенциално неблагоприятни условия. Всички разходи, свързани с лихви, и промени в справедливата стойност на финансови инструменти, ако има такива, се признават в печалбата или загубата на ред „Приходи/ (разходи) за лихви“, или „Други финансови позиции“.

Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност като се използва методът на ефективната лихва, с изключение на финансови инструменти, държани за търгуване или определени за оценяване по справедлива стойност в печалбата или загубата, които се оценяват по справедлива стойност с отчитане на промените в печалбата или загубата.

Банковите заеми са взети с цел дългосрочно подпомагане на дейността на Дружеството. Те са отразени в отчета за финансовото състояние на Дружеството, нетно от разходите по получаването на заемите. Финансови разходи като премия, платима при уреждане на дълга или обратното му изкупуване, и преки разходи по сделката се отнасят в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на принципа на начислението като се използва методът на ефективния лихвен процент, и се прибавят към преносната стойност на финансовия пасив до степента, в която те не се уреждат към края на периода, в който са възникнали.

Получените заеми са необезпечени, освен ако изрично не е упоменато обезпечение учредено от стана на Дружеството в поясненията на финансовия отчет.

Търговските задължения се признават първоначално по номинална стойност и впоследствие се оценяват по амортизирана стойност, намалена с плащания по уреждане на задължението.

Дивидентите, платими на акционерите, се признават, когато дивидентите са одобрени на общото събрание на акционерите.

4.15.3. Договори за продажба и обратно изкупуване на ценни книжа

Ценни книжа могат да бъдат давани под наем или продавани с ангажимент за обратното им изкупуване (репо-сделка). Тези ценни книжа продължават да се признават в отчета за финансово състояние, когато всички съществени рискове и изгоди от притежаването им остават за сметка на Дружеството. В този случай се признава задължение към другата страна по договора в отчета за финансовото състояние, когато Дружеството получи паричното възнаграждение.

Аналогично, когато Дружеството взема под наем или купува ценни книжа с ангажимент за обратната им продажба (обратна репо-сделка), но не придобива рисковете и изгодите от собствеността върху тях, сделките се третираат като предоставени обезпечени заеми, когато паричното възнаграждение е платено. Ценните книжа не се признават в отчета за финансовото състояние.

Разликата между продажната цена и цената при обратното изкупуване се признава разсрочено за периода на договора като се използва метода на ефективната лихва. Ценните книжа, отдадени под наем, продължават да се признават в отчета за финансовото състояние. Ценни книжа, взети под наем, не се признават в отчета за финансовото състояние, освен ако не са продадени на трети лица, при което задължението за обратно изкупуване се признава като търговско задължение по справедлива стойност и последващата печалба или загуба се включва в нетния оперативен резултат.

4.16. Данъци върху дохода

Разходите за данъци, признати в печалбата или загубата, включват сумата на отсрочените и текущи данъци, които не са признати в другия всеобхватен доход или директно в собствения капитал.

Текущите данъчни активи и/или пасиви представляват тези задължения към или вземания от данъчните институции, отнасящи се за текущи или предходни отчетни периоди, които не са платени към датата на финансовия отчет. Текущият данък е дължим върху облагаемия доход, който се различава от печалбата или загубата във финансовите отчети. Изчисляването на текущия данък е базиран на данъчните ставки и на данъчните закони, които са в сила към края на отчетния период.

Отсрочените данъци се изчисляват по пасивния метод за всички временни разлики между балансовата стойност на активите и пасивите и тяхната данъчна основа. Отсрочен данък не се предвижда при първоначалното признаване на актив или пасив, освен ако съответната транзакция не засяга данъчната или счетоводната печалба.

Отсрочените данъчни активи и пасиви не се дисконтират. При тяхното изчисление се използват данъчни ставки, които се очаква да бъдат приложими за периода на реализацията им, при условие че те са влезли в сила или е сигурно, че ще влезнат в сила, към края на отчетния период.

Отсрочените данъчни пасиви се признават в пълен размер.

Отсрочени данъчни активи се признават, само ако съществува вероятност те да бъдат усвоени чрез бъдещи облагаеми доходи. Относно преценката на ръководството за вероятността за възникване на бъдещи облагаеми доходи, чрез които да се усвоят отсрочени данъчни активи, вижте пояснение 4.21.

Отсрочени данъчни активи и пасиви се компенсират, само когато Дружеството има право и намерение да компенсира текущите данъчни активи или пасиви от същата данъчна институция.

Промяната в отсрочените данъчни активи или пасиви се признава като компонент от данъчния приход или разход в печалбата или загубата, освен ако те не са свързани с позиции, признати в другия всеобхватен доход или директно в собствения капитал, при което съответният отсрочен данък се признава в другия всеобхватен доход или в собствения капитал.

4.17. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти се състоят от наличните пари в брой и парични средства по банкови сметки.

4.18. Собствен капитал, резерви и плащания на дивиденди

Акционерният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните акции.

Резервите на Дружеството са както следва:

- Общите резерви се формират по силата на нормативни актове.
- Премийният резерв включва премии, получени при първоначалното емитиране на собствен капитал. Всички разходи по сделки, свързани с емитиране на акции, са приспаднати от внесенения капитал, нетно от данъчни облекчения.
- В преоценъчните резерви се включват печалби и загуби от преценка на нефинансови активи.

Неразпределената печалба включва текущия финансов резултат и натрупаните печалби и непокрити загуби от минали години.

Задълженията за плащане на дивиденди на акционерите се включват на ред „Задължения към свързани лица“ в отчета за финансовото състояние, когато дивидентите са одобрени за разпределение от общото събрание на акционерите преди края на отчетния период.

Всички трансакции със собствениците на Дружеството, ако има такива, са представени отделно в отчета за промените в собствения капитал.

4.19. Пенсионни и краткосрочни възнаграждения на служителите

Дружеството отчита краткосрочни задължения по компенсируеми отпуски, възникнали поради неизползван платен годишен отпуск в случаите, в които се очаква той да бъде ползван в рамките на 12 месеца след датата на отчетния период, през който наетите лица са положили труда, свързан с тези отпуски. Краткосрочните задължения към персонала включват надници, заплати и социални осигуровки.

Съгласно изискванията на Кодекса на труда при прекратяване на трудовото правоотношение, след като служителят е придобил право на пенсия за осигурителен стаж и възраст, Дружеството е задължено да му изплати обезщетение в размер до шест брутни работни заплати. Към 31 декември 2018 г. Дружеството няма отчетени провизии за пенсиониране.

Дружеството не е разработвало и не прилага планове за възнаграждения на служителите след напускане.

Краткосрочните доходи на служителите, включително и полагаемите се отпуски, са включени в текущите пасиви на ред „Задължения към персонала“ по недисконтирана стойност, която Дружеството очаква да изплати.

4.20. Провизии, условни пасиви и условни активи

Провизиите се признават, когато има вероятност сегашни задължения в резултат от минало събитие да доведат до изходящ поток на ресурси от Дружеството и може да бъде направена надеждна оценка на сумата на задължението. Възможно е срочността или сумата на изходящия паричен поток да е несигурна. Сегашно задължение се поражда от наличието на правно или конструктивно задължение вследствие на минали събития, например гаранции, правни спорове или обременяващи договори. Провизиите за реструктуриране се признават само ако е разработен и приложен подробен формален план за реструктуриране или ръководството е обявило основните моменти на плана за реструктуриране пред тези, които биха били засегнати. Провизии за бъдещи загуби от дейността не се признават.

Сумата, която се признава като провизия, се изчислява на база най-надеждната оценка на разходите, необходими за уреждане на сегашно задължение към края на отчетния период като се вземат в предвид рисковете и несигурността, свързани със сегашното задължение. Когато съществуват редица подобни задължения, вероятната необходимост от изходящ поток за погасяване на задължението се определя като се отчете групата на задълженията като цяло. Провизиите се дисконтират, когато ефектът от времевите разлики в стойността на парите е значителен.

Обезщетения от трети лица, във връзка с дадено задължение, за които Дружеството е сигурно, че ще получи, се признават като отделен актив. Този актив може и да не надвишава стойността на съответната провизия.

Провизиите се преразглеждат към края на всеки отчетен период и стойността им се коригира, за да се отрази най-добрата приблизителна оценка.

В случаите, в които се счита, че е малко вероятно да възникне изходящ поток на икономически ресурси в резултат на текущо задължение, пасив не се признава. Условните пасиви следва да се оценяват последващо по по-високата стойност между описаната по-горе сравнима провизия и първоначално признатата сума, намалена с натрупаната амортизация.

Вероятни входящи потоци на икономически ползи, които все още не отговарят на критериите за признаване на актив, се смятат за условни активи. Те са описани заедно с условните задължения на Дружеството в пояснение 27.

4.21. Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика

Значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството, които оказват най-съществено влияние върху финансовите отчети, са описани по-долу. Основните източници на несигурност при използването на приблизителните счетоводни оценки са описани в пояснение 4.22.

4.21.1. Лизинги

Съгласно МСС 17 „Лизинг“ ръководството класифицира лизинговия договор за закупен автомобил като финансов лизинг. В някои случаи лизинговата транзакция не е еднозначна и ръководството преценява дали договорът е финансов лизинг, при който всички съществени рискове и ползи от собствеността върху актива се прехвърлят на лизингополучателя.

4.21.2. Отсрочени данъчни активи

Оценката на вероятността за бъдещи облагаеми доходи за усвояването на отсрочени данъчни активи се базира на последната одобрена бюджетна прогноза, коригирана относно значими необлагаеми приходи и разходи и специфични ограничения за пренасяне на неизползвани данъчни загуби или кредити. Ако надеждна прогноза за облагаем доход предполага вероятното използване на отсрочен данъчен актив особено в случаи, когато активът може да се употреби без времево ограничение, тогава отсроченият данъчен актив се признава изцяло. Признаването на отсрочени данъчни активи, които подлежат на определени правни или икономически ограничения или несигурност, се преценява от ръководството за всеки отделен случай на базата на специфичните факти и обстоятелства.

4.22. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки

При изготвянето на финансовия отчет ръководството прави редица предположения, оценки и допускания относно признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи.

Действителните резултати могат да се различават от предположенията, оценките и допусканията на ръководството и в редки случаи съответстват напълно на предварително оценените резултати.

Информацията относно съществените предположения, оценки и допускания, които оказват най-значително влияние върху признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи, е представена по-долу.

4.22.1. Обезценка на нефинансови активи

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и неговата стойност в употреба. За да определи стойността в употреба, ръководството на Дружеството изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци (вж. пояснение 4.12). При изчисляване на очакваните бъдещи парични потоци ръководството прави предположения относно бъдещите брутни печалби. Тези предположения са свързани с бъдещи събития и обстоятелства. Действителните резултати могат да се различават и да наложат значителни корекции в активите на Дружеството през следващата отчетна година.

В повечето случаи при определянето на приложимия дисконтов фактор се прави оценка на подходящите корекции във връзка с пазарния риск и рисковите фактори, които са специфични за отделните активи.

4.22.2. Обезценка на дъщерни дружества

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и неговата стойност в употреба.

При определянето на възстановимата стойност на инвестициите, ръководството на Дружеството прави редица значими предположения и допускания, които може да се базират на несигурни бъдещи събития. Ръководството извършва детайлни анализи на дейността на своите дъщерни дружества и достигнатите от тях финансови резултати, за да определи дали съществуват индикации за обезценка на стойността на инвестициите. В допълнение използва доклади на независими лицензирани оценители за определяне на справедливата стойност на тези от тях, които разполагат със съществен фонд от имоти към 31 декември 2018 г. Тези предположения са свързани с бъдещи събития и обстоятелства. Действителните резултати могат да се различават и да наложат значителни корекции в активите на Дружеството през следващата отчетна година.

В повечето случаи при определянето на приложимия дисконтов фактор се прави оценка на подходящите корекции във връзка с пазарния риск и рисковите фактори, които са специфични за отделните активи.

4.22.3. Обезценка на кредити и вземания

Ръководството преценява адекватността на обезценката на трудносъбираеми и несъбираеми вземания от клиенти на база на възрастов анализ на вземанията, исторически опит за нивото на отписване на несъбираеми вземания, както и анализ на платежоспособността на съответния клиент, промени в договорените условия на плащане и др. Ако финансовото състояние и резултатите от дейността на клиентите се влошат над очакваното, стойността на вземанията, които трябва да бъдат отписани през следващи отчетни периоди, може да бъде по-голяма от очакваната към отчетната дата.

4.22.4. Измерване на очакваните кредитни загуби

Кредитните загуби представляват разликата между всички договорни парични потоци, дължими на Дружеството и всички парични потоци, които Дружеството очаква да получи. Очакваните кредитни загуби са вероятно претеглена оценка на кредитните загуби, които изискват преценката на Дружеството. Очакваните кредитни загуби са дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент (или с коригирания спрямо кредита ефективен лихвен процент за закупени или първоначално създадени финансови активи с кредитна обезценка).

4.22.5. Оценяване по справедлива стойност

Ръководството използва техники за оценяване на справедливата стойност на финансови инструменти (при липса на котирани цени на активен пазар) и нефинансови активи. При прилагане на техники за оценяване ръководството използва в максимална степен пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден инструмент. Когато липсват приложими пазарни данни, ръководството използва своята най-добра оценка на предположенията, които биха направили пазарните участници. Тези оценки могат да се различават от действителните цени, които биха били определени при справедлива пазарна сделка между информирани и желаещи страни в края на отчетния период (вж. пояснение 31).

4.22.6. Ползен живот на амортизируеми активи

Ръководството преразглежда полезния живот на амортизируемите активи в края на всеки отчетен период.

Към 31 декември 2018 г. ръководството определя полезния живот на активите, който представлява очакваният срок на ползване на активите от Дружеството. Преносните стойности на активите са анализирани в пояснение 7. Действителният полезен живот може да се различава от направената оценка поради техническо и морално изхабяване, предимно на софтуерни продукти и компютърно оборудване.

5. Ефект от промяна на счетоводната политика

Както е оповестено в бележка 3.1, МСФО 9 е приложени без преизчисляване на сравнителната информация. Прекласификациите и корекциите, произтичащи от тези промени в счетоводната политика на Дружеството, не се отразяват в отчета за финансовото състояние към 31 декември 2017 г., а се признават в отчета за финансовото състояние към 1 януари 2018 г.

Следващата таблица показва корекциите, признати за всяка отделна позиция.

Отчет за финансовото състояние

Активи	31 декември 2017 '000 лв.	МСФО 9 '000 лв.	1 януари 2018 '000 лв.
Нетекучи активи			
Нематериални активи	2	-	2
Имоти, машини и съоръжения	39 495	-	39 495
Инвестиционни имоти	3 340	-	3 340
Инвестиции в дъщерни предприятия	65 892	-	65 892
Дългосрочни финансови активи	8 240	(1 345)	6 895
Дългосрочни вземания от свързани лица	17 633	(3 128)	14 505
Отсрочени данъчни активи	-	1 217	1 217
Нетекучи активи	134 602	(3 256)	131 346
Текущи активи			
Краткосрочни финансови активи	37 190	(3 281)	33 909
Търговски и други финансови вземания	15 804	(767)	15 037
Предплащания и други активи	337	-	337
Вземания от свързани лица	41 425	(4 752)	36 673
Пари и парични еквиваленти	743	-	743
Текущи активи	95 499	(8 800)	86 699
Общо активи	230 101	(12 056)	218 045
Собствен капитал и пасиви			
	31 декември 2017 '000 лв.	МСФО 9 '000 лв.	1 януари 2018 '000 лв.
Собствен капитал			
Акционерен капитал	5 236	-	5 236
Резерви	111 375	2 408	113 783
Неразпределена печалба	39 578	(14,354)	25 224
Общо собствен капитал	156 189	(11 946)	144 243
Пасиви			
Нетекучи пасиви			
Дългосрочни финансови пасиви	28 710	-	28 710
Отсрочени данъчни пасиви	110	(110)	-
Нетекучи пасиви	28 820	(110)	28 710
Текущи пасиви			
Краткосрочни финансови пасиви	38 859	-	38 859
Търговски и други задължения	2 432	-	2 432
Краткосрочни задължения към свързани лица	3 727	-	3 727
Задължения по финансов лизинг	-	-	-
Задължения към персонала	30	-	30
Задължения за корпоративен данък	44	-	44
Текущи пасиви	45 092	-	45 092
Общо пасиви	73 912	(110)	73 802
Общо собствен капитал и пасиви	230 101	(12 056)	218 045

Общият ефект върху неразпределената печалба на Дружеството към 1 януари 2018 г. е представен, както следва:

	Неразпределена печалба
	хил. лв.
Крайно салдо към 31 декември 2017 г. – МСС 39	39 578
Корекции от прилагането на МСФО 9:	
Прекласифициране на резерви в неразпределена печалба	(2 408)
Увеличение на загубата от обезценка на търговски вземания и други финансови активи	(13 273)
Увеличение на отсрочените данъчни активи във връзка със загуби от обезценка	1 327
	(14 354)
Начално салдо към 1 януари 2018 г. – МСФО 9	25 224

6. Отчитане по сегменти

Ръководството определя към настоящия момент един оперативен сегмент „Финанси“, както е описано в пояснение 4.5. Този оперативен сегмент се наблюдава от ръководството, което взема стратегически решения на базата на коригираните оперативни резултати на сегмента.

Финансовата информация за сегмента не се различава от оловестената финансова информация, тъй като Дружеството оперира в един сегмент Финанси, който съвпада с основната му дейност.

7. Имоти, машини и съоръжения

Имотите, машините и съоръженията на Дружеството включват земи, съоръжения, транспортни средства, оборудване и разходи за придобиване на нетекущи активи. Балансовата стойност може да бъде анализирана, както следва:

	Земя '000 лв.	Съоръжения '000 лв.	Транс-портни средства '000 лв.	Оборудване '000 лв.	Разходи за придобиване '000 лв.	Общо '000 лв.
Брутна балансова стойност						
Салдо към 1 януари 2018 г.	17 139	21 637	85	79	3 904	42 844
Новопридобити активи	-	-	-	2	14	16
Отписани активи	-	-	-	(42)	-	(42)
Салдо към 31 декември 2018 г.	17 139	21 637	85	39	3 918	42 818
Амортизация						
Салдо към 1 януари 2018 г.	-	(3 192)	(85)	(72)	-	(3 349)
Отписани активи	-	-	-	42	-	42
Амортизация	-	(873)	-	(3)	-	(876)
Салдо към 31 декември 2018 г.	-	(4 065)	(85)	(33)	-	(4 183)
Балансова стойност към 31 декември 2018 г.	17 139	17 572	-	6	3 918	38 635

	Земя '000 лв.	Съоръжения '000 лв.	Транс-портни средства '000 лв.	Оборудване '000 лв.	Разходи за придобиване '000 лв.	Общо '000 лв.
Брутна балансова стойност						
Салдо към 1 януари 2017 г.	17 139	18 396	85	73	4 202	39 895
Новопридобити активи	-	-	-	6	2 973	2 979
Отписани активи	-	-	-	-	(30)	(30)
Рекласификация	-	3 241	-	-	(3 241)	-
Салдо към 31 декември 2017 г.	17 139	21 637	85	79	3 904	42 844
Амортизация						
Салдо към 1 януари 2017 г.	-	(2 401)	(85)	(69)	-	(2 555)
Амортизация	-	(791)	-	(3)	-	(794)
Салдо към 31 декември 2017 г.	-	(3 192)	(85)	(72)	-	(3 349)
Балансова стойност към 31 декември 2017 г.	17 139	18 445	-	7	3 904	39 495

Към 31 декември 2018 г. разходите по придобиване на нетекущи активи в размер на 3 918 хил. лв. включват:

- 3 561 хил. лв. по извършените разходи във връзка с инвестиционен проект Аляя Първа, който предвижда изграждането на комплекс за предоставяне на широк кръг от обществени услуги, свързани с лечение, възстановяване и рехабилитация, квалификация на кадри за нуждите на туризма, организиране на местни и международни научни и бизнес презентации, семинари, симпозиуми и конгреси, предоставяне на условия за развитие на хидрологията и хидроложките проучвания на Черноморското крайбрежие, развитие на морските спортове и туризма; Проведени са конкурси, преговори и избор на мениджър, проектант, строителни фирми и строителен надзор за изграждане на обектите от инвестиционния план на Аляя първа. Направени са разходи за мониторинг и поддържане на Противоерозионно укрепване. Възложено и изпълнено проектиране на сондаж за изграждане на тръбен кладенец за водовземане на минерална вода P-212x с дълбочина 2000+/-50 м. за осигуряване на необходимите водни количества за обект Център за възстановяване и рехабилитация.
- 357 хил. лв. извършени разходи за проектиране на хотел в к.к. Камчия, с. Близнаци.

Всички разходи за амортизация са включени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Амортизация на нефинансови активи“.

Към 31 декември 2018 г. или 2017 г. не е имало договорни задължения във връзка със закупуване на имоти, машини и съоръжения.

Към 31 декември 2018 г. Дружеството няма имоти, машини и съоръжения заложи като обезпечения по свои задължения.

8. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти на Дружеството включват земи, които се намират в гр. Варна, к.к. Св. Св. Константин и Елена, които се държат с цел получаване на приходи от наем или за увеличаване стойността на капитала.

За информация относно определянето на справедливата стойност на инвестиционните имоти вижте пояснение 4.13.

Промените в балансовите стойности, представени в отчета за финансовото състояние, могат да бъдат обобщени, както следва:

	'000 лв.
Справедлива стойност към 1 януари 2017 г.	3 341
Нетна загуба от промяна на справедливата стойност	(1)
Справедлива стойност към 31 декември 2017 г.	3 340
Новопридобити активи:	
- чрез последващи разходи	278
Справедлива стойност към 31 декември 2018 г.	3 618

Справедливата стойност на инвестиционния имот, към датата на финансовия отчет, възлиза на 3 618 хил. лв. и е определена на базата на доклад на независим лицензиран оценител.

Във връзка с издадената през 2014 г. емисия корпоративни облигации е учредена договорна ипотека върху инвестиционните имоти, собственост на Дружеството.

През отчетния период преките оперативни разходи във връзка с инвестиционните имоти, представляващи местни данъци и такси, възлизат на 11 хил. лв.

9. Лизинг

9.1. Оперативен лизинг като лизингополучател

Към 31 декември 2018 г. Дружеството е страна по договор за наемане на офис помещения. Договорът за оперативен лизинг на Дружеството не съдържа клаузи за условен наем, както и опция за подновяване или покупка, клаузи за увеличение или ограничения относно дивиденди, по-нататъшен лизинг или допълнителен дълг.

Лизинговите плащания, признати като разход за периода са в размер на 3 хил. лв. (2017 г.: 3 хил. лв.). Тази сума включва минималните лизингови плащания. Сублизингови плащания или условни плащания по наеми не са извършени или получени. Приход от сублизинг не се очаква да бъде реализиран, тъй като всички активи, придобити по договори за оперативен лизинг, се използват само от Дружеството.

9.2. Оперативен лизинг като лизингодател

Към 31 декември 2018 г. се очакват следните бъдещи минимални постъпления от договори за оперативен лизинг, по които Дружеството е наемодател:

	До 1 година '000 лв.	До 5 години '000 лв.
Към 31 декември 2018 г.	115	240
Към 31 декември 2017 г.	676	320

Дружеството е страна само по един дългосрочен договор за оперативен лизинг в качество на наемодател, като всички останали имат сезонен характер. Лизинговите постъпления, признати като приход през периода, са в общ размер 825 хил. лв. (2017 г.: 856 хил. лв.).

10. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дружеството има следните инвестиции в дъщерни предприятия:

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване и основно място на дейност	Основна дейност	2018	2018	2017	2017
			'000 лв.	участие %	'000 лв.	участие %
Варна Риълтис ЕАД	България	Търговска дейност	29 328	100	29 328	100
Пампорово Пропърти ЕООД	България	Отдаване под наем на недвижими имоти	15 300	100	15 300	100
Св. Св. Константин и Елена Холдинг АД	България	Туризм	12 680	51.58	12 802	52.04
М САТ Кейбъл ЕАД	България	Изграждане на далекосъобщителни мрежи и услуги чрез тях	6 287	100	6 287	100
Камчия АД	България	Отдаване под наем на недвижими имоти	4 963	87.35	441	65.40
Баланс Елит ЕООД	България	Развлекателна и търговска дейност	3 791	100	-	-
ИП Реал Финанс АД	България	Финансови услуги	1 937	94.92	492	77.44
Балчик Лоджистик Парк ЕАД	България	Даване под наем на собствени недвижими имоти	993	100	993	100
УД Реал Финанс Асет Мениджмънт АД	България	Финансови услуги	238	95	238	95
ТПО Варна ЦППБО ЕООД	България	Проектантски услуги	11	100	11	100
Медийна група Черно море ЕООД	България	Производство и разпространение на телевизионна програма	-	100	-	100
			75 528		65 892	

Към 31 декември 2018 г. дъщерното дружество Медийна група Черно море ЕООД е напълно обезценено.

През 2018 г. Дружеството придобива 100% от дяловете на Баланс Елит ЕООД за сумата от 3 791 хил. лв. срещу прихващане на вземане.

Също така през отчетния период Дружеството е участвало в увеличението на капитала на ИП Реал Финанс АД, в резултат на което увеличава акционерното си участие до 94.92%.

Инвестициите в дъщерни предприятия са отразени във финансовия отчет на Дружеството по себестойност.

Всички инвестиции в дъщерни предприятия са тествани за обезценка, включително и направените от тях инвестиции в други дружества. В някои случаи са установени индикации за обезценка и в резултат на това балансовата стойност на съответната инвестиция е била намалена до възстановимата стойност. В случаите, в които обезценка до възстановимата стойност на дадена инвестиция не е призната, ръководството на даденото дъщерно предприятие е преценило, че не са налице събития, които да доведат до обезценка, а тези непризнати обезценки се считат като несъществени за целите на индивидуалния финансов отчет на Холдинг Варна АД.

През 2018 г. Дружеството отчита приходи от дивиденди в размер на 1 416 хил. лв. (2017 г.: 843 хил. лв.).

За повече информация относно условните задължения или други поети ангажименти, свързани с инвестиции в дъщерни предприятия, вижте пояснение 27.

11. Отсрочени данъчни активи и пасиви

Отсрочените данъци възникват в резултат на временни разлики и неизползвани данъчни загуби и могат да бъдат представени като следва:

Отсрочени данъчни пасиви (активи)	31 декември 2017	Ефект от промени в счетоводната политика	1 януари 2018	Признати в печалбата или загубата	31 декември 2018
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Нетекущи активи					
Имоти, машини и съоръжения	(6)	-	(6)	-	(6)
Инвестиционни имоти	2	-	2	-	2
Инвестиции в дъщерни дружества	(325)	-	(325)	-	(325)
Текущи активи					
Краткосрочни финансови активи	441	-	441	5	446
Търговски и други вземания	(1)	(1 327)	(1 328)	232	(1 096)
Текущи пасиви					
Задължения към персонала	(1)	-	(1)	-	(1)
	110	(1 327)	(1 217)	237	(980)
Признати като:					
Отсрочени данъчни активи	(333)	(1 327)	(1 660)		(1 428)
Отсрочени данъчни пасиви	443	-	443		448
Нетно отсрочени данъчни пасиви/(активи)	110	(1 327)	(1 217)		(980)

Отсрочените данъци за сравнителния период 2017 г. могат да бъдат обобщени, както следва:

Отсрочени данъчни пасиви (активи)	1 януари 2017	Признати в печалбата или загубата	31 декември 2017
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Нетекущи активи			
Имоти, машини и съоръжения	(2)	(4)	(6)
Инвестиционни имоти	2	-	2
Инвестиции в дъщерни дружества	(325)	-	(325)
Текущи активи			
Краткосрочни финансови активи	755	(314)	441
Обезценка на вземания	-	(1)	(1)
Текущи пасиви			
Задължения към персонала	(1)	-	(1)
Неизползвани данъчни загуби	(204)	204	-
	225	(115)	110
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	(532)		(333)
Отсрочени данъчни пасиви	757		443
Нетно отсрочени данъчни пасиви	225		110

Всички отсрочени данъчни активи (включително данъчни загуби и други данъчни кредити) са включени в отчета за финансовото състояние.

12. Финансови активи

Финансовите активи през представените отчетни периоди включват различни инвестиции в средства на паричния пазар, както следва:

	Текущи		Нетекущи	
	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Финансови активи на разположение за продажба:				
- Дялове и акции	-	-	-	1
Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата:				
- Ценни книжа	12.1	151	5 400	-
Дългови инструменти по амортизирана стойност:				
- Вземания по предоставени заеми, цесии и лихви	12.2	19 509	-	-
Кредити и вземания:				
- Вземания по предоставени заеми, цесии и лихви	12.2	-	31 790	-
		19 660	37 190	-
				8 240

Финансовите активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, са оценени на базата на пазарните им стойности към датата на финансовия отчет. За повече информация относно определяне на справедливата стойност на финансовите активи, държани за търгуване, вижте пояснение 31.1.

Дългови инструменти по амортизирана стойност са последващо оценени по модела за „очакваните кредитни загуби“.

Печалбите и загубите са признати в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Печалба/ загуба от промяна в справедливата стойност на финансовите активи“ или „Печалба/ загуба от продажба на акции и дялове“.

12.1. Ценни книжа

	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата:		
Дялове на колективни инвестиционни схеми	-	729
Акции в публични дружества	61	150
Акции в непублични дружества	90	4 521
Общо	151	5 400

12.2. Вземания по предоставени заеми, цесии и лихви

	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Нетекущи вземания		
Вземания по предоставени заеми	-	5 945
Вземания по лихви по предоставени заеми	-	2 294
	-	8 239
Текущи вземания		
Вземания по предоставени заеми и репо сделки	18 865	27 499
Вземания по цесии	828	1 167
Вземания по лихви по предоставени заеми и цесии	3 105	3 124
Коректив за очаквани кредитни загуби	(3 289)	-
	19 509	31 790
Общо кредити и вземания	19 509	40 029

Всички заеми са предоставени при годишни лихвени равнища в рамките на 4.5% - 5% на дружества, които не са свързани лица. Текущите заеми, с изключение на репо сделките, са необезпечени и дължими през следващите 12 месеца.

13. Търговски и други финансови вземания

	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Брутни суми преди обезценка		
Търговски вземания	12 149	6 582
Вземания във връзка с операции с инвестиции	3 774	9 210
Очаквани кредитни загуби и обезценка на търговски вземания	(760)	-
Търговски вземания, нетно	15 163	15 792
Други вземания	169	12
Финансови активи	169	12
Търговски и други финансови вземания	15 332	15 804

Всички вземания са краткосрочни. Нетната балансова стойност на търговските и други вземания се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

Всички търговски и други финансови вземания на Дружеството са прегледани относно настъпили събития на неизпълнение, а за всички търговски вземания е приложен опростен подход за определяне на очакваните кредитни загуби към края на периода.

Изменението в размера на коректива за очаквани кредитни загуби на търговските вземания може да бъде представено по следния начин:

	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Салдо към 1 януари	-	-
Ефект от промени в счетоводната политика	(767)	-
Салдо към 1 януари 2018 г. (преизчислено)	(767)	-
Възстановяване на загуба от обезценка	7	-
Салдо към 31 декември	(760)	-

Анализ на търговските и другите финансови вземания е представен в пояснение 29.2.

14. Предплащания и други активи

	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Данъчни вземания	16	245
Предплатени разходи	280	92
Нефинансови активи	296	337

15. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	473	743
Пари и парични еквиваленти	473	743

16. Собствен капитал

16.1. Акционерен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството се състои от 5 235 900 на брой обикновени акции с номинална стойност в размер на 1 лв. за акция. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от общото събрание на акционерите на Дружеството.

	2018	2017
Брой издадени и напълно платени акции:		
В началото на годината	5 235 900	5 235 900
Брой издадени и напълно платени акции	5 235 900	5 235 900
Общ брой акции, оторизирани на 31 декември	5 235 900	5 235 900

Списъкът на основните акционери на Дружеството е представен, както следва:

	31 декември 2018		31 декември 2017	
	Брой акции	%	Брой акции	%
Андезит ООД	956 986	18,28	986 986	18,85
Други юридически лица	3 928 272	75,03	3 887 227	74,24
Други физически лица	350 642	6,70	361 687	6,91
	5 235 900	100	5 235 900	100

16.2. Резерви

Всички суми са в '000 лв.	Премиен резерв	Законови резерви	Преоценка на финансови активи	Преоценка на нетекущи активи	Други резерви	Общо
Салдо към 1 януари 2017 г.	113 243	524	(2 857)	16	449	111 375
Салдо към 31 декември 2017 г.	113 243	524	(2 857)	16	449	111 375
Рекласификация в неразпределена печалба	-	-	2 857	-	(449)	2 408
Салдо към 1 януари 2018 г. (преизчислено)	113 243	524	-	16	-	113 783
Салдо към 31 декември 2018 г.	113 243	524	-	16	-	113 783

17. Заеми

Заемите включват следните финансови пасиви:

	Текущи		Нетекущи	
	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност				
Облигационни заеми	5 867	2 934	17 603	20 536
Банкови заеми и репо сделки	23 793	35 487	8 543	8 174
Търговски заеми и цесии	362	200	-	-
	30 022	38 621	26 146	28 710
Лихви по заеми	853	238	-	-
Общо балансова стойност	30 875	38 859	26 146	28 710

17.1. Облигационни заеми

Съгласно решение на Управителния съвет на Холдинг Варна АД от 09 декември 2014 г. е издадена емисия облигации на основание на чл. 204, ал. 3 от Търговския закон, въз основа на решение на Общото събрание на акционерите на Холдинг Варна АД от 02 декември 2014 г., за издаване на емисия обезпечени облигации със следните параметри:

- ISIN код на емисията – BG 2100012140;
- Дата на емитиране - 12 декември 2014 г.;
- Размер на облигационната емисия - 12 000 000 евро;
- Брой облигации - 12 000 броя;
- Вид на облигациите – обикновени;
- Вид на емисията – публична;
- Срок на емисията – 8 години;
- Валута – евро;
- Купон – фиксиран годишен лихвен процент от 5,4%;
- Период на лихвено плащане – веднъж годишно.

17.2. Банкови заеми и репо сделки

Към 31 декември 2018 г. Дружеството е заемополучател по следните банкови заеми:

- договор за банков инвестиционен кредит, както следва:
 - размер на задължението към 31.12.2018 г. – 4 824 хил. лв.
 - лихвен процент - базов лихвен процент плюс надбавка 1,5 пункта;
 - падеж – до 31 декември 2024 г.
- договор за банков кредит - овърдрафт, както следва:
 - размер на задължението към 31.12.2018 г. – 4 088 хил. лв.;
 - лихвен процент – базов лихвен процент плюс надбавка 1 пункт;
 - падеж – до 29 август 2020 г.
- договор за банков инвестиционен кредит, както следва:
 - размер на задължението към 31.12.2018 г. – 3 350 хил. лв.
 - лихвен процент – базов лихвен процент плюс надбавка 2 пункта;
 - падеж – до 27 март 2025 г.

Към 31 декември 2018 г. Дружеството отчита задължения по репо сделки при лихвени проценти в диапазон 5% - 7%.

Информация относно обезпеченията, предоставени в полза на кредиторите, е представена в Пояснение 27.

17.3. Търговски заеми и цесии

Към 31 декември 2018 г. Дружеството е заемополучател по договори за търговски заеми и цесии при лихвени проценти между 4% - 5%. Същите са необезпечени и дължими в рамките на 12 месеца.

17.4. Задължения за лихви

Задълженията за лихви могат да бъдат обобщени, както следва:

	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Текущи		
Лихви по облигационни заеми	637	69
Лихви по банкови заеми и репо сделки	212	161
Лихви по търговски заеми и цесии	4	8
Общо задължения за лихви	853	238

18. Търговски и други задължения

	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Задължения за покупка и изграждане на активи	142	1 457
Търговски задължения за нефинансова дейност	57	221
Получени депозити	35	31
Финансови пасиви	234	1 709
Получени аванси за продажба на ценни книжа	-	628
Предплатени услуги	30	90
Данъчни задължения	4	5
Нефинансови пасиви	34	723
Текущи търговски и други задължения	268	2 432

Нетната балансова стойност на текущите търговски и други задължения се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

19. Други финансови позиции

Другите финансови позиции включват:

	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Такси и комисионни по заеми	(59)	(45)
Разходи за комисионни по сделки с ценни книжа	(1)	(11)
Банкови такси и комисионни	(3)	(4)
Други	(6)	(2)
Други финансови позиции, нетно	(69)	(62)

20. Приходи от нефинансова дейност

Приходите, свързани с нефинансовата дейност на Дружеството, могат да бъдат анализирани, както следва:

	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Приходи от наеми	825	870
Приходи от посреднически услуги	88	240
Приходи от административни и счетоводни услуги	113	107
Приходи от поддръжка и охрана	41	39
Други	-	57
	1 067	1 313

21. Разходи за нефинансова дейност

	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Разходи за външни услуги	(271)	(223)
Разходи към персонал и осигурителни институции	(362)	(311)
Разходи за местни данъци и такси	(59)	(66)
Разходи за материали и консумативи	(19)	(23)
Други разходи	(73)	(43)
	(784)	(666)

Възнаграждението за независим финансов одит за 2018 г. на индивидуалния финансов отчет е в размер на 25 хил. лв. През годината не са предоставяни данъчни консултации или други услуги, несвързани с одита. Настоящото оповестяване е в изпълнение на изискванията на чл. 30 от Закона за счетоводството.

22. Разходи за данъци върху дохода

Очакваните разходи за данъци, базирани на приложимата данъчна ставка за България в размер на 10% (2017 г.: 10%), и действително признатите данъчни разходи в печалбата или загубата, могат да бъдат равнени, както следва:

	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Печалба преди данъчно облагане	3 208	597
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван разход за данъци върху дохода	(321)	(60)
Данъчен ефект от:		
Увеличения на финансовия резултат за данъчни цели	(89)	(423)
Намаления на финансовия резултат за данъчни цели	465	439
Текущ разход за данъци върху дохода	-	(44)
Отсрочени данъчни приходи:		
Възникване и обратно проявление на временни разлики	(237)	115
Приходи от данъци върху дохода	(237)	71

Пояснение 11 предоставя информация за отсрочените данъчни активи и пасиви.

23. Основен доход на акция

Основният доход на акция е изчислен като за числител е използвана нетната печалба, подлежаща на разпределение между акционерите на Дружеството.

Среднопретегленият брой акции, използван за изчисляването на основния доход на акция, както и нетната печалба, подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции, е представен, както следва:

	2018	2017
Печалба, подлежаща на разпределение (в лв.)	2 971 000	668 000
Среднопретеглен брой акции	5 235 900	5 235 900
Основен доход на акция (в лв. за акция)	0,57	0,13

Разпределението на дивиденди от Дружеството става след решение на общото събрание на акционерите. През 2018 г. не са разпределяни дивиденди от Дружеството.

24. Сделки със свързани лица

Към 31 декември 2018 г. свързаните лица на Дружеството включват акционери, дъщерни предприятия, ключов управленски персонал и дъщерните дружества на следните предприятия:

Св.Св. Константин и Елена Холдинг АД:

- Астера I ЕАД
- Азалия I ЕАД
- Тиона ЕООД
- Карачи ЕАД
- Сий Фортрес ЕАД
- Боровете I ЕАД
- Българският Голф Съсайъти ЕООД
- Шабла Голф Ваклино АД
- Консорциум Марина Балчик АД
- Амбулатория – Медицински център за специализирана медицинска помощ – Аква Медика ООД

Варна Риълтис ЕАД:

- Черно море Прес ЕООД
- Атлас I ЕАД
- Джинджърс ЕООД с дъщерно дружество – Ароганс ЕООД

- Варнакопи ЕООД
- Астера Първа Банско ЕАД
- М Фуд Варна ЕООД

Баланс Елит ЕООД

М Сат Кейбъл ЕАД:

- Варна Телеком ЕООД
- Инвестор БГ АД:
 - Бранд Ню Айдиъс ЕООД
 - Бранд Продакшънс ООД
 - Инвестор Имоти Нет ООД
 - Инвестор Пулс ООД
 - Инвестор ТВ ЕООД
 - Боец.БГ ООД
 - Висш Университет по застраховане и финанси с дъщерни дружества Проджект къмпани 1 АД и Рубикон Проджект АД

Медийна група Черно море ЕООД

ТПО Варна ЦППБО ЕООД:

- ГИС Варна АД

Камчия АД

Пампорово пропърти ЕООД

Балчик Лоджистик Парк ЕАД

УД Реал Финанс Асет Мениджмънт АД

ИП Реал Финанс АД

Ако не е изрично упоменато, транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия и не са предоставяни или получавани никакви гаранции.

24.1. Сделки с акционери

	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Приходи от лихви	1	1
Предоставени заеми	-	(29)

24.2. Сделки с дъщерни предприятия

	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Приходи от лихви	1 632	1 433
Приходи от административни и счетоводни услуги и по договори за управление и контрол	105	55
Приходи от наеми	-	15
Приходи от дивиденди	1 416	843
Предоставени заеми и цесии	15 681	23 806
Върнати заеми и цесии	(13 078)	(14 608)
Получени заеми	890	12 284
Върнати заеми	(4 187)	(9 353)
Разходи за лихви	(25)	(215)
Разходи за услуги	(7)	(24)
Покупка на инвестиционни имоти	(278)	-

24.3. Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на Дружеството включва членовете на Управителния съвет и Надзорния съвет. Възнагражденията на ключовия управленски персонал включват следните разходи:

	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати	(102)	(104)
Разходи за правно обслужване	(24)	(29)
Общо краткосрочни възнаграждения	(126)	(133)

Дружеството използва правните услуги на един от членовете на Управителния съвет.

25. Разчети със свързани лица в края на годината

	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Нетекущи вземания от:		
- дъщерни предприятия	11 922	17 633
Общо нетекущи вземания от свързани лица	11 922	17 633
Текущи вземания от:		
- акционери	29	30
- дъщерни предприятия	38 794	41 395
- ключов управленски персонал	3	-
Общо текущи вземания от свързани лица	38 826	41 425
Текущи задължения към:		
- дъщерни предприятия	728	3 727
Общо задължения към свързани лица	728	3 727

Вземанията от акционери са формирани по предоставени заеми и лихви към тях в размер на 29 хил. лв., нетно от очаквани кредитни загуби в размер на 2 хил. лв.

Текущите и нетекущи вземания от дъщерни предприятия включват:

- вземания по предоставени заеми, цесии и лихви по тях – 40 012 хил. лв., нетно от очаквани кредитни загуби в размер на 5 485 хил. лв. (2017 г.: 41 253 хил. лв.);
- вземания по дивиденди – 915 хил. лв., нетно от очаквани кредитни загуби в размер на 75 хил. лв. (2017 г.: 1 239 хил. лв.);
- търговски и други вземания – 9 703 хил. лв., нетно от очаквани кредитни загуби в размер на 1 347 хил. лв. (2017 г.: 16 439 хил. лв.);
- аванси - 86 хил. лв. (2017 г.: 97 хил. лв.).

Балансовата стойност на вземанията от свързани лица се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата стойност.

Текущите задължения към дъщерни предприятия включват получен заем, депозити и лихви в размер на 728 хил. лв.

Всички сключени договори за заеми, получени или предоставени от Холдинг Варна АД от и към свързани лица са договорени при лихвени проценти между 4% - 5%. Заемите са необезпечени

26. Безналични сделки

През представените отчетни периоди Дружеството е осъществило инвестиционни и финансови сделки, при които не са използвани парични средства и които не са отразени в отчета за паричните потоци:

- Дружеството е прихванало задължения по краткосрочни заеми с насрещни вземания от контрагентите в общ размер на 9 887 хил. лв. (2017 г.: 10 891 хил. лв.);
- Дружеството е придобило инвестиция в дъщерно дружество през 2018 г. на стойност 3 791 хил. лв., която сума е прихваната с насрещни вземания от предишния собственик на дружеството.

27. Условни активи и условни пасиви

По договор за банков кредит от 30 януари 2012 г. в размер 4 824 хил. лв. са учредени следните обезпечения:

- първи по ред залог на търговското предприятие М САТ Кейбъл ЕАД като съвкупност от права, задължения и фактически отношения;
- договор за поръчителство с М САТ Кейбъл ЕАД.

Във връзка с договор за банков кредит – овърдрафт от 29 август 2014 г. в размер на 4 088 хил. лв. са учредени следните обезпечения:

- Първи по ред залог на 51 500 бр. обикновени безналични акции, представляващи 77,44% от капитала на ИП Реал Финанс АД;
- Първи по ред особен залог върху 9 750 бр. поименни безналични акции, представляващи 6,03% от капитала на Камчия АД;
- Първа, втора и трета по ред договорна ипотека върху недвижими имоти, собственост на трето лице.
- Подписан е анекс за удължаване на срока на договора до 29.08.2020 г. и промяна на начина на погасяване. Главницата се погасява на 24 равни вноски и съответно дължимата лихва.

Съгласно договор за банков кредит от 27 март 2015 г. за 3 350 хил. лв. са учредени следните обезпечения:

- Първа по ред договорна ипотека върху недвижим имот, собственост на дъщерно дружество, ведно с изградената в имота пет етажна сграда.

Към 31 декември 2018 г. Дружеството има заложен акции и дялове като обезпечение по договори за репо на ценни книжа.

Във връзка с издаването на емисия корпоративни облигации през 2014 г. в полза на облигационерите е учредена договорна ипотека върху недвижими имоти, собственост на Дружеството и едно от дъщерните дружества.

По договор за банков кредит на М САТ Кейбъл ЕАД Дружеството учредява следните залози:

- 10 000 броя акции, представляващи 32% от капитала на Варна Риълтис ЕАД;
- 483 667 броя акции, представляващи 96,74% от капитала на М САТ Кейбъл ЕАД.

По договор за банков инвестиционен кредит на Астера Първа банско ЕАД Дружеството е съдължник, само за частта на ЦКБ АД

По договор за банков кредит на Карачи ЕАД Дружеството е солидарен длъжник.

По договор на Свети Свети Константин и Елена Холдинг АД Дружеството е солидарен длъжник.

По договор за банков кредит на Атлас I ЕАД Дружеството е солидарен длъжник.

През периода няма предявени гаранционни и правни искиове към Дружеството.

28. Категории финансови активи и пасиви

Балансовите стойности на финансовите активи и пасиви на Дружеството могат да бъдат представени в следните категории:

Финансови активи	Пояснение	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Финансови активи на разположение за продажба:			
Ценни книжа		-	1
Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата:			
Ценни книжа	12.1	151	5 400
		151	5 401
Дългови инструменти по амортизирана стойност			
Търговски и други финансови вземания	13	15 332	-
Вземания по предоставени заеми, цесии и лихви	12.2	19 509	-
Вземания от свързани лица	25	50 748	-
Пари и парични еквиваленти	15	473	-
		86 062	-
Кредити и вземания			
Търговски и други вземания	13	-	15 804
Финансови активи	12.2	-	40 029
Вземания от свързани лица	25	-	59 058
Пари и парични еквиваленти	15	-	743
		-	115 634
		86 213	121 035
Финансови пасиви			
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:			
Финансови пасиви	17	57 021	67 569
Търговски и други задължения	18	234	1 709
Задължения към свързани лица	25	728	3 727
		57 983	73 005

Вижте пояснение 4.14 за информацията относно счетоводната политика за всяка категория финансови инструменти. Методите, използвани за оценка на справедливите стойности на финансови активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност, са описани в пояснение 31.1. Описание на политиката и целите за управление на риска на Дружеството относно финансовите инструменти е представено в пояснение 29.

29. Рискове, свързани с финансовите инструменти

Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

Дружеството е изложено на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. За повече информация относно финансовите активи и пасиви по категории на Дружеството вижте пояснение 28. Най-значимите финансови рискове, на които е изложено Дружеството, са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

Управлението на риска на Дружеството се осъществява от ръководството на Дружеството в сътрудничество с Управителния съвет. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средносрочни парични потоци с покриване на текущи задължения.

Най-съществените финансови рискове, на които е изложено Дружеството, са описани по-долу.

29.1. Анализ на пазарния риск

Вследствие на използването на финансови инструменти Дружеството е изложено на пазарен риск и по-конкретно на риск от промени във валутния курс, лихвен риск, както и риск от промяната на конкретни цени, което се дължи на оперативната и инвестиционната дейност на Дружеството.

29.1.1. Валутен риск

По-голямата част от сделките на Дружеството се осъществяват в български лева. Сделките на Дружеството деноминирани в чужда валута се осъществяват в евро.

Нетният финансов резултат за периода след данъци не се влияе от валутния риск, поради фиксирания курс на лева към еврото, въведен с Валутния борд в България.

29.1.2. Лихвен риск

Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Емитирания през 2014 г. облигационен заем е с фиксиран лихвен процент - 5,4% годишна лихва. Ръководството на Дружеството се стреми да договаря получените и отпуснатите краткосрочни заеми при фиксиран лихвен процент, съобразно пазарните условия.

Към 31 декември 2018 г. Дружеството е изложено на риск от промяна на пазарните лихвени проценти по банковите си заеми, които са с променлив лихвен процент, а именно:

- банков кредит с размер на кредита 3 350 хил. лв. и лихвен процент в размер на валидния базов лихвен процент плюс надбавка 2 пункта;
- кредит- овърдрафт с максимално допустим размер на кредита 4 088 хил. лв. и лихвен процент в размер на валидния базов лихвен процент плюс надбавка 1 пункт;
- договор за банков заем с размер на кредита 4 824 хил. лв. и лихвен процент в размер на валидния базов лихвен процент плюс надбавка 1,5 пункта.

Всички други финансови активи и пасиви на Дружеството са с фиксирани лихвени проценти, каквито са били и в предходната година.

С оглед на икономическата среда в България, очакванията на Ръководството са да няма съществени изменения в бъдеще, което от своя страна води до относителна стабилност на размера на разходите по заеми на Дружеството.

29.1.3. Други ценови рискове

Към 31 декември 2018 г. Дружеството е изложено и на други ценови рискове във връзка с притежаваните от Дружеството финансови активи по справедлива стойност през печалбата и загубата.

Предвид малката експозиция от публично търгуеми финансови активи към отчетната дата, както и сравнително стабилните нива на борсовите индекси, Дружеството не очаква да е изложено на съществени ценови рискове.

29.2. Анализ на кредитния риск

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Дружеството. Дружеството е изложено на този риск във връзка с различни финансови инструменти, като напр. при предоставянето на заеми, възникване на вземания от клиенти, депозирани на средства и други. Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период, както е посочено по-долу:

	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Групи финансови активи - балансови стойности:		
Финансови активи на разположение за продажба	-	1
Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата	151	5 400
Дългови инструменти по амортизирана стойност	85 589	-
Кредити и вземания	-	114 891
Пари и парични еквиваленти	473	743
Балансова стойност	86 213	121 035

Дружеството редовно следи за изпълнението на задълженията на свои клиенти и други контрагенти, установени индивидуално или на групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск. Когато разходите не са прекалено високи, се набавят и използват данни за кредитен рейтинг от външни източници и/или финансови отчети на клиентите и другите контрагенти. Политика на Дружеството е да извършва трансакции само с контрагенти с добър кредитен рейтинг. Ръководството на Дружеството счита, че всички гореспоменати финансови активи, които не са били обезценявани или са с настъпил падеж през представените отчетни периоди, са финансови активи с висока кредитна оценка. За повече информация относно заложените като обезпечение инвестиции вижте пояснение 27.

По отношение на търговските и други вземания Дружеството не е изложено на значителен кредитен риск към нито един отделен контрагент или към група от контрагенти, които имат сходни характеристики. Търговските вземания се състоят от малък брой клиенти в различни индустрии и географски области. На базата на исторически показатели, ръководството счита, че кредитната оценка на търговски вземания, които не са с изтекъл падеж, е добра.

Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти, и средства на паричния пазар, се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация.

През годината е признавана загуба от обезценка на търговски вземания в размер на 5 хил. лв. Балансовите стойности, описани по-горе, представляват максимално възможното излагане на кредитен риск на Дружеството по отношение на тези финансови инструменти.

29.3. Анализ на ликвидния риск

Ликвидният риск представлява рискът Дружеството да не може да погаси своите задължения. Дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства като внимателно следи плащанията по погасителните планове на дългосрочните финансови задължения, както и входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди - месечни и тримесечни. Нуждите от парични средства се сравняват със заемите на разположение, за да бъдат установени излишъци или дефицити. Този анализ определя дали заемите на разположение ще са достатъчни, за да покрият нуждите на Дружеството за периода.

Дружеството държи пари в брой, за да посреща ликвидните си нужди за периоди до 30 дни. Средства за дългосрочните ликвидни нужди се осигуряват чрез заеми в съответния размер и продажба на краткосрочни финансови активи.

Към 31 декември 2018 г. падежите на договорните задължения на Дружеството (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

31 декември 2018 г.	Текущи		Нетекущи
	До 6 месеца	Между 6 и 12 месеца	Над 1 година
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Финансови пасиви	26 078	4 797	26 146
Задължения към свързани лица	278	450	-
Търговски и други задължения	268	-	-
Общо	26 624	5 247	26 146

В предходния отчетен период падежите на договорните задължения на Дружеството са обобщени, както следва:

31 декември 2017 г.	Текущи		Нетекущи
	До 6 месеца	Между 6 и 12 месеца	Над 1 година
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Финансови пасиви	33 356	5 529	28 710
Задължения към свързани лица	4	3 723	-
Търговски и други задължения	1 709	-	-
Общо	35 069	9 252	28 710

Стойностите, оповестени в този анализ на падежите на задълженията, представляват недисконтираните парични потоци по договорите, които могат да се различават от балансовите стойности на задълженията към отчетната дата. Годишните лихвени плащания са в размер на 2 053 хил. лв. (2017 г.: 3 474 хил. лв.).

30. Равнение на задълженията, произтичащи от финансова дейност

Промените в задълженията на Дружеството, произтичащи от финансова дейност, могат да бъдат класифицирани, както следва:

	Дългосрочни заеми	Краткосрочни заеми	Лихви	Общо
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
1 януари 2018	28 710	42 143	439	71 292
Парични потоци:				
Плащания	-	(43 975)	(2 053)	(46 028)
Постъпления	-	39 639	-	39 639
Непарични промени:				
Сконто/Начисления	-	(12)	2 531	2 519
Безналични сделки	-	(9 887)	(63)	(9 950)
Прекаласифициране	(2 564)	2 564	-	-
31 декември 2018	26 146	30 472	854	57 472

	Дългосрочни заеми	Краткосрочни заеми	Задължения по финансов лизинг	Лихви	Общо
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
1 януари 2017	32 877	37 860	4	163	70 904
Парични потоци:					
Плащания	-	(92 217)	(4)	(3 474)	(95 695)
Постъпления	-	81 455	-	-	81 455
Непарични промени:					
Сконто/Начисления	-	(13)	-	3 090	3 077
Безналични сделки	-	10 891	-	660	11 551
Прекаласифициране	(4 167)	4 167	-	-	-
31 декември 2017	28 710	42 143	-	439	71 292

Финансовите активи като средство за управление на ликвидния риск

При оценяването и управлението на ликвидния риск Дружеството отчита очакваните парични потоци от финансови инструменти, по-специално наличните парични средства и търговски вземания. Наличните парични ресурси и търговски вземания не надвишават значително текущите нужди от изходящ паричен поток. Съгласно сключените договори всички парични потоци от търговски и други вземания са дължими в срок до шест месеца.

31. Оценяване по справедлива стойност

31.1. Оценяване по справедлива стойност на финансови инструменти

Финансовите активи, отчетани по справедлива стойност в отчета за финансовото състояние, са групирани в три нива съобразно йерархията на справедливата стойност. Тази йерархия се определя въз основа на значимостта на входящата информация, използвана при определянето на справедливата стойност на финансовите активи и пасиви, както следва:

- 1 ниво: пазарни цени (некоригирани) на активни пазари за идентични активи или пасиви;
- 2 ниво: входяща информация, различна от пазарни цени, включени на ниво 1, която може да бъде наблюдавана по отношение на даден актив или пасив, или пряко (т.е. като цени) или косвено (т.е. на база на цените); и
- 3 ниво: входяща информация за даден актив или пасив, която не е базирана на наблюдавани пазарни данни.

Даден финансов актив или пасив се класифицира на най-ниското ниво на значима входяща информация, използвана за определянето на справедливата му стойност.

	Ниво 1 '000 лв.	Ниво 3 '000 лв.	Общо '000 лв.
Финансови активи, отчетани по справедлива стойност в печалбата или загубата:			
31 декември 2018 г.	61	90	151
31 декември 2017 г.	879	4 521	5 400

Определяне на справедливата стойност на ниво 1

За финансовите активи и пасиви на Дружеството, класифицирани на ниво 1, се използват техники за оценяване, базирани на значима входяща информация, която се наблюдава на активни пазари. Всички пазарно търгувани капиталови инструменти са представени в български лева и са публично търгувани на Българска фондова борса. Справедливите стойности са били определени на база на техните борсови цени към отчетната дата.

Началното салдо на финансовите инструменти, включени на това ниво, може да бъде равно на с крайното им салдо към отчетната дата, както следва:

	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Салдо към 1 януари	879	12 806
Печалби или загуби, признати в:		
Печалбата или загубата	76	606
Покупки	3 239	7 003
Продажби	(4 133)	(19 536)
Салдо към 31 декември	61	879

Определяне на справедливата стойност на ниво 3

За финансовите активи и пасиви на Дружеството, класифицирани на ниво 3, се използват техники за оценяване, базирани на значима входяща информация, която не е наблюдавана на активни пазари.

Не е имало трансфери в или от ниво 3 през представените отчетни периоди.

31.2. Оценяване по справедлива стойност на нефинансови активи

Справедливата стойност на инвестиционните имоти на Дружеството е определена на базата на доклади на независими лицензирани оценители. Инвестиционните имоти на Дружеството представляват поземлени имоти, групирани в Ниво 3 съобразно йерархията на справедливата стойност.

Оценката по справедлива стойност се базира на наблюдавани цени на скорошни пазарни сделки за подобни имоти, коригирани за специфични фактори като площ, местоположение и настоящо използване.

Съществени ненаблюдавани данни са свързани с корекцията за специфичните за земите на Дружеството фактори. Степента и посоката на тази корекция зависи от броя и характеристиките на наблюдаваните пазарни сделки с подобни имоти, които са използвани за целите на оценката. Въпреки че тези данни са субективна преценка, ръководството счита, че крайната оценка не би се повлияла значително от други възможни предположения.

32. Политика и процедури за управление на капитала

Целите на Дружеството във връзка с управление на капитала са:

- да осигури способността на Дружеството да продължи да съществува като действащо предприятие; и
- да осигури адекватна рентабилност за собствениците като определя цената на продуктите и услугите си в съответствие с нивото на риска.

Дружеството наблюдава капитала на базата на съотношението на коригирания капитал към нетния дълг.

Дружеството определя коригирания капитал на основата на балансовата стойност на собствения капитал и субординирания дълг, представени в отчета за финансовото състояние.

Субординираният дълг включва необезпечените заеми или такива, които са със следващи по ред ипотека или залог върху имуществото на Дружеството.

Нетният дълг включва сумата на всички задължения, намалена с балансовата стойност на парите и паричните еквиваленти.

Целта на Дружеството е да поддържа съотношението на капитала към общото финансиране в разумни граници.

Капиталът за представените отчетни периоди може да бъде анализиран, както следва:

	2018 `000 лв.	2017 `000 лв.
Собствен капитал	147 214	156 189
+Субординиран дълг	728	3 727
Коригиран капитал	147 942	159 916
Дълг	58 058	73 912
- Пари и парични еквиваленти	(473)	(743)
Нетен дълг	57 585	73 169
Съотношение на коригиран капитал към нетен дълг	1:0.39	1:0.46

През 2018 г. не се наблюдава съществена промяна в съотношението на коригирания капитал към нетния дълг.

Дружеството е спазило условията във връзка със своите договорни задължения, включително поддържането на определени капиталови съотношения.

33. Събития след края на отчетния период

На 20.02.2019 г. Холдинг Варна АД успешно е извършило увеличение на акционерния капитал чрез първично публично предлагане на 1 249 997 броя обикновени, поименни, безналични акции с номинална стойност на една акция 1 лев при емисионна цена от 36 лева на акция. Постъпленията от реализираната емисия са в размер на 45 000 хил. лв.

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на одобрението му за публикуване.

34. Одобрение на индивидуалния финансов отчет

Финансовият отчет към 31 декември 2018 г. (включително сравнителната информация) е утвърден за издаване пред Надзорния съвет от Управителния съвет на 25 март 2019 г.