

Пояснения към консолидирания финансов отчет

1. Предмет на дейност

Към 31 декември 2018 г. основната дейност на Холдинг Варна АД и неговите дъщерни предприятия (Групата) се състои в:

- придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества, извършване на финансови операции;
- инвестиционни услуги и дейности относно финансови инструменти в страната и чужбина;
- управление на дейността на колективни инвестиционни схеми и на инвестиционни дружества от затворен тип; управление на индивидуални портфейли;
- изграждане, поддържане и експлоатация на обществени далекосъобщителни мрежи и кабелни разпределителни системи за радио и телевизионни сигнали и предоставяне на далекосъобщителни услуги чрез тях;
- извършване на разпространение на телевизионна програма и разпространение на радиопрограма;
- предоставяне на информация под формата на новини, анализи и бази данни за финансовите резултати на дружествата, чиито ценни книжа се търгуват на Българска фондова борса-София АД, за съществени корпоративни събития относно тези дружества и за сделките, сключвани с акциите и облигациите им, както и предоставянето на информационни и други интернет услуги: новини и анализи, интернет реклама и платформи за комуникация;
- проучвателни, проектантски, консултантски и експертни услуги в областта на архитектурата, благоустройството, строителството и инвестиционното осигуряване;
- управление и консултации на инвестиционни проекти, консултации в областта на графичния дизайн и пространствени инженерингови решения;
- геомаркетингови проучвания, изработване и предоставяне на скици;
- сделки с недвижими имоти;
- поддържане на инфраструктурата на к.к. Свети Свети Константин и Елена;
- строителство чрез възлагане на жилищни сгради;
- управление, строителство, модернизиране, разширяване и ползване на яхтено пристанище Балчик;
- отдаване под наем на собствени активи;
- туристическа дейност - хотелиерство, ресторантьорство;
- експлоатация на морски плажове;
- осъществяване на търговска и посредническа дейност;
- производство и търговия със стоки и предоставяне на услуги;
- производство и разпространение на печатни изделия;
- предоставяне на образование в областта на финансите и застраховането;
- организиране на счетоводно отчитане и съставяне на финансови отчети.

Предприятието-майка Холдинг Варна АД има за основна дейност 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 лицензии 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 и посредническа дейност; организиране на счетоводно отчитане и съставяне на финансови отчети по реда на Закона за счетоводството.

Предприятието-майка Холдинг Варна АД е акционерно дружество, регистрирано в Република България с ЕИК 103249584. Седалището и адресът на управление на

предприятието-майка е гр. Варна, к.к. Св. Св. Константин и Елена, административна сграда, електронен адрес: office@holdingvarna.com.

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

Системата на управление на предприятието-майка е двустепенна, включваща Надзорен и Управителен съвет.

Надзорен съвет:

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

Управителен съвет:

1. Ивелина Кънчева Шабан;
2. Милчо Петков Близнаков;
3. Златимир Бориславов Жечев.

Към 31 декември 2018 г. Дружеството-майка се управлява и представлява само заедно от Милчо Петков Близнаков и Ивелина Кънчева Шабан.

Броят на персонала на Групата към 31 декември 2018 г. е 1 279.

Основният акционер, притежаващ 18,28 % от капитала на предприятието-майка, е Андезит ООД. Инструментите на собствения капитал на мажоритарния акционер не се котира на Българска фондова борса – София АД.

Информацията относно наименованието, страната на учредяване, дяловото участие и правото на глас за всяко дъщерно дружество, включено в консолидацията, е предоставена в пояснение 6.1.

2. Основа за изготвяне на консолидирания финансов отчет

Консолидираният финансов отчет на Групата е съставен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (МСФО, приети от 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.

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

Консолидираният финансов отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие.

Към датата на изготвяне на настоящия консолидиран финансов отчет ръководството е направило преценка на способността на Групата да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще. След извършения преглед на дейността на Групата Управителният съвет очаква, че Групата има достатъчно финансови ресурси, за да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще и продължава да прилага принципа за действащо предприятие при изготвянето на консолидирания финансов отчет.

3. Промени в счетоводната политика

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

Групата 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 Групата 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 Групата е използвала преходното облекчение и е избрала да не преизчислява предходни периоди. Разлики, възникващи от прилагането 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

Една част от финансовите активи на Групата, класифицирани в категорията на Кредити и вземания съгласно изискванията на МСС 39, се държат с цел 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 Групата 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.

Част от инвестициите, класифицирани по-рано като инвестиции на разположение за продажба, както и някои други финансови активи, сега се оценяват по справедлива стойност през печалбата или загубата, 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 инвестициите в капиталови инструменти, търговските вземания вкл. вземанията от свързани лица на Групата 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	Финансови активи	Салдо	Рекласификация	Очаквани кредитни загуби/ Преоценка	Салдо	
съгласно МСС 39	съгласно МСФО 9	31 декември 2017 г. МСС 39			1 януари 2018 г. МСФО 9	
Нетекущи финансови активи						
Инвестиции в акции на разположение за продажба	На разположение за продажба	Справедлива стойност през печалба или загуба	-	280	-	280
Предоставени заеми и други дългови инструменти	Кредити и вземания	Амортизирана стойност	8 270	-	-	8 270
Текущи финансови активи						
Инвестиции в акции на разположение за продажба	На разположение за продажба	Справедлива стойност през печалба или загуба	7 003	(7 003)	-	-
Инвестиции в акции, държани за търгуване	Държани за търгуване	Справедлива стойност през печалба или загуба	10 184	7 003	5 447	22 634
Предоставени заеми и други дългови инструменти	Кредити и вземания	Амортизирана стойност	48 074	-	(5 048)	43 026
Търговски и други финансови вземания	Кредити и вземания	Амортизирана стойност	45 217	-	(2 006)	41 211
Вземания от свързани лица	Кредити и вземания	Амортизирана стойност	255	-	-	255
Пари и парични еквиваленти	Кредити и вземания	Амортизирана стойност	10 248	-	-	10 248
			129 251	280	(1 607)	125 924

МСФО 15 „Приходи от договори с клиенти“ в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС

МСФО 15 „Приходи от договори с клиенти“ и свързаните разяснения към МСФО 15 „Приходи от договори с клиенти“ (наричан по-нататък МСФО 15) заместват МСС 18 „Приходи“, МСС 11 „Договори за строителство“, както и няколко разяснения свързани с приходите. Новият стандарт е приложен ретроспективно без преизчисление, като кумулативният ефект от първоначалното прилагане е признат като корекция на началното салдо на неразпределената печалба към 1 януари 2018 г. В съответствие с преходните разпоредби, МСФО 15 е приложен само към договори, които не са приключени към 1 януари 2018 г.

Първоначалното прилагане на МСФО 15 Приходи от договори с клиенти не е довело до съществени промени при определянето на размера и времевите параметри на приходите от договори с клиенти. Ефектът от първоначалното прилагане на МСФО 15 се изразява основно в рекласификация на определени позиции, прегрупиране на отделните видове приходи по класове и категории и разширяване на оповестяванията

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.

Групата е приложила 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
- 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 Групата. Информация за тези стандарти и изменения, които имат ефект върху финансовия отчет на Дружеството, е представена по-долу.

Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Групата през първия период, започващ след датата на влизането им в сила.

МСФО 16 „Лизинги“ в сила от 1 януари 2019 г., приет от ЕС

Този стандарт заменя указанията на МСС 17 и въвежда значителни промени в отчитането на лизинги особено от страна на лизингополучателите.

Съгласно МСС 17 от лизингополучателите се изискваше да направят разграничение между финансов лизинг (признат в баланса) и оперативен лизинг (признат извънбалансово). МСФО 16 изисква лизингополучателите да признават лизингово задължение, отразяващо бъдещите лизингови плащания, и 'право за ползване на актив' за почти всички лизингови договори. МСС е включил право на избор за някои краткосрочни лизинги и лизинги на малоценни активи; това изключение може да бъде приложено само от лизингополучателите.

Счетоводното отчитане от страна на лизингодателите остава почти без промяна.

Съгласно МСФО 16 за договор, който е или съдържа лизинг, се счита договор, който предоставя правото за контрол върху ползването на актива за определен период от време срещу възнаграждение.

Ръководството е в процес на оценяване на ефекта от прилагането на стандарта, но все още не може да представи количествена информация. Следните действия са предприети, за да се определи ефектът:

- извършва се пълен преглед на всички договори, за да се прецени дали допълнителни договори няма да се считат за лизингови договори съгласно новата дефиниция на МСФО 16;
- решава се кои условия за прилагане да се изберат; или пълно ретроспективно прилагане или частично ретроспективно прилагане (което означава, че сравнителната информация няма да бъде променена). Частичното прилагане позволява да не се преценяват текущите договори дали съдържат лизинг и други облекчения. Решението кой подход да се избере е важно, тъй като не може да се промени впоследствие;
- преценяват се настоящите оповестявания относно договори за финансов лизинг и договори за оперативен лизинг, тъй като е вероятно те да са базата за определяне на сумата за капитализиране и да станат активи с право на ползване.

- преценяват се допълнителните оповестявания, които се изискват.

Към датата на изготвяне на настоящия финансов отчет, ръководството не може да предостави количествени оповестявания за очакваните ефекти към 01.01.2019 г.

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

Изменението пояснява, че дружествата следва да отчитат дългосрочни участия в асоциирани и съвместни предприятия, за които не се прилага методът на собствения капитал, съгласно изискванията на МСФО 9.

Към датата на одобрение на този финансов отчет са публикувани нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти, но не се очаква те да имат съществен ефект върху финансовите отчети на Дружеството.

Промените са свързани със следните стандарти:

- МСФО 2 „Плащане на базата на акции“ (изменен) в сила от 1 януари 2018 г., все още не е приет от ЕС
- МСФО 4 „Застрахователни договори“ (изменен) в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС
- МСФО 10 „Консолидирани финансови отчети“ и МСС 28 „Инвестиции в асоциирани предприятия и съвместни предприятия“ (изменени), датата на влизане в сила още не е определена, все още не са приети от ЕС
- МСФО 14 „Отсрочени сметки при регулирани цени“ в сила от 1 януари 2016 г., все още не е приет от ЕС
- КРМСФО 22 „Сделки и авансови плащания в чуждестранна валута“ в сила от 1 януари 2018 г., все още не е приет от ЕС
- Годишни подобрения на МСФО 2014-2016 г.

4. Счетоводна политика

4.1. Общи положения

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

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

Следва да се отбележи, че при изготвянето на представения консолидиран финансов отчет са използвани счетоводни оценки и допускания. Въпреки че те са базирани на информация, предоставена на ръководството към датата на изготвяне на консолидирания финансов отчет, реалните резултати могат да се различават от направените оценки и допускания.

4.2. Представяне на консолидирания финансов отчет

Консолидираният финансов отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети“ . Групата прие да представя консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в два отделни отчета: консолидиран отчет за печалбата или загубата и консолидиран отчет за всеобхватния доход.

В консолидирания отчет за финансовото състояние се представят два сравнителни периода, когато Групата:

- а) прилага счетоводна политика ретроспективно;
- б) преизчислява ретроспективно позиции в консолидирания финансов отчет; или

в) прекласифицира позиции в консолидирания финансов отчет.

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

През 2018 г. е установена грешка в предходни периоди в резултат на което е са били преизчислени съответните позиции и ефекта в собствения капитал на Групата. Консолидираният финансов отчет на Групата е представен с два сравнителни периода. Повече информация относно промяната в счетоводната политика/прекласификацията е представена в пояснение 5.

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

4.3. База за консолидация

Във финансовия отчет на Групата са консолидирани финансовите отчети на предприятието-майка и всички дъщерни предприятия към 31 декември 2018 г. Дъщерни предприятия са всички предприятия, които се намират под контрола на компанията - майка. Налице е контрол, когато компанията-майка е изложена на, или има права върху, променливата възвръщаемост от своето 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. Всички дъщерни предприятия имат отчетен период, приключващ към 31 декември.

Всички вътрешногрупови сделки и салда се елиминират, включително нереализираните печалби и загуби от трансакции между дружества в Групата. Когато нереализираните загуби от вътрешногрупови продажби на активи се елиминират, съответните активи се тестват за обезценка от гледна точка на Групата. Сумите, представени във финансовите отчети на дъщерните предприятия, са коригирани, където е необходимо, за да се осигури съответствие със счетоводната политика, прилагана от Групата.

Печалба или загуба и друг всеобхватен доход на дъщерни предприятия, които са придобити или продадени през годината, се признават от датата на придобиването, или съответно до датата на продажбата им.

Неконтролиращото участие като част от собствения капитал представлява дялът от печалбата или загубата и нетните активи на дъщерното предприятие, които не се притежават от Групата. Общият всеобхватен доход или загуба на дъщерното предприятие се отнася към собствениците на предприятието-майка и неконтролиращите участия на базата на техния относителен дял в собствения капитал на дъщерното предприятие.

Ако Групата загуби контрол над дъщерното предприятие, всякаква инвестиция, задържана в бившето дъщерно предприятие, се признава по справедлива стойност към датата на загубата на контрол, като промяната в балансовата стойност се отразява в печалбата или загубата. Справедливата стойност на всяка инвестиция, задържана в бившето дъщерно предприятие към датата на загуба на контрол се счита за справедлива стойност при първоначално признаване на финансов актив в съответствие с МСФО 9 „Финансови инструменти“ или, където е уместно, за себестойност при първоначално признаване на инвестиция в асоциирано или съвместно контролирано предприятие. В допълнение всички суми, признати в друг всеобхватен доход по отношение на това дъщерно предприятие, се отчитат на същата база, както би било необходимо, ако Групата директно се е била освободила от съответните активи или пасиви (напр. рекласифицирани в печалбата или загубата или отнесени директно в неразпределената печалба съгласно изискванията на съответния МСФО).

Печалбата или загубата от отписването на инвестиция в дъщерно предприятие представлява разликата между i) сумата от справедливата стойност на полученото възнаграждение и справедливата стойност на всяка задържана инвестиция в бившето дъщерно предприятие и ii) балансовата сума на активите (включително репутация) и пасивите на дъщерното предприятие и всякакво неконтролиращо участие.

4.4. Бизнес комбинации

Всички бизнес комбинации се отчитат счетоводно по метода на покупката. Прехвърленото възнаграждение в бизнес комбинация се оценява по справедлива стойност, която се изчислява като сумата от справедливите стойности към датата на придобиване на активите, прехвърлени от придобиващия, поетите от придобиващия задължения към бившите собственици на придобиваното предприятие и капиталовите участия, емитирани от Групата. Прехвърленото възнаграждение включва справедливата стойност на активи или пасиви, възникнали в резултат на възнаграждения под условие. Разходите по придобиването се отчитат в печалбата или загубата в периода на възникването им.

Методът на покупката включва признаване на разграничимите активи и пасиви на придобиваното предприятие, включително условните задължения, независимо дали те са били признати във финансовите отчети на придобиваното предприятие преди бизнес комбинацията. При първоначалното признаване активите и пасивите на придобитото дъщерно предприятие са включени в консолидирания отчет за финансовото състояние по тяхната справедлива стойност, която служи като база за последващо оценяване в съответствие със счетоводната политика на Групата.

За всяка бизнес комбинация Групата оценява всяко неконтролиращо участие в придобиваното предприятие, което представлява дял от собствения му капитал и дава право на ликвидационен дял, или по справедлива стойност или по пропорционален дял на неконтролиращото участие в разграничимите нетни активи на придобиваното предприятие. Другите видове неконтролиращо участие се оценяват по справедлива стойност или, ако е приложимо, на база, определена в друг МСФО.

Репутацията се признава след определяне на всички разграничими нематериални активи. Тя представлява превишението на сумата от а) справедливата стойност на прехвърленото възнаграждение към датата на придобиване и б) размера на всяко неконтролиращо участие в придобиваното предприятие и в) в бизнес комбинация, постигната на етапи, справедливата стойност към датата на придобиване на държаното преди капиталово участие на Групата в придобиваното предприятие, над справедливата стойност на разграничимите нетни активи на придобиваното дружество към датата на придобиване. Всяко превишение на справедливата стойност на разграничимите нетни активи над изчислената по-горе сума се признава в печалбата или загубата непосредствено след придобиването.

При бизнес комбинация, постигната на етапи, Групата преоценява държаното преди капиталово участие в придобиваното предприятие по справедлива стойност към датата на придобиване (т.е. към датата на придобиване на контрол) и признава произтичащата печалба или загуба, ако има такива, в печалбата или загубата. Сумите, признати в другия всеобхватен доход от дялово участие в придобиваното предприятие преди датата на придобиване на контрол, се признават на същата база, както ако Групата се е освободила директно от държаното преди капиталово участие.

Ако първоначалното счетоводно отчитане на бизнес комбинацията не е приключено до края на отчетния период, в който се осъществява комбинацията, Групата отчита провизорни суми за статиите, за които отчитането не е приключило. През периода на оценяване, който не може да надвишава една година от датата на придобиване,

Групата коригира със задна дата тези провизорни суми или признава допълнителни активи или пасиви, за да отрази новата получена информация за фактите и обстоятелствата, които са съществували към датата на придобиване и, ако са били известни, щяха да повлияят на оценката на сумите, признати към тази дата.

Всяко възнаграждение под условие, дължимо от придобиващия, се признава по справедлива стойност към датата на придобиване и се включва като част от прехвърленото възнаграждение в замяна на придобиваното предприятие. Последващи промени в справедливата стойност на възнаграждението под условие, което е класифицирано като актив или пасив, се признават в съответствие с изискванията на МСФО 9 „Финансови инструменти“ или в печалбата или загубата или като промяна в другия всеобхватен доход. Ако възнаграждението под условие е класифицирано като собствен капитал, то не се преоценява до окончателното му уреждане в собствения капитал. Промени в справедливата стойност на възнаграждението под условие, които представляват провизорни суми през периода на оценяване, се отразяват ретроспективно за сметка на репутацията.

4.5. Сделки с неконтролиращи участия

Промени в дела на Групата в собствения капитал на дъщерно дружество, които не водят до загуба на контрол, се третират като транзакции със собственици на Групата. Отчетните стойности на дела на Групата и на неконтролиращите участия се коригират с цел отразяването на промяната на относителния им дял в капитала на дъщерното дружество. Всяка разлика между сумата, с която са променени неконтролиращите участия, и справедливата стойност на полученото или платено възнаграждение, се признава директно в собствения капитал и се отнася към собствениците на предприятието-майка.

4.6. Инвестиции в асоциирани предприятия

Асоциирани са тези предприятия, върху които Групата е в състояние да оказва значително влияние, но които не са нито дъщерни предприятия, нито съвместно контролирани предприятия. Инвестициите в асоциирани предприятия се признават първоначално по себестойност, а впоследствие се отчитат по метода на собствения капитал. В себестойността на инвестицията се включват разходите по нейното придобиване.

Репутация или корекции в справедливата стойност на дела на Групата в асоциираното предприятие се включва в стойността на инвестицията.

Всички последващи промени в размера на участието на Групата в собствения капитал на асоциираното предприятие се признават в балансовата стойност на инвестицията. Промени, дължащи се на печалбата или загубата, реализирана от асоциираното предприятие, се отразяват в консолидирания отчет за печалбата или загубата на ред "Печалба/(Загуба) от инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал". Тези промени включват последваща амортизация или обезценка на определената при придобиването справедлива стойност на активи и пасиви на асоциираното предприятие.

Промените в другия всеобхватен доход на асоциираното предприятие, както и в позиции, признати директно в собствения капитал на асоциираното предприятие, се признават съответно в другия всеобхватен доход или в собствения капитал на Групата. В случаите, в които делът на Групата в реализираните загуби на асоциираното предприятие надвиши размера на участието ѝ в асоциираното предприятие, включително и необезпечените вземания, Групата не признава своя дял в по-нататъшните загуби на асоциираното предприятие, освен ако Групата няма поети договорни или фактически задължения или е извършила плащания от името на асоциираното предприятие. Ако впоследствие асоциираното предприятие

реализира печалби, Групата признава своя дял дотолкова, доколкото делът на печалбата надвиши натрупания дял на загубите, които не са били признати по-рано.

Нереализираните печалби и загуби от транзакции между Групата и нейните асоциирани предприятия се елиминират до размера на дела на Групата в тези предприятия. Когато се елиминират нереализирани загуби от продажби на активи, съответните активи се тестват за обезценка от гледна точка на Групата.

Сумите, отразени във финансовите отчети на асоциираните предприятия, са преизчислени, където е необходимо, за да се осигури съответствие със счетоводната политика на Групата.

При загуба на значително влияние над асоциирано дружество Групата оценява и признава всяка запазена инвестиция в него по справедлива стойност. Всяка разлика между балансовата стойност на инвестицията в асоциираното дружество при загуба на значителното влияние и сумата от справедливата стойност на запазеното участие и постъпленията при отписването се признава в печалбата или загубата.

Ако дяловото участие в асоциираното дружество е намалено, но без загуба на значително влияние, само пропорционална част от сумите, признати в другия всеобхватен доход, се рекласифицира в печалбата или загубата.

4.7. Сделки в чуждестранна валута

Сделките в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута на съответното дружество от Групата 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.

Функционалната валута на отделните дружества от Групата не е променяна в рамките на отчетния период.

При консолидация всички активи и пасиви се преизчисляват в български лева по заключителния курс към датата на консолидирания финансов отчет. Приходите и разходите са преизчислени във валутата на представяне на Групата по средния курс за отчетния период. Валутните курсови разлики водят до увеличение или намаление на другия всеобхватен доход и се признават в резерва от преизчисления в собствения капитал. При освобождаването от нетна инвестиция в чуждестранна дейност натрупаните валутни разлики от преизчисления, признати в собствения капитал, се рекласифицират в печалбата или загубата и се признават като част от печалбата или загубата от продажбата. Репутацията и корекциите, свързани с определянето на справедливи стойности към датата на придобиване, се третират като активи и пасиви на чуждестранното предприятие и се преизчисляват в български лева по заключителния курс.

4.8. Отчитане по сегменти

Ръководството определя оперативните сегменти на базата на основните продукти и услуги, които предлага Групата, както следва:

1. Финансови услуги – включва следните дейности:

- Извършване на територията на Република България на: инвестиционни услуги – приемане и предаване на нареждания във връзка с ценни книжа,

включително посредничество за сключване на сделки във връзка с ценни книжа; изпълнение на нареждания за покупка или продажба на ценни книжа за сметка на клиенти; управление в съответствие със сключен с клиента договор на индивидуален портфейл, включващ ценни книжа, по собствена преценка без специални нареждания на клиента; предоставяне на индивидуални инвестиционни консултации на клиент по собствена инициатива или по искане на клиента по отношение на една или повече сделки, свързани с ценни книжа; предлагане за първоначална продажба на ценни книжа без безусловно и неотменимо задължение за придобиване на ценни книжа за собствена сметка; съхранение и администриране на ценни книжа за сметка на клиента, включително попечителска дейност (държане на ценни книжа и на пари на клиенти в депозитарна институция) и свързаните с нея услуги като управление на постъпилите парични средства (предоставените обезпечения); предоставяне на заеми за извършване на сделки с ценни книжа, при условие че лицето, което предоставя заема, участва в сделката при условията и по ред, определени с наредба; консултации на дружества относно капиталовата структура, промишлената стратегия и свързаните с това въпроси и консултации и услуги, свързани със сливания и покупка на предприятия; сделки с чуждестранни средства за плащане доколкото те са свързани с предоставяните инвестиционни услуги; инвестиционни изделия и финансови анализи или други форми на общи препоръки, свързани със сделки с ценни книжа; услуги, свързани с дейността по предлагане за първоначална продажба на ценни книжа;

- Управление на дейността на колективни инвестиционни схеми и на инвестиционни дружества от затворен тип, включващо управление на инвестициите; администриране на дяловете или акциите, включително правни и счетоводни услуги във връзка с управлението на активите, искания за информация на инвеститорите, оценка на активите и изчисляване на цената на дяловете или акциите, контрол за спазване на законовите изисквания, водене на книгата на притежателите на дялове или акционерите, разпределение на дивиденди или други плащания, издаване, продажба и обратно изкупуване на дялове или акции, изпълнение на договори, водене на отчетност; маркетингови услуги; управление в съответствие със сключен с клиента договор на индивидуален портфейл, включително такъв на институционален инвеститор, включващ ценни книжа по собствена преценка без специални нареждания на клиента; предоставяне на инвестиционни консултации относно ценни книжа.

2. Хотелиерство и развлекателни дейности – включва следните дейности:

- Хотелиерска и ресторантьорска дейност, външно-икономическа дейност, продажба на стоки от внос и местно производство, организиране и провеждане на музикално-артистична дейност; организиране на екскурзии в страната и чужбина; предоставяне на транспортни, информационни, комунално-битови, рекламни, спортни, анимационни, културни и други допълнителни услуги, свързани с международния вътрешен туризъм; туроператорска дейност и туристическа агентска дейност след получаване на лиценз; придобиване.

3. Проектантски услуги – включва следните дейности:

- Проучвателни, проектантски, консултантски и експертни услуги в областта на архитектурата, благоустройството, строителството и инвестиционното осигуряване; строителен инженеринг.

4. Управление на недвижими имоти – включва следните дейности:

- Извършване на строежи и подобрения върху недвижими имоти, оборудване и обзавеждане на имотите с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и/или последващата им продажба.

5. Медии и образование – включва следните дейности:

- Изграждане на обществени далекосъобщителни мрежи и кабелни разпределителни системи за радио и телевизионни сигнали; предоставяне на далекосъобщителни услуги чрез далекосъобщителни мрежи; сделки с интелектуална собственост; създаване и разпространение на радио и телевизионни програми; комисионна и посредническа дейност, рекламна, издателска и разпространителска дейност.
- предоставяне на информация под формата на новини, анализи и бази данни за финансовите резултати на дружествата, чиито ценни книжа се търгуват на Българска фондова борса-София АД, за съществени корпоративни събития относно тези дружества и за сделките, сключвани с акциите и облигациите им, както и предоставянето на информационни и други интернет услуги: новини и анализи, интернет реклама и платформи за комуникация.
- Предоставяне на обучение за придобиване на висше образование по застраховане и финанси

Всеки от тези оперативни сегменти се управлява отделно, тъй като за всяка продуктова линия се използват различни технологии, ресурси и маркетингови подходи. Всички сделки между сегментите се осъществяват по цени на съответстващи сделки между независими страни.

При отчитането по сегменти според МСФО 8 „Оперативни сегменти“ Групата прилага политика на оценяване, съответстваща на политиката на оценяване, използвана в консолидирания финансов отчет.

Не са настъпили промени в методите за оценка, използвани за определяне на печалбата или загубата на сегментите в предходни отчетни периоди. Не се прилага асиметрично разпределение между сегментите.

4.9. Приходи

Основните приходи, които Групата генерира са свързани с предоставянето на хотелиерски и развлекателни услуги, както и свързаните с тях продажба на хранителни и нехранителни продукти, рекламни услуги, предоставяне на кабелни и интернет услуги, услуги по посредничество и управление на финансови активи, проектантски и проучвателни услуги. Приходите свързани с инвестициите в имоти са свързани с отдаване под наем по договори за оперативен лизинг. Подробна информация на видовете приходи по различните сегменти на Групата са представени в пояснение 4.8

За да определят дали и как да признаят приходи, Дружествата от Групата 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 Признание 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.

Групата 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 Групата удовлетвори задължение за изпълнение, преди да получи възнаграждението, то признава в консолидирания отчет 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.

4.9.1. Приходи, които се признават с течение на времето

Приходи от хотелиерски и развлекателни услуги

Хотелиерските и развлекателни услуги, предоставяни от Групата, включват хотелско настаняване и всички други услуги, съпътстващи престоя на клиентите в хотелските комплекси. Свързано с това са и приходи от експлоатация на плажове и подизпълнители по концесионни договори

При признаване на приходите от предоставената услуга хотелско настаняване Групата прилага метод за измерване на напредъка, отчитащ реализираните нощувки.

Приходите от съпътстващите услуги 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.

Приходи от кабелни и интернет услуги

Приходите от кабелни и интернет услуги 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.

Приходи от реклама

Приходите от рекламни услуги 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.

4.9.2. Приходи, които се признават към определен момент

Продажба на хранителни и нехранителни стоки

Приход от продажбата на хранителни и нехранителни стоки в търговските обекти на Групата се признава, когато Групата е прехвърлило на купувача контрола върху предоставените стоки. Счита се, че контролът се прехвърля на купувача, когато клиентът е приел стоките без възражение.

Продажба на стоки

Приход от продажбата на строителна продукция се признава, когато Групата е прехвърлило на купувача контрола върху предоставените имоти. Счита се, че контролът се прехвърля на купувача, когато приключват законовите процедури и клиентът е приел имота без възражение.

4.9.3. Приходи от лихви и дивиденди

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

Приходите от дивиденди, различни от приходите от инвестиции в асоциирани предприятия, се признават в момента на възникване на правото за получаване на плащането.

4.10. Оперативни разходи

Оперативните разходи се признават в печалбата или загубата при ползването на услугите или на датата на възникването им в съответствие с принципите на начисляване и съпоставимост.

4.11. 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 Групата. 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 се признават като разход за периода, в който са възникнали, в консолидирания отчет за печалбата или загубата на ред „Финансови разходи“ и „Други финансови позиции“.

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 среднопретеглената величина на разходите по заеми, отнесени към заемите на Групата, които са непогасени през периода, като се изключат заемите, получени специално за целите на придобиване на един отговарящ на условията актив.

4.12. Репутация

Репутацията представлява бъдещите икономически ползи, произтичащи от други активи, придобити в бизнес комбинация, които не са индивидуално идентифицирани и признати отделно. Вижте пояснение 4.4 за информацията относно първоначалното определяне на репутацията. За целите на теста за обезценка репутацията се разпределя към всяка една единица, генерираща парични потоци, на Групата (или група от единици, генериращи парични потоци), която се очаква да има ползи от бизнес комбинацията, независимо от това дали други активи или пасиви на придобитото дружество са разпределени към тези единици. Репутацията се оценява по стойност на придобиване, намалена с натрупаните загуби от обезценка. Вижте пояснение 4.16 за информацията относно тестовете за обезценка.

При отписване на единица, генерираща парични потоци, съответната част от репутацията се включва в определянето на печалбата или загубата от отписването.

4.13. Други нематериални активи

Други нематериални активи включват системен, приложен и специализиран софтуер, права по концесионни договори, лицензии за излъчване, авторски права и други. 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, при което капитализираните разходи се амортизират въз основа на линейния метод през оценения срок на полезен живот на активите, тъй като се счита, че той е ограничен. При придобиване на нематериален актив в резултат на бизнес комбинация себестойността му е равна на справедливата стойност в деня на придобиването.

Последващото оценяване на авторските права се извършва по преоценена стойност, която е равна на справедливата стойност към датата на преоценката, намалена с натрупаните в последствие амортизации и загуби от обезценка. Направените преоценки се представят в консолидирания отчет за всеобхватния доход и се отчитат за сметка на собствения капитал (преоценъчен резерв), ако не се предхождат от начислени преди това разходи. При продажба или отписване на преоценения актив, останалият преоценъчен резерв се отразява за сметка на неразпределената печалба.

Последващото оценяване на всички останали нематериални активи се извършва по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в консолидирания отчет за печалбата или загубата за съответния период.

Последващите разходи, които възникват във връзка с другите нематериални активи след първоначалното им признаване, се признават в консолидирания отчет за печалбата или загубата в периода на тяхното възникване, освен ако благодарение на тях активът може да генерира повече от първоначално предвидените бъдещи икономически ползи и 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 другите нематериални активи се преценяват от ръководството на Групата към всяка отчетна дата.

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

- Програмни продукти 2-7 години
- Оперативни права 2-35 години
- Други съгласно установения срок за ползване

Разходите за амортизация са включени в консолидирания отчет за печалбата или загубата на ред „Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи“.

Разходи за научно-изследователска фаза по вътрешен проект се признават като разходи в момента на възникването им.

Разходите, които могат да бъдат отнесени директно към фазата на разработване на нематериален актив, се капитализират, ако отговарят на следните критерии:

- Завършването на нематериалния актив е технически изпълнимо, така че той да бъде на разположение за ползване или продажба;
- Групата възнамерява да завърши нематериалния актив и да го използва или продаде;
- Групата има възможност да използва или да продаде нематериалния актив;
- Нематериалният актив ще генерира вероятни бъдещи икономически ползи. Освен това съществува пазар за продукцията на нематериалния актив или за самия нематериален актив или ако той ще се използва в дейността на Групата, ще генерира икономически ползи;
- Налични са адекватни технически, финансови и други ресурси за приключване на развойната дейност и за ползването или продажбата на нематериалния актив;
- Разходите, отнасящи се до нематериалния актив по време на неговото разработване, могат да бъдат надеждно оценени.

Разходите по разработването на нематериални активи, които не отговарят на тези критерии за капитализиране, се признават в момента на възникването им.

Вътрешно създадените нематериални активи се оценяват последващо както закупените нематериални активи. Преди завършването на проекта по развойна дейност активите се тестват за обезценка, както е описано в пояснение 4.16.

Печалбата или загубата от продажбата на други нематериални активи се определя като разлика между постъпленията от продажбата и балансовата стойност на активите и се отразява в консолидирания отчет за печалбата или загубата на ред „Печалба/ (загуба) от продажба на нетекущи активи“.

Избраният праг на същественост за другите нематериални активи на Групата е в размер на 500 лв.

4.14. 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 консолидирания отчет за печалбата или загубата за съответния период.

Последващите разходи, свързани с определен актив от имоти, машини и съоръжения, се прибавят към балансовата сума на актива, когато е вероятно Групата 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 на подобни собствени активи на Групата, 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:

- | | |
|------------------------|---------------|
| • Сгради | 13-100 години |
| • Машини и съоръжения | 2-50 години |
| • Транспортни средства | 4-10 години |
| • Стопански инвентар | 2-15 години |
| • Компютри | 2-7 години |
| • Други | 3-7 години |

Разходите за амортизация са включени в консолидирания отчет за печалбата или загубата на ред „Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи“.

Печалбата или загубата от продажба на актив от имоти, машини и съоръжения се определя като разлика между постъпленията от продажбата и балансовата стойност на актива и се признава в консолидирания отчет за печалбата или загубата на ред „Печалба/ (загуба) от продажба на нетекущи активи“.

Избраният праг на същественост за имоти, машини и съоръжения на Групата е в размер на 500 лв.

4.15. 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.

4.16. Тестове за обезценка на репутация, други нематериални активи и имоти, машини и съоръжения

При изчисляване на размера на обезценката Групата 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. Репутацията е отнесена към единиците, генериращи парични потоци, които вероятно ще извличат ползи от съответната бизнес комбинация и които представляват най-ниското ниво в Групата, на което ръководството наблюдава репутацията.

Единиците, генериращи парични потоци, към които е отнесена репутацията, 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 Групата 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 Групата, 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 Групата.

Загубите от обезценка на единица, генерираща парични потоци, се разпределят в намаление на балансовата стойност първо на репутацията, отнасяща се към тази единица, и след това на останалите активи от единицата, пропорционално на балансовата им стойност. С изключение на репутацията за всички други активи на Групата 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.

4.17. Инвестиционни имоти

Групата отчита като инвестиционни имоти земя и сгради, които се държат 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 консолидирания отчет за финансовото състояние по пазарните им стойности. Те се определят 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 продажба на даден инвестиционен имот се признава незабавно в печалбата или загубата и се представя в консолидирания отчет за печалбата или загубата на ред „Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти“.

Приходите от наем и оперативните разходи, свързани с инвестиционни имоти, се представят в консолидирания отчет за печалбата или загубата съответно на ред „Приходи от продажби“ и ред „Други разходи“, и се признават, както е описано в пояснение 4.9 и пояснение 4.10.

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

4.18.1. Признаване и отписване

Финансовите активи и финансовите пасиви се признават, когато Групата 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.

4.18.2. 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 Групата 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 съответно на ред „Други приходи“ и ред „Други разходи“, или „Други финансови позиции“.

4.18.3. 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:

- Групата 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. Групата 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.

4.18.4. 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 Групата 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 тази 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 Групата 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 вероятно 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.

4.18.5. Класификация и оценяване на финансовите пасиви

Финансовите пасиви на Групата 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 Групата не е определила 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.

4.19. Материални запаси

Материалните запаси включват материали и консумативи, стоки, продукция и незавършено производство. В себестойността на материалните запаси се включват директните разходи по закупуването или производството им, преработката и други преки разходи, свързани с доставката им, както и част от общите производствени разходи, определена на базата на нормален производствен капацитет. Финансовите разходи не се включват в стойността на материалните запаси. Към края на всеки отчетен период материалните запаси се оценяват по по-ниската от себестойността им и тяхната нетна реализуема стойност. Сумата на всяка обезценка на материалните запаси до нетната им реализуема стойност се признава като разход за периода на обезценката.

Нетната реализуема стойност представлява очакваната продажна цена на материалните запаси, намалена с очакваните разходи по продажбата. В случай че материалните запаси са били вече обезценени до нетната им реализуема стойност и в последващ отчетен период се окаже, че условията, довели до обезценката, не са вече налице, то се възприема новата им нетна реализуема стойност. Сумата на възстановяването може да бъде само до размера на балансовата стойност на материалните запаси преди обезценката. Сумата на обратно възстановяване на стойността на материалните запаси се отчита като намаление на разходите за материали за периода, в който възниква възстановяването.

Групата определя разходите за материални запаси като използва метода среднопотеглена стойност.

При продажба на материалните запаси тяхната балансова стойност се признава като разход в периода, в който е признат съответният приход.

4.20. 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 консолидирания финансов отчет. Текущият данък е дължим върху облагаемия доход, който се различава от печалбата

или загубата в консолидирания финансов отчет. 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 репутация или при първоначалното признаване на актив или пасив, освен ако съответната транзакция не е бизнес комбинация или засяга данъчната или счетоводната печалба. Отсрочени данъци за временни разлики, свързани с акции в дъщерни предприятия не се предвиждат, ако обратното проявление на тези временни разлики се контролира от Групата и е вероятно то да не настъпи в близко бъдеще.

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 4.25.

Отсрочени данъчни активи и пасиви се компенсират, само когато Групата 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 (напр. преценка на земя) или директно в собствения капитал, при което съответният отсрочен данък се признава в другия всеобхватен доход или в собствения капитал.

4.21. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти се състоят от налични пари в брой, парични средства по банкови сметки и срочни депозити до 12 месеца.

4.22. Собствен капитал, резерви и плащания на дивиденди

Акционерният капитал отразява номиналната стойност на емитираните акции на предприятието-майка.

Резервите на Групата 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 внесенния капитал, нетно от данъчни облекчения;
- В преоценъчни резерви се включват печалби и загуби от преценка на нефинансови активи и финансови активи на разположение за продажба;
- В Други резерви се включват разпределени печалби от минали периоди, резерви от преоценки по планове с дефинирани доходи.

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 консолидирания отчет за финансовото състояние

(с изключение на дивидентите, разпределени към неконтролиращото участие), когато дивидентите са одобрени за разпределение от общото събрание акционерите преди края на отчетния период.

Всички транзакции със собствениците на предприятието-майка се представят отделно в консолидирания отчет за промените в собствения капитал.

4.23. Пенсионни и краткосрочни възнаграждения на служителите

Групата отчита краткосрочни задължения по компенсирани 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, Групата е задължена да му изплати обезщетение в размер до шест брутни работни заплати. Групата е начислила правно задължение за изплащане на обезщетения на наетите лица при пенсиониране в съответствие с изискванията на МСС 19 „Доходи на наети лица“ на база на прогнозираните плащания за следващите пет години, дисконтирани към настоящия момент с дългосрочен лихвен процент на безрискови ценни книжа.

Групата дължи пенсионни възнаграждения на служителите си по планове с дефинирани доходи и по планове с дефинирани вноски.

Планове с дефинирани вноски са пенсионни планове, по които Групата внася фиксирани вноски в независими дружества. Групата няма други правни или договорни задължения след изплащането на фиксираните вноски. Групата плаща фиксирани вноски по държавни програми и пенсионни осигуровки за няколко служителя във връзка с плановете с дефинирани вноски. Вноските по плановете се признават за разход в периода, в който съответните услуги са получени от служителя.

Планове, които не отговарят на дефиницията за планове с дефинирани вноски, се определят като планове с дефинирани доходи. Планове с дефинирани доходи са пенсионни планове, при които сумата, която служителят ще получи след пенсиониране, се определя от неговия стаж и последното му възнаграждение. Правните задължения за изплащането на дефинираните доходи остават задължения на Групата, дори ако планът на активите не покрива плана с дефинирани доходи. Планът на активите може да включва активи, специално предназначени за финансирането на дългосрочните задължения по плановете с дефинирани доходи, както и определени застрахователни полици.

Задължението, признато в консолидирания отчет за финансовото състояние относно планове с дефинирани доходи, представлява настоящата стойност на задължението по изплащане на дефинирани доходи към края на отчетния период, намалена със справедливата стойност на активите по плана.

Ръководството на Групата оценява задължението по изплащане на дефинирани доходи веднъж годишно с помощта на независим актюер. Оценката на задължението е базирана на стандартни проценти на инфлацията, очакван ръст на заплатите и смъртност. Дисконтовите фактори се определят към края на всяка година като се взема предвид доходността на висококачествени корпоративни облигации, които са деноминирани във валутата, в която доходите ще бъдат платени и са с падеж, близък до този на съответните пенсионни задължения.

Актюерските печалби или загуби се признават в другия всеобхватен доход.

Нетните разходи за лихви, свързани с пенсионните задължения, са включени в консолидирания отчет за печалбата или загубата на ред „Разходи за персонала“. Възвращаемостта на активите по плана се включва в консолидирания отчет за печалбата или загубата на ред „Други финансови позиции“. Всички други разходи, свързани с разходи за пенсионни възнаграждения на служителите, са включени на ред „Разходи за персонала“.

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

4.24. 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 Групата и сумата на задължението може да бъде надеждно оценена. Възможно е да съществува несигурност относно срочността или сумата на изходящия паричен поток. 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 засегнатите лица. 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, включително 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, които Групата със сигурност ще получи, се признават като отделен актив. Възможно е този актив да не надвишава стойността на съответната провизия.

Провизиите се преразглеждат в 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, освен ако не става въпрос за бизнес комбинация (вж. пояснение 4.4). При бизнес комбинация условните задължения се признават при разпределянето на цената на придобиване към активите и пасивите, придобити в бизнес комбинацията. 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 Групата в пояснение 37.

4.25. Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика

Значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводната политика на Групата, които оказват най-съществено влияние върху консолидирания финансов отчет, са описани по-долу. Основните източници на несигурност при използването на приблизителните счетоводни оценки са описани в пояснение 4.26.

4.25.1. Лизинги

Съгласно МСС 17 „Лизинг“ ръководството класифицира лизинговите договори за машини, съоръжения и транспортни средства 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.

4.25.2. 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 въз основа на специфичните факти и обстоятелства.

4.25.3. Дългови инструменти, оценявани по амортизирана стойност

Анализът и намеренията на ръководството са потвърдени от бизнес модела на държане на дълговите инструменти, които отговарят на изискванията за получаване на плащания единствено на главница и лихви и държане на активите до събирането на договорените парични потоци от облигациите, които са класифицирани като дългови инструменти, оценявани по амортизирана стойност. Това решение е съобразено с текущата ликвидност и капитала на Дружеството.

4.26. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки

При изготвянето на консолидирания финансов 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.

Информация 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.

4.26.1. Обезценка на нефинансови активи и репутация

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 Групата 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 4.16). 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 Групата 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.

4.26.2. Бизнес комбинации

При първоначалното им признаване активите и пасивите на придобития бизнес са включени в консолидирания отчет за финансовото състояние с тяхната справедлива стойност. При изчисляване на справедливата стойност ръководството използва оценки на бъдещите парични потоци и дисконтовите фактори, които обаче могат да се различават от действителните резултати. Всички промени в оценката след първоначалното признаване биха се отразили върху стойността на репутацията. Информацията относно придобитите активи и пасиви е представена в пояснение 6.2.

4.26.3. 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 Групата. Преносните стойности на активите са анализирани в пояснение 10 и пояснение 11. Действителният полезен живот може да се различава от направената оценка поради техническо и морално изхабяване, предимно на софтуерни продукти и компютърно оборудване.

4.26.4. Материални запаси

Материалните запаси се оценяват по по-ниската стойност от цената на придобиване и нетната реализуема стойност. При определяне на нетната реализуема стойност ръководството взема предвид най-надеждната налична информация към датата на приблизителната оценка. Основната дейност на Групата не е изложена на технологични промени, които могат да доведат до резки изменения в продажните цени. Бъдещата реализация на балансовата стойност на материалните запаси 2 929 хил. лв. (2017 г.: 2 390 хил. лв.) се влияе от развитието на дейността на Групата.

4.26.5. 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.

4.26.6. Задължение за изплащане на дефинирани доходи

Ръководството оценява веднъж годишно с помощта на независим актюер задължението за изплащане на дефинирани доходи. Действителната стойност на задължението може да се различава от предварителната оценка поради нейната несигурност. Оценката на задължението за изплащане на дефинирани доходи се базира на статистически показатели за инфлация, разходи за здравно обслужване и смъртност. Друг фактор, който оказва влияние, са предвидените от Групата бъдещи увеличения на заплатите. Дисконтовите фактори се определят към края на всяка година спрямо лихвените проценти на висококачествени корпоративни облигации, които са деноминирани във валутата, в която ще бъдат изплащани дефинираните доходи и които са с падеж, съответстващ приблизително на падежа на съответните пенсионни задължения. Несигурност в приблизителната оценка съществува особено по отношение на актюерските допускания, която може да варира значително в

бъдещите оценки на стойността на задълженията за изплащане на дефинирани доходи.

4.26.7. 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.

4.26.8. Провизии

Групата е ответник по няколко съдебни дела към настоящия момент, чийто изход може да доведе до задължения на стойност, различна от сумата на признатите в консолидирания финансов отчет провизии. Провизиите нямат да бъдат разглеждани тук по-подробно, за да се избегнат предубеждения, свързани с позицията на Групата в горепосочените спорове.

5. Ефект от промяна на счетоводната политика и корекции на грешки от минали периоди

5.1. Ефект от промяна на счетоводната политика

Както е оповестено в бележка 3.1, МСФО 9 и МСФО 15 са приложени без преизчисляване на сравнителната информация. Прекласификациите и корекциите, произтичащи от тези промени в счетоводната политика на Групата, 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.

Консолидиран отчет за финансовото състояние

Активи	31 декември	МСФО 9	1 януари
	2017		2018
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
			Преизчислен
Нетекущи активи			
Имоти, машини и съоръжения	206 293	-	206 293
Инвестиционни имоти	32 410	-	32 410
Репутация	35 107	-	35 107
Други нематериални активи	18 437	-	18 437
Дългосрочни финансови активи	8 550	-	8 550
Предплащания и други активи	384	-	384
Инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал	28	-	28
Отсрочени данъчни активи	710	904	1 614
Нетекущи активи	301 919	904	302 823
Текущи активи			
Материални запаси	2 390	-	2 390
Краткосрочни финансови активи	65 261	399	65 660
Търговски и други финансови вземания	45 217	(2 006)	43 211
Предплащания и други активи	4 855	-	4 855
Вземания от свързани лица	255	-	255
Вземания във връзка с данъци върху дохода	43	-	43
Пари и парични еквиваленти	10 248	-	10 248

Текущи активи

128 269 (1 607) 126 662

Общо активи

430 188 (703) 429 485

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	118 149	(663)	117 486
Неразпределена печалба	28 455	(1 781)	26 674
Собствен капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието-майка	151 840	(2 444)	149 396
Неконтролиращо участие	38 629	1 741	40 370
Общо собствен капитал	190 469	(703)	189 766
Пасиви			
Нетекущи			
Пенсионни задължения към персонала	208	-	208
Дългосрочни заеми	140 921	-	140 921
Задължения по финансов лизинг	700	-	700
Търговски и други задължения	2 494	-	2 494
Отсрочени данъчни пасиви	1 325	-	1 325
Нетекущи пасиви	145 648	-	145 648
Текущи			
Пенсионни и други задължения към персонала	2 360	-	2 360
Краткосрочни заеми	60 850	-	60 850
Задължения по финансов лизинг	452	-	452
Търговски и други задължения	30 083	-	30 083
Краткосрочни задължения към свързани лица	129	-	129
Задължения за данъци върху дохода	197	-	197
Текущи пасиви	94 071	-	94 071
Общо пасиви	239 719	-	239 719
Общо собствен капитал и пасиви	430 188	(703)	429 485

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

	Неразпределена печалба '000 лв.
Крайно салдо към 31 декември 2017 г. – МСС 39	28 455
Корекции от прилагането на МСФО 9:	
Прекласифициране на преоценъчни резерви за финансови активи в неразпределена печалба	663
Преоценка на инвестиции на разположение за продажба в инвестиции по справедлива стойност през печалбата или загубата	5 447
Увеличение на загубата от обезценка на търговски вземания и активи по договор	(2 006)
Увеличение на загубата от обезценка на краткосрочни финансови активи по амортизирана стойност	(5 048)
Загуба от обезценка за сметка на неконтролиращо участие	(1 741)
Увеличение на отсрочените данъчни активи във връзка със загуби от обезценка	904
Начално салдо към 1 януари 2018 г. – МСФО 9	26 674

5.2.Корекции на грешки от минали периоди

През 2018 г. Групата е установило нова информация относно бизнес комбинации в Икономическа група „М САТ Кейбъл“ ЕАД, които се отнасят за минали периоди и следователно са отчетени като корекция на грешки по реда на МСС 8. Преизчисленията, представени по-долу, възникват в резултат на корекция на датата на придобиване на контрол над Инвестор БГ АД и съответно на определянето на справедливата стойност на активите и пасивите към датата на бизнес комбинацията.

Преизчисленията в отчета за печалбата или загубата имат ефект само в намаление на разхода за амортизация на нефинасовите активи с 45 хил. лв. и разхода за данъци върху дохода с 18 хил. лв., като общия ефект върху печалбата за годината е увеличение от 63 хил. лв.

Ефекта от установената грешка в неразпределената печалба е в размер на 3 234 хил. лв.

Активи	31 декември 2016 '000 лв.	Преиз- числение '000 лв.	1 януари 2017 '000 лв.
Нетекущи активи			
Имоти, машини и съоръжения	189 131	(476)	188 655
Инвестиционни имоти	30 130	-	30 130
Репутация	34 443	-	34 443
Други нематериални активи	18 018	(25)	17 993
Дългосрочни финансови активи	163	-	163
Инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал	219	(17)	202
Отсрочени данъчни активи	1 598	-	1 598
Нетекущи активи	273 702	(518)	273 184
Текущи активи			
Материални запаси	4 828	-	4 828
Краткосрочни финансови активи	60 440	-	60 440
Търговски и други финансови вземания	32 562	-	32 562
Предплащания и други активи	3 389	-	3 389
Вземания от свързани лица	7 958	-	7 958
Вземания във връзка с данъци върху дохода	70	-	70
Пари и парични еквиваленти	10 246	-	10 246
Текущи активи	119 493	-	119 493
Общо активи	393 195	(518)	392 677

Собствен капитал и пасиви	31 декември 2016 '000 лв.	Преиз- числение '000 лв.	1 януари 2017 '000 лв.
Собствен капитал			
Акционерен капитал	5 236	-	5 236
Резерви	121 221	(3 234)	117 987
Неразпределена печалба	24 442	3 234	27 676
Собствен капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието-майка	150 899	-	150 899
Неконтролиращо участие	31 247	(518)	30 729
Общо собствен капитал	182 146	(518)	181 628
Пасиви			
Нетекущи			
Пенсионни задължения към персонала	145	-	145
Дългосрочни заеми	121 533	-	121 533
Задължения по финансов лизинг	992	-	992
Търговски и други задължения	1 829	-	1 829
Отсрочени данъчни пасиви	1 384	-	1 384
Нетекущи пасиви	125 883	-	125 883
Текущи			
Пенсионни и други задължения към персонала	2 545	-	2 545
Краткосрочни заеми	59 377	-	59 377
Задължения по финансов лизинг	396	-	396
Търговски и други задължения	22 550	-	22 550
Краткосрочни задължения към свързани лица	222	-	222
Задължения за данъци върху дохода	76	-	76
Текущи пасиви	85 166	-	85 166
Общо пасиви	211 049	-	211 049
Общо собствен капитал и пасиви	393 195	(518)	392 677

6. База за консолидация

6.1. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дъщерните предприятия, включени в консолидацията, са както следва:

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване и основно място на дейност	Основна дейност	2018	2017
			участие %	участие %
Варна Риълтис ЕАД	България	Търговска дейност	100	100
Пампорово Пропърти ЕООД	България	Отдаване под наем на недвижими имоти	100	100
Балчик Лоджистик Парк ЕАД	България	Отдаване под наем на недвижими имоти	100	100
Св. Св. Константин и Елена Холдинг АД	България	Туризъм	51.58	52.04
М САТ Кейбъл ЕАД	България	Изграждане на далекосъобщителни мрежи и услуги чрез тях	100	100
Камчия АД	България	Отдаване под наем на недвижими имоти	87.35	87.19
ИП Реал Финанс АД	България	Финансови услуги	94.92	77.44
УД Реал Финанс Асет Мениджмънт АД	България	Финансови услуги	95	95
Медийна група Черно море ЕООД	България	Производство и разпространение на телевизионна програма	100	100
ТПО Варна ЦППБО ЕООД	България	Проектантски услуги	100	100
Баланс елит ЕООД	България	Развлекателни дейности	100	-

Към 31 декември 2018 г. в консолидацията са включени 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
- Бългериън 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

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

ТПО Варна ЦППБО ЕООД:

- ГИС Варна АД

Неконтролиращите участия в Групата могат да бъдат представени както следва:

Име на дъщерното предприятие	Дял на участието и правата на глас на НКУ		Общ всеобхватен доход, разпределен на НКУ		Натрупани НКУ	
	2018 %	2017 %	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Икономическа група „Св. Св. Константин и Елена Холдинг“ АД	48.42	47.96	(18)	10	25 043	24 996
Икономическа група „М САТ Кейбъл“ ЕАД	-	-	3 719	312	18 618	13 301
Икономическа група „ТПО Варна ЦППБО“ ЕООД	-	-	13	14	(132)	(118)
Камчия АД	12.65	12.81	(6)	(7)	350	431
ИП Реал Финанс АД	0.64	2.89	(1)	4	14	19
			(3 707)	(333)	43 893	38 629

През 2018 г. и 2017 г. не са изплащани дивиденди на неконтролиращото участие.

По-долу е представена обобщена финансова информация за Групата преди вътрешногрупови елиминации:

	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Нетекущи активи	401 332	383 955
Текущи активи	152 591	176 810
Общо активи	553 923	560 765
Нетекущи пасиви	162 314	163 281
Текущи пасиви	135 149	143 267
Общо пасиви	297 463	306 548
Собствен капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието-майка	212 567	215 589
Неконтролиращи участия	43 893	38 629
Приходи	79 269	63 452
Печалба за годината, отнасяща се до собствениците на предприятието-майка	1 540	2 822
Загуба за годината, отнасяща се до неконтролиращото участие	(3 687)	(323)
Печалба / (Загуба) за годината	(2 147)	2 499
Общо всеобхватен доход за годината, отнасящ се до собствениците на предприятието-майка	1 521	2 980
Общо всеобхватен доход/ (загуба) за годината, отнасящ се до неконтролиращото участие	(3 707)	(333)
Общо всеобхватен доход за годината	(2 186)	2 647
Нетни парични потоци от оперативна дейност	5 219	1 307
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	(6 901)	(27 446)
Нетни парични потоци от финансова дейност	(2 289)	26 130
Нетен паричен поток	(3 971)	(9)

6.2. Придобиване на дружества през 2018 г.

„Баланс Елит“ ЕООД

На 19 януари 2018 г. Холдинг Варна АД придоби 100% от капитала на „Баланс Елит“ ЕООД.

Разпределението на покупната цена към придобитите активи и пасиви на „Баланс Елит“ ЕООД е извършено през 2018 г. Стойността на всяка група придобити активи, пасиви и условни задължения, признати към датата на придобиване, е представена, както следва:

	19.01.2018 `000 лв.
Имоти, машини и съоръжения	3 584
Отсрочени данъчни активи	3
Общо нетекущи активи	3 587
Материални запаси	6
Финансови активи	110
Търговски и други вземания	31
Пари и парични еквиваленти	157
Общо текущи активи	3 891
Търговски и други задължения	(33)
Общо текущи пасиви	(33)
Общо стойност на нетните активи	3 858

Сумата е платена чрез прихващане срещу вземания.

Печалбата, възникнала в резултат на бизнес комбинацията, е определена, както следва:

	`000 лв.
Общо възнаграждение	3 791
Справедлива стойност на придобитите разграничими нетни активи	(3 858)
Печалба от придобиването	67

Печалбата от придобиването в размер на 67 хил. лв. е включена на ред „Финансови приходи“ в консолидирания отчет за печалбата или загубата. В резултат на бизнес комбинацията няма преустановяване на основна част от дейността.

„Проджект къмпани 1“ АД и „Рубикон проджект“ ЕООД

На 27 декември 2018 г. е осъществена покупка на 66 % от капитала на „Проджект къмпани 1“ АД от „Висше училище по застраховане и финанси“ АД, част от Групата на „Инвестор.БГ“ АД, част от групата на Групата на „МСАТ Кейбъл“ ЕАД, част от Групата на „Холдинг Варна“ АД. В следствие на придобиването част от Групата на „Холдинг Варна“ АД става и „Рубикон проджект“ ЕООД, дъщерно дружество на „Проджект къмпани 1“ АД.

Справедливата стойност на активите и пасивите на придобитото контролиращо участие към датата на придобиване не е окончателно определена и може да бъде променена при получаването на допълнителна информация.

Справедливите стойности към датата на придобиване представляват провизорни суми и са признати за всяка група придобити активи, пасиви и условни задължения, както следва:

	27.12.2018
	'000 лв.
Инвестиционни имоти	5 240
Имоти, машини и съоръжения	7
Отсрочени данъци	5
Общо нетекущи активи	5 252
Финансови активи	5 759
Данъци за възстановяване	127
Пари и парични еквиваленти	14
Общо текущи активи	5 900
Търговски и други задължения	(3 718)
Общо текущи пасиви	(3 718)
Общо стойност на нетните активи	7 434

Неконтролиращото участие (41%) в дружество „Проджект къмпани 1“ АД, признато към датата на придобиване, е оценено пропорционално на стойността на разграничимите активи и пасиви.

Репутацията, възникнала в резултат на бизнес комбинацията, е определена, както следва:

	'000 лв.
Общо възнаграждение	7 765
Неконтролиращо участие, оценено пропорционално на дела в признатите стойности на активите и пасивите на придобиваното дружество	3 048
Справедлива стойност на придобитите разграничими нетни активи	(7 434)
Репутация	3 379

В резултат на бизнес комбинацията няма преустановяване на част от дейността.

На 22 март 2018 г. е учредено дружество Сий Фортрес ЕАД с едноличен собственик на капитала Свети Свети Константин и Елена Холдинг АД. Сумата на капитала е платена чрез непарична вноски.

На 10 септември 2018 г. е регистрирано дружество с фирма Боец.БГ ООД. Делът на Инвестор.БГ АД в капитала на Боец.БГ ООД е в размер на 14 хил. лв. и е платен по банков път.

6.3. Продажба на дружества през 2018 г.

На 28 декември 2018 г. е осъществена продажба на 100 % от капитала на „Парк билд“ ЕООД, дъщерно дружество на „Свети Свети Константин и Елена Холдинг“ АД.

Възнаграждението в размер на 4 280 хил. лв. не е получено 31 декември 2018 г., поради което нетните парични потоци от освобождаване на дъщерно дружество през 2018 г. са в размер на 64 хил. лв. Балансовата стойност на нетните активи на „Парк билд“ ЕООД, призната към датата на продажбата, е представена, както следва:

	28.12.2018
	хил. лв.
Репутация	26
Имоти, машини и съоръжения	3 859
Инвестиционни имоти	6 568
Отсрочени данъчни активи	33
Общо нетекущи активи	10 486
Търговски и други финансови активи	1 934
Пари и парични еквиваленти	64
Общо текущи активи	1 998
Заеми	(3 835)
Отсрочени данъчни пасиви	(158)
Общо нетекущи пасиви	(3 993)
Търговски и други задължения	100
Общо текущи пасиви	(100)
Общо балансова стойност на нетните активи	8 391
	хил. лв.
Общо възнаграждение	4 280
Общо нетни активи	(8 391)
Загуба от продажбата	(4 111)

6.4. Промени на контролиращото участие в дъщерни дружества

ИП Реал Финанс АД

На 12 декември 2018 г. Групата придоби допълнително дялово участие (16.78%) в своето дъщерно дружество ИП „Реал Финанс“ АД чрез участие при увеличението на акционерния му капитал в размер на 1 400 хил. лв., както и покупка на акции от друг акционер в размер на 45 хил. лв., като по този начин увеличи своето контролиращо участие от 97.11% на 99.36%.

Инвестор.БГ АД

През 2018 г. Групата е продавала дялово участие в своето дъщерно дружество Инвестор.БГ АД с множество сделки, като по този начин намали своето контролиращо участие на годишна база от 62,03% на 50,36%. Промените в неконтролиращото участие са отчетени за сметка на неразпределената печалба.

7. Инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал

Към 31 декември 2018 г. Групата отчита инвестиции в асоциирани предприятия по метода на собствения капитал. Датата на финансовите им отчети е 31 декември.

Акциите и дяловете на асоциираните предприятия не се търгуват на публична фондова борса и поради тази причина липсват котираны цени на активен пазар.

Групата няма условни задължения или други поети ангажменти, свързани с нейните инвестиции в асоциирани предприятия (вж. пояснение 37).

	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Балансова стойност към 1 януари	28	202
Дял от печалбата, нето	5	8
Покупка на дялове и придобиване на контрол	-	(172)
Разпределен дивидент	(7)	(10)
Балансова стойност към 31 декември	26	28

Финансовата информация за асоциираните предприятия може да бъде обобщена, както следва:

31 декември 2018 г.	Страна на учредяване	% дялово участие	Активи	Пасиви	Приходи	Печалба/ (Загуба)	Печалба/ (Загуба) полагаща се на Групата
			'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
М Сат Преслав ООД	България	50,00	90	33	194	9	5
			90	33	194	9	5
31 декември 2017 г.	Страна на учредяване	% дялово участие	Активи	Пасиви	Приходи	Печалба/ (Загуба)	Печалба/ (Загуба) полагаща се на Групата
			'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
М Сат Преслав ООД	България	50,00	93	40	192	15	8
			93	40	192	15	8

Към 31 декември 2018 г. и 31 декември 2017 г. Групата притежава инвестиции в Конкорд ООД, Телеком и С ООД и България Телеком Нет АД, които са напълно обезценени. Същите дружества не са извършвали дейност в периода от 2009 г. до 2018 г.

8. Отчитане по сегменти

Ръководството определя към настоящия момент следните продуктови линии на Групата като оперативни сегменти: Финансови услуги, Хотелиерство и развлекателни дейности, Проектиране, Управление на недвижими имоти, Медии и образование. Тези оперативни сегменти се наблюдават от ръководството, което взема стратегически решения на базата на коригираните оперативни резултати на сегментите. Информацията за отделните сегменти може да бъде анализирана за представените отчетни периоди, както следва:

2018 г.	Недвижими имоти	Финансови услуги	Проектиране	Хотелиерство и развлекателни дейности	Медии и образование	Елими Ниране	Общо
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Приходи от:							
- външни клиенти	249	5 610	1 382	36 135	28 094	-	71 470
- други сегменти	-	-	-	-	-	(3 351)	(3 351)
Приходи на сегмента	249	5 610	1 382	36 135	28 094	(3 351)	68 119
Разходи за материали	(56)	(32)	(86)	(8 824)	(2 402)	-	(11 400)
Разходи за външни услуги	(38)	(552)	(816)	(7 046)	(14 886)	1 991	(21 347)
Разходи за персонал	(71)	(668)	(173)	(10 733)	(13 641)	-	(25 286)
Себестойност на продадените стоки и други текущи активи	-	-	-	(2 237)	(255)	-	(2 492)
Промени в справедливата стойност на инвестиционни имоти	30	-	-	-	-	-	30
Амортизация и обезценка на нефинансови активи	(11)	(886)	(52)	(3 774)	(1 508)	-	(6 231)
Промяна на материалните запаси	-	-	(72)	(208)	-	-	(280)
Други разходи	(458)	(187)	(877)	(2 714)	(127)	197	(4 166)
Печалба от продажба на нетекущи активи	-	-	-	7 787	12	-	7 799
Оперативна печалба/(загуба) на сегмента	(355)	3 285	(694)	8 386	(4 713)	(1 163)	4 746
Дял от финансовия резултат на инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал	-	-	-	-	5	-	5
Загуба от освобождаване от дъщерни дружества	-	-	-	(4 111)	-	-	(4 111)
Финансови разходи	(134)	(2 536)	(24)	(3 961)	(2 979)	1 721	(7 913)
Финансови приходи	668	4 068	56	308	231	(3 132)	2 199
Други финансови позиции	(10)	38	-	(187)	1 124	-	965
Печалба/(загуба) на сегмента преди данъци	169	4 855	(662)	435	(6 332)	(2 574)	(4 109)
Приходи/ (разходи) за данъци върху дохода	28	(400)	(10)	(192)	(38)	(97)	(709)
Резултат на сегмента след данъци	197	4 455	(672)	243	(6 370)	(2,671)	(4,818)
Активи на сегмента	35 716	209 678	5 362	216 820	87 212	(129 056)	425 732
Пасиви на сегмента	17 308	58 673	2 644	149 428	70 275	(62 566)	235 762

2017 г.	Недвижими имоти	Финансови услуги	Проектиране	Хотелиерство и развлекателни дейности	Медии и образование	Елиминирани	Общо
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Приходи от:							
- външни клиенти	308	3 737	963	31 070	27 368	-	63 446
- други сегменти	-	-	-	-	-	(1 571)	(1 571)
Приходи на сегмента	308	3 737	963	31 070	27 368	(1 571)	61 875
Промяна на материалните запаси	-	-	-	(2 034)	-	-	(2 034)
Разходи за материали	(54)	(31)	(87)	(5 985)	(2 432)	23	(8 566)
Разходи за външни услуги	(600)	(588)	(410)	(5 599)	(14 238)	1 357	(20 078)
Разходи за персонал	(82)	(631)	(195)	(7 023)	(12 048)	-	(19 979)
Себестойност на продадените стоки и други текущи активи	-	-	-	(1 569)	(328)	-	(1 897)
Промени в справедливата стойност на инвестиционни имоти	-	(19)	560	1 173	-	-	1 714
Амортизация и обезценка на нефинансови активи	(21)	(808)	(51)	(2 947)	(2 008)	(2)	(5 837)
Други разходи	(64)	(156)	(378)	(1 586)	(588)	(3)	(2 775)
Печалба от продажба на нетекущи активи	-	-	4	1	1	-	6
Оперативна печалба/(загуба) на сегмента	(513)	1 504	406	5 501	(4 273)	(196)	2 429
Дял от финансовия резултат на инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал	-	-	-	-	8	-	8
Финансови разходи	(93)	(3 090)	(28)	(3 615)	(1 684)	1 689	(6 821)
Финансови приходи	338	3 299	68	171	3 353	(2 576)	4 653
Други финансови позиции	44	383	(2)	(197)	2 204	(465)	1 967
Печалба/(загуба) на сегмента преди данъци	(224)	2 096	444	1 860	(392)	(1 548)	2 236
Приходи/ (разходи) за данъци върху дохода	(2)	(492)	(10)	(503)	(359)	-	(1 366)
Резултат на сегмента след данъци	(226)	1 604	434	1 357	(751)	(1 548)	870
Активи на сегмента	34 392	232 790	7 431	204 260	85 270	(133 122)	431 022
Пасиви на сегмента	15 138	74 442	3 989	140 256	72 803	(66 909)	239 719

Приходи и разходи за лихви се включват в оповестяването на информацията за печалбата или загубата на сегмента, тъй като редовно се включват тези суми в оценката на печалбата или загубата на сегмента, преглеждана от ръководителя, вземащ главните оперативни решения.

През 2018 г. и 2017 г. общият размер на приходите на Групата по отделни сегменти не зависи само от един клиент.

Общата сума на приходите, оперативната печалба и активите на отделните сегменти са равнени със съответните позиции в консолидирания финансов отчет на Групата, както следва:

	2018 `000 лв.	2017 `000 лв.
Приходи		
Общо приходи на сегменти	71 470	63 446
Елиминиране на междусегментни приходи	(3 169)	(1 571)
Приходи на Групата	68 301	61 875
Печалба		
Оперативна печалба на сегментите	5 909	2 625
Елиминиране на печалбата от сделки между сегментите	(1 163)	(196)
Оперативна печалба на Групата	4 746	2 429
Дял от финансовия резултат на инвестиции, отчетани по метода на собствения капитал	5	8
Загуба от освобождаване от дъщерни дружества	(4 111)	-
Финансови разходи	(7 913)	(6 821)
Финансови приходи	2 199	4 653
Други финансови позиции	965	1 967
(Загуба)/Печалба на Групата преди данъци	(4 109)	2 236
	2018	2017
	`000 лв.	`000 лв.
Активи		
Общо активи на сегментите	554 788	564 144
Елиминиране	(129 056)	(133 122)
Активи на Групата	425 732	431 022

През представените отчетни периоди не са отчетени неразпределени оперативни приходи и разходи. Анализ на приходите по всеки основен вид продукт и услуга е представен в пояснение 25.

9. Репутация

Нетната балансова стойност на репутацията може да бъде анализирана, както следва:

	2018 `000 лв.	2017 `000 лв.
Брутна балансова стойност		
Салдо към 1 януари	35 107	34 443
Формирана репутация от бизнес комбинация	3 379	664
Отписана репутация за продадено дъщерно дружество Парк Билд ЕООД	(26)	-
Обезценка на репутация на М Сат Кейбъл ЕАД	(128)	-
Балансова стойност към 31 декември	38 332	35 107

Към 31 декември не е отчетен разход за обезценка на репутация.

За целите на годишния тест за обезценка репутацията се разпределя към следните единици, генериращи парични потоци, които вероятно ще извличат ползи от бизнес комбинациите, при които е възникнала репутацията.

	2018 `000 лв.	2017 `000 лв.
Варна Риълтис ЕАД	18 802	18 802
М САТ Кейбъл ЕАД	14 428	14 556
Медийна група Черно море ЕООД	1 059	1 059
Туримпекс К.М. ООД	664	664
Проджект къмпани 1 АД	3 379	-

Разпределение на репутацията към 31 декември

38 332	35 107
---------------	---------------

Възстановимата стойност на единиците, генериращи парични потоци, е определена на базата на изчислената стойност в употреба, която включва детайлна 3-годишна прогноза и екстраполация на очакваните парични потоци за оставащия полезен живот на единиците, генериращи парични потоци, като са използвани темповете на растеж, определени от ръководството.

Темповете на растеж отразяват дългосрочните средни темпове на растежа за продуктовете линии и отрасли на единиците, генериращи парични потоци. Дисконтовите фактори отразяват корекциите, свързани с пазарния риск и специфични рискови фактори на всеки сегмент.

Очакванията на ръководството на Групата са за възстановяване на съответните пазари и средногодишно нарастване на приходите и паричните потоци от 1-2 % в средносрочен и дългосрочен план.

Освен предположенията, описани при определяне на стойността в употреба на единиците, генериращи парични потоци, посочени по-горе, на ръководството не са известни към настоящия момент други възможни промени, които биха довели до корекции в неговите ключови оценки.

10. Други нематериални активи

Другите нематериални активи на Групата включват програмни продукти, авторски права, лицензии за излъчване, разходи за придобиване на нематериални активи и други нематериални активи. Балансовите стойности за представените отчетни периоди могат да бъдат анализирани, както следва:

	Програмни продукти	Авторски права	Лицензии за излъчване	Разходи за придобиване и Други	Общо
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Брутна балансова стойност					
Салдо към 1 януари 2018 г.	1 840	13 004	4 035	4 719	23 598
Новопридобити активи, закупени	5	723	-	98	826
Отписани активи	(19)	-	-	-	(19)
Преоценка, нетно	-	(69)	(17)	-	(86)
Трансфер на активи	39	57	-	(96)	-
Салдо към 31 декември 2018 г.	1 865	13 715	4 018	4 721	24 319
Амортизация и обезценка					
Салдо към 1 януари 2018 г.	(1 623)	(52)	(7)	(3 479)	(5 161)
Амортизация за периода	(104)	-	(8)	(443)	(555)
Амортизация на отписани активи	19	-	-	-	19
Салдо към 31 декември 2018 г.	(1 708)	(52)	(15)	(3 922)	(5 697)
Балансова стойност към 31 декември 2018 г.	157	13 663	4 003	799	18 622

	Програмни продукти	Авторски права	Лицензии за излъчване	Разходи за придобиване и Други	Общо
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Брутна балансова стойност					
Салдо към 1 януари 2017 г.	1 821	12 245	4 001	4 526	22 593
Новопридобити активи, закупени	14	687	1	189	891
Ефект от бизнескомбинации	-	-	-	101	101
Преоценка, нетно	-	6	7	-	13
Трансфер на активи	5	66	26	(97)	-
Салдо към 31 декември 2017 г.	1 840	13 004	4 035	4 719	23 598
Амортизация и обезценка					
Салдо към 1 януари 2017 г.	(1 513)	(52)	(3)	(3 046)	(4 614)
Амортизация за периода	(110)	-	(4)	(433)	(547)
Салдо към 31 декември 2017 г.	(1 623)	(52)	(7)	(3 479)	(5 161)
Балансова стойност към 31 декември 2017 г.	217	12 952	4 028	1 240	18 437

Към 31 декември 2018 г. другите нематериални активи с балансова стойност 799 хил. лв. включват основно:

- концесионни права, предоставени на Групата по договори с Министерството на регионалното развитие и благоустройството от 09 март 2009 г. за експлоатация на четири морски плажа и принадлежностите им (прилежаща акватория, преместваеми обекти и необходимата за тях техническа инфраструктура) на територията на к.к. Св. Св. Константин и Елена за срок от 10 години. Ползният живот на тези активи е определен за срока на концесията.;
- концесионни права, придобити по концесионен договор с Община Балчик от 05 септември 2006 г. от Групата, включващи права върху инфраструктура, изградена от Групата в изпълнение на концесионния договор (пристанищни понтони и прилежащи към тях обекти), които съгласно договора са собственост на концедента. Ползният живот на тези активи е определен в зависимост от инвестиционната програма на Групата и срока на концесията.

Авторските права, както и лицензите за радио и телевизия на Групата са оценени на базата на оценка на лицензиран оценител и тяхната справедлива стойност към 31 декември 2018 г. е в размер на 17 432 хил. лв. (2017 г.: 16 795 хил. лв.).

За информация относно определянето на справедливата стойност на активи от групи „Авторски и други права върху собственост“ и „Лицензи за радио и телевизия“ вижте пояснение 41.

Към 31 декември 2018 г. Групата няма договорно задължение за придобиване на нематериални активи.

Всички разходи за амортизация и обезценка са включени в консолидирания отчет за печалбата или загубата на ред „Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи“.

Балансовата стойност на другите нематериални активи, заложен като обезпечение, към 31 декември 2018 г. възлиза на 19 хил. лв. (2017 г. 44 хил. лв.).

конгреси, предоставяне на условия за развитие на хидрологията и хидроложките проучвания на Черноморското крайбрежие, развитие на морските спортове и туризма;

- извършени разходи за изграждане на хотели, инфраструктурни съоръжения, търговски обекти и други;
- извършени разходи по изграждането на канални кабелни мрежи.

Всички разходи за амортизация са включени в консолидирания отчет за печалбата или загубата на ред „Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи“.

През 2018 г. Групата е капитализирала разходи за лихви в стойността на разходите за придобиване на нетекущи активи в размер на 262 хил. лв. (2017 г.: 233 хил. лв.).

Балансовата стойност на имотите, машините и съоръженията, заложен като обезпечение по заеми, е представена, както следва:

	Земя '000 лв.	Сгради '000 лв.	Машини, съоръжения и оборудване '000лв.	Общо '000 лв.
Балансова стойност към 31 декември 2018 г.	15 921	79 484	10 806	106 211
Балансова стойност към 31 декември 2017 г.	20 952	63 718	21 509	106 179

Допълнителна информация относно заложените като обезпечение имоти, машини и съоръжения е посочена в пояснение 37.

12. Лизинг

12.1. Финансов лизинг като лизингополучател

Към 31 декември 2018 г. Групата е придобила по договори за финансов лизинг транспортни средства, следните активи, машини, съоръжения и оборудване и програмни продукти с обща нетна балансова стойност към 31 декември 2018 г. в размер на 956 хил. лв. (2017 г.: 1 731 хил. лв.):

Активите се включени в групите Транспортни средства и Машини и съоръжения от позицията „Имоти, машини и съоръжения“ и в групата Програмни продукти от позиция „Други нематериални активи“ в консолидирания отчет за финансово състояние (вж. Пояснения 10 и 11).

Бъдещите минимални лизингови плащания в края на всеки от представените отчетни периоди са представени, както следва:

	Дължими минимални лизингови плащания		
	До 1 година '000 лв.	От 1 до 5 години '000 лв.	Общо '000 лв.
31 декември 2018 г.			
Лизингови плащания	472	418	890
Дисконтиране	(12)	(23)	(35)
Нетна настояща стойност	460	395	855
31 декември 2017 г.			
Лизингови плащания	488	734	1 222
Дисконтиране	(36)	(34)	(70)
Нетна настояща стойност	452	700	1 152

Лизинговите договори включват фиксирани лизингови плащания и опция за закупуване в края на срока на лизинга. Лизинговите договори са неотменяеми, но не съдържат други ограничения. Не са признавани разходи от условни наеми и не се очакват разходи от сублизинг.

12.2. Оперативен лизинг като лизингополучател

Бъдещите минимални плащания по договори за оперативен лизинг на Групата са, както следва:

	Дължими минимални лизингови плащания			Общо '000 лв.
	До 1 година '000 лв.	От 1 до 5 години '000 лв.	Над 5 години '000 лв.	
Към 31 декември 2018 г.	1 441	1 241	34	2 716
Към 31 декември 2017 г.	1 415	2 107	53	3 575

Лизинговите плащания, признати като разход за периода, възлизат на 1 806 хил. лв. (2017 г.: 1 955 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 Групата.

Договорите за оперативен лизинг на Групата не съдържат клаузи за условен наем. Нито един от договорите за оперативен лизинг не съдържа опция за подновяване или покупка, клаузи за увеличение или ограничения относно дивиденди, понататъшен лизинг или допълнителен дълг.

Към 31 декември 2018 г. значимите договори за оперативен лизинг на Групата са както следва:

- наем на плажни площи;
- наем на рекламни площи;
- паркинг, плажни площи, м-бокс системи и др;
- договори за наеми на помещения-офиси в гр. Варна и страната;
- договори за наем на рекламни съоръжения с община Варна.

12.3. Оперативен лизинг като лизингодател

Бъдещите минимални постъпления по договори за оперативен лизинг на Групата са както следва:

	Минимални лизингови постъпления		
	До 1 година '000 лв.	От 1 до 5 години '000 лв.	Общо '000 лв.
Към 31 декември 2018 г.	1 223	2 116	3 339
Към 31 декември 2017 г.	844	438	1 282

Основна част от договорите за оперативен лизинг, които Дружеството е сключило като наемодател, имат сезонен характер.

Към 31 декември 2018 г. значимите договори за оперативен лизинг на Групата са както следва:

- договор за оперативен лизинг на офисни помещения и рекламни площи.
- договори за оперативен лизинг на дискотека, нощен бар, медицински център, фризьорски салон, обменно бюро, автомобили и други площи от хотел Астера, от които медицинският център и дискотеката;
- договори за оперативен лизинг на търговски площи за магазини, медицински кабинет, обменно бюро, аптека, търговски обект кафе бар в хотел Азалия и микробус.
- договор за оперативен лизинг на бензиностанция с опция за ежегодно удължаване.

Групата отдава инвестиционни имоти по договори за оперативен лизинг (виж пояснение 13).

13. Инвестиционни имоти

Към 31 декември 2018 г. инвестиционните имоти на Групата включват земя и сгради, които се намират в гр. Варна, к.к. Св. Св. Константин и Елена и к.к. Камчия и други, и се държат с цел получаване на приходи от наем или за увеличаване стойността на капитала.

Справедливата стойност на инвестиционните имоти е определена на базата на налични актуални цени на активни пазари.

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

	'000 лв.
Балансова стойност към 1 януари 2017 г.	30 130
Новопридобити активи:	
- чрез покупка	76
- прехвърляния от ползван от собственика имот	2
- Прехвърляния към материални запаси и ползван от собственика имот	(395)
Отписани активи	(111)
Придобити в резултат на бизнескомбинация	994
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	1 714
Балансова стойност към 31 декември 2017 г.	32 410
Новопридобити активи:	
- чрез последващи разходи	278
Отписани активи	(1 042)
Отписани в резултат на бизнескомбинация	(1 327)
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	30
Балансова стойност към 31 декември 2018 г.	30 349

Справедливата стойност на инвестиционните имоти, заложили като обезпечение по заеми е в размер на 16 762 хил. лв. (2017 г.: 23 329 хил. лв.).

Инвестиционните имоти са отдавани под наем по договори за оперативен лизинг.

Лизинговите договори са неотменяеми за срок от и над 1 година от началото на лизинга. Бъдещите минимални лизингови постъпления са включени в пояснение 12.3.

14. Дългосрочни финансови активи

Сумите, признати в консолидирания отчет за финансовото състояние, се отнасят към следните категории дългосрочни финансови активи:

	Пояснение	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Дългови инструменти по амортизирана стойност:			
Облигации	14.1	425	-
Предоставени депозити	14.4	34	-
		<u>459</u>	<u>-</u>
Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата:			
Ценни книжа	14.2	1 516	-
		<u>1 516</u>	<u>-</u>
Финансови активи на разположение за продажба:			
Ценни книжа	14.3	-	280
		<u>-</u>	<u>280</u>
Кредити и вземания:			
Предоставени заеми и лихви	14.4	-	8 239
Предоставени депозити	14.4	-	31
		<u>-</u>	<u>8 270</u>
		<u>1 975</u>	<u>8 550</u>

14.1. Дългови инструменти по амортизирана стойност

Некотираните дългови ценни книжа представляват корпоративни облигации. Една част от тях са с падеж през 2025 година и се олихвяват с годишна лихва в размер на 3.6%, а останалите са с падеж през 2026 година и годишна лихва в размер на 5,75%. Балансовата стойност на притежаваните дългови инструменти е тяхната справедлива, тъй като те са придобити в края на отчетния период и анализа на очакваните кредитни загуби не показва индикации за наличието на условия за обезценка. Всички плащания по облигационните емисии са застраховани от емитента.

За повече информация относно кредитния риск, свързан с дългосрочните финансови активи, на който е изложено Дружеството вижте пояснение 39.

14.2. Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата

	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата		
Борсови капиталови инструменти	745	-
Дялове в колективни инвестиционни схеми	704	-
Некотиранни капиталови инструменти	67	-
Справедлива стойност	<u>1 516</u>	<u>-</u>

Финансовите активи, държани за търгуване, са оценени по справедлива стойност, определена на базата на борсови котировки (където е приложимо) към датата на консолидирания финансов отчет. За повече информация относно определяне на справедливата стойност на финансовите активи, вижте пояснение 41.1.

14.3. Финансови активи на разположение за продажба

Към 31.12.2017 г. Групата притежава акции, които не се търгуват на фондова борса и са били класифицирани като финансови активи на разположение за продажба. Във връзка с прилагането на МСФО 9 Финансови инструменти Групата е

реклафицирала акциите като Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата, като от 01.01.2018 г. продължава да отчита акциите по справедлива стойност на базата на борсови котировки (където е приложимо).

14.4. Предоставени заеми и лихви

	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Вземания по предоставени заеми	-	5 945
Вземания по лихви по предоставени заеми	-	2 294
Общо дългосрочни вземания	-	8 239

Дългосрочните заеми са предоставени на несвързани лица при годишни лихвени равнища от 4% - 5% и са със срок на погасяване над 1 година от датата на финансовия отчет. Заемите не са обезпечени.

15. 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 (активи)/ пасиви	31 декември 2017 г.	Ефект от промени в счетоводната политика	1 януари 2018 г.	От бизнес комбинации	Признати в печалбата или загубата	31 декември 2018 г.
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Амортизируеми активи, нетно	348	-	348	-	34	382
Инвестиционни имоти	559	-	559	(156)	13	416
Финансови активи и пасиви, нетно	418	(771)	(353)	(570)	393	(530)
Търговски и други вземания	(208)	(133)	(341)	(224)	(17)	(582)
Обезценка на материални запаси	(7)	-	(7)	-	-	(7)
Задължения към персонала	(86)	-	(86)	-	(10)	(96)
Лихви по слаба капитализация	(261)	-	(261)	-	(156)	(417)
Задължения	(6)	-	(6)	-	-	(6)
Неизползвани данъчни загуби	(142)	-	(142)	24	15	(103)
	615	(904)	(289)	(926)	272	(943)
Отсрочени данъчни активи	(710)		(1 196)			(1 741)
Отсрочени данъчни пасиви	1 325		907			798

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

Отсрочени данъчни (активи)/ пасиви	1 януари 2017 г.	Признати в другия всеобхватен доход	Признати в печалбата или загубата	31 декември 2017 г.
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Амортизируеми активи, нетно	197	-	151	348
Инвестиционни имоти	589	(8)	(22)	559
Финансови активи и пасиви, нетно	378	16	24	418
Търговски и други вземания	(629)	-	421	(208)
Обезценка на материални запаси	(7)	-	-	(7)
Задължения към персонала	(70)	-	(16)	(86)
Лихви по слаба капитализация	(242)	-	(19)	(261)
Задължения	(1)	-	(5)	(6)
Неизползвани данъчни загуби	(429)	-	287	(142)
	(214)	8	821	615
Отсрочени данъчни активи	(1 378)			(710)
Отсрочени данъчни пасиви	1 164			1 325

Сумите, признати в другия всеобхватен доход, се отнасят до преоценката на нефинансови активи и преоценки по планове с дефинирани доходи.

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

16. Материални запаси

Материалните запаси, признати в консолидирания отчет за финансовото състояние, могат да бъдат анализирани, както следва:

	2018 `000 лв.	2017 `000 лв.
Материали и консумативи	1 777	977
Стоки	266	218
Производство	760	997
Незавършено строителство	165	237
Обезценка	(39)	(39)
Материални запаси	2 929	2 390

През 2018 г. общо 3 755 хил. лв. от материалните запаси са отчетени като разход в печалбата или загубата (2017 г.: 3 347 хил. лв.).

През предходни периоди е отчетен разход за обезценка на материални запаси в размер на 39 хил. лв. Намаление на разходите в резултат на възстановяване на обезценки, които са били признати в минали периоди, не е настъпило през 2018 г. или 2017 г.

За повече информация относно заложените материални запаси вижте пояснение 37.

17. Краткосрочни финансови активи

Краткосрочните финансови активи през представените отчетни периоди включват инвестиции в ценни книжа, които са придобити за краткосрочно търгуване с цел поддържане на ликвидност, и вземания по предоставени заеми и договори за цесия.

	Пояснение	2018 `000 лв.	2017 `000 лв.
Финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата:			
- Борсови капиталови инструменти	17.1	661	-
- Дялове в колективни инвестиционни схеми	17.1	412	-
- Некотиранни капиталови инструменти	17.1	13 703	-
Дългови инструменти по амортизирана стойност			
- Вземания по предоставени заеми, лихви и договори за цесии	17.3	44 383	-
Финансови активи, държани за търгуване			
- Борсови капиталови инструменти	17.1	-	712
- Дялове в колективни инвестиционни схеми	17.1	-	4 862
- Некотиранни капиталови инструменти	17.1	-	4 610
Финансови активи на разположение за продажба			
- Некотиранни капиталови инструменти	17.2	-	7 003
Кредити и вземания			
- Вземания по предоставени заеми, лихви и договори за цесии	17.3	-	48 074

Финансовите активи, държани за търгуване, са оценени по справедлива стойност, определена на базата на борсови котировки (където е приложимо) към датата на консолидирания финансов отчет. За повече информация относно определяне на справедливата стойност на финансовите активи, държани за търгуване, вижте пояснение 41.

Печалбите и загубите от операциите с финансови активи, оценявани по справедлива стойност са представени в консолидирания отчет за печалбата или загубата на ред „Други финансови позиции“ (пояснение 32).

Печалбите и загубите във връзка с дългови инструменти по амортизирана стойност са признати в консолидирания отчет за печалбата или загубата на ред „Финансови разходи“, „Финансови приходи“.

17.1. Финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата

	2018	2017
	'000 лв.	'000 лв.
Финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата:		
ПОК Съгласие АД	13 613	-
ИК Галата АД	485	490
Дялове в колективни инвестиционни схеми	412	4 862
Зърнени храни България АД	26	37
Велграф асет мениджмънт АД	150	185
Камчия АД	-	4 521
Други неборсово търгувани акции и дялове	90	89
Общо финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата	14 776	10 184

През 2018 г. е направен преглед на финансовите активи - ценни книжа, които не са търгуеми. В резултат на това и прилагането на МСФО 9 Финансови инструменти Групата е рекласифицирала акциите на ПОК Съгласие като Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата. Съответно от 01.01.2018 г. отчита тези акции по справедлива стойност на база оценки на лицензиран оценител.

За повече информация относно определяне на справедливата стойност на финансовите активи, вижте пояснение 41.1.

За другите неборсово търгувани акции и дялове Групата не определя справедлива стойност поради несъщественния размер на инвестицията.

Акциите, които са борсово търгувани, са преоценени по заключителен борсов курс към 31 декември 2018 г.

17.2. Финансови активи на разположение за продажба

Групата притежава акции в ПОК Съгласие АД, които не се търгуват на фондова борса. През финансовите периоди преди 01.01.2018 г. Групата е приела, че справедливата стойност на акциите не може да бъде надеждно оценена, тъй като няма котировки на пазарната цена на активен пазар. Поради това финансовите активи на разположение за продажба, в размер на 7 003 хил. лв., са оценявани по стойност на придобиване, намалена с разходите за обезценка до 31.12.2017 г. Във връзка с прилагането на МСФО 9 Финансови инструменти Групата е рекласифицирала акциите като Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата и от 01.01.2018 г. отчита акциите по справедлива стойност на база на оценки на лицензиран оценител.

17.3. Дългови инструменти по амортизирана стойност

	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Вземания по предоставени заеми	25 534	39 079
Вземания по договори за цесии	19 472	4 229
Вземания по лихви по предоставени заеми и цесии	5 744	4 766
Коректив за очаквани кредитни загуби и загуби за обезценка	(6 367)	-
Общо кредити и вземания	44 383	48 074

Краткосрочните заеми са предоставени при годишни лихвени равнища 4%-5% на дружества, които не са свързани лица. Заемите не са обезпечени.

18. Търговски и други финансови вземания

	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Търговски вземания, брутно	25 924	25 942
Вземания във връзка с операции с инвестиции	13 309	20 385
Съдебни и присъдени вземания	461	537
Вземания по гаранции	41	29
Други вземания	209	61
Очаквани кредитни загуби и загуби от обезценка	(2 542)	(1 737)
Търговски и други финансови вземания	37 402	45 217

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 Групата 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 и други финансови вземания може да бъде представено по следния начин:

	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Салдо към 1 януари	(1 737)	(5 922)
Ефект от промени в счетоводната политика	(2 006)	-
Салдо към 1 януари 2018 г. (преизчислено)	(3 743)	(5 922)
Отписани суми (несъбираеми)	717	4 353
Загуба от обезценка	(381)	(402)
Възстановяване на загуба от обезценка	865	234
Салдо към 31 декември	(2 542)	(1 737)

19. Предплащания и други активи

	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Нетекучи:		
Предплатени разходи	387	384
	387	384
Текущи:		
Данъци за възстановяване	1 406	1 600
Предплатени разходи	1 530	1 415
Други предоставени аванси	855	1 586
Други вземания	275	254

4 066

4 855

20. 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	5 905	7 104
- евро	275	3 113
- щатски долари	72	19
Краткосрочни депозити	15	12
Пари и парични еквиваленти	6 267	10 248

Към 31 декември 2018 г. Групата има блокирани пари и парични еквиваленти в размер на 37 хил. лв. (2017 г.: 88 хил. лв.).

Групата е извършила оценка на очакваните кредитни загуби върху парични средства и парични еквиваленти. Оценената стойност е в размер под 0.1% от брутната стойност на паричните средства, депозирани във финансови институции, поради което е определена като несъществена и не е начислена във финансовите отчети на Дружеството.

21. Собствен капитал

21.1. Акционерен капитал

Регистрираният капитал на Холдинг Варна АД 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 Холдинг Варна АД.

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

Списъкът на основните акционери на Холдинг Варна АД 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

Дружествата в Групата не притежават акции на предприятието-майка.

21.2. Резерви

	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Премиен резерв	113 243	113 243
Законови резерви	997	886
Преоценъчен резерв на нефинансови активи	1 569	2 616
Преоценъчен резерв на инвестиции във финансови активи на разположение за продажба	-	222
Други резерви	840	1 182
	116 649	118 149

22. Възнаграждения на персонала

22.1. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Разходи за заплати	(20 878)	(16 352)
Разходи за социални осигуровки	(3 615)	(2 810)
Социални и други разходи, свързани с персонала	(529)	(460)
Разходи за компенсируми отпуски, нето	(223)	(248)
Разходи за обезщетения при пенсиониране	(41)	(109)
Разходи за персонала	(25 286)	(19 979)

22.2. Пенсионни и други задължения към персонала

Пенсионните и други задължения към персонала, признати в консолидирания отчет за финансовото състояние, се състоят от следните суми:

	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Нетекущи:		
Обезщетения по Кодекса на труда	206	208
Нетекущи пенсионни и други задължения към персонала	206	208
Текущи:		
Задължения за заплати	1 399	1 166
Задължения за осигуровки	1 102	661
Задължения за неизползвани отпуски	562	497
Задължения по граждански договори	6	29
Обезщетения по Кодекса на труда	13	7
Текущи пенсионни и други задължения към персонала	3 082	2 360

Текущата част от задълженията към персонала представляват задължения към настоящи и бивши служители на Групата, които следва да бъдат уредени през 2019 г.

Съгласно изискванията на Кодекса на труда при прекратяване на трудовото правоотношение, след като служителят е придобил право на пенсия за осигурителен стаж и възраст, Групата е задължена да му изплати обезщетение в размер до шест брутни работни заплати. Групата е начислила правно задължение за изплащане на обезщетения на наетите лица при пенсиониране в съответствие с изискванията на МСС 19 „Доходи на наети лица“ на база на прогнозираните плащания за следващите години, дисконтирани към настоящия момент с дългосрочен лихвен процент на безрискови ценни книжа.

Задълженията за изплащане на дефинирани доходи към персонала в края на представените отчетни периоди са както следва:

	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Задължения за изплащане на дефинирани доходи към 1 януари	215	145
Разходи за текущ трудов стаж	99	106
Разходи за лихви	4	3
Преоценки - актюерски печалби/ (загуби) от промени в демографските и финансови предположения	(47)	51

Изплатени и отписани начисления	(52)	(90)
Задължения за изплащане на дефинирани доходи към 31 декември	219	215

Ръководството на Групата е направило тези предположения след консултации с независим актюерски оценител. Тези допускания са използвани при определянето на размера на задълженията за изплащане на дефинирани доходи за отчетните периоди и се считат за възможно най-добрата преценка на ръководството.

При определяне на пенсионните задължения са използвани следните актюерски допускания:

	2018	2017
Дисконтов процент	2 %	2 %
Очакван процент на увеличение на заплатите	1 % - 4 %	1 % - 5 %

Общата сума на разходите за изплащане на суми по планове с дефинирани доходи на Групата може да бъде представена, както следва:

	2018	2017
	'000 лв.	'000 лв.
Разходи за текущ трудов стаж	(99)	(106)
Нетни разходи за лихви	(4)	(3)
Общо разходи, признати в печалбата или загубата	(103)	(109)

Разходите за текущ и минал трудов стаж и нетните разходи за лихви са включени в „Разходи за персонала“.

Общата сума на разходите по планове с дефинирани доходи на Групата, призната в другия всеобхватен доход, може да бъде представена, както следва:

	2018	2017
	'000 лв.	'000 лв.
Актюерски печалби/загуби от промени в демографските и финансови предположения	47	(51)
Общо приход/разход, признат в другия всеобхватен доход	47	(51)

23. Заеми

Заемите на Групата са класифицирани като финансови пасиви, последващо отчитани по амортизирана стойност, са представени както следва:

	Текущи		Нетекущи	
	2018	2017	2018	2017
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност				
Облигационни заеми	8 617	4 691	48 442	53 330
Банкови заеми и финансиране по репо сделки	39 419	53 757	94 663	86 123
Търговски, целеви заеми и цесии	1 460	1 809	2 661	1 439
	49 496	60 257	145 766	140 892
Лихви по финансови пасиви	1 124	593	-	29
Общо финансови пасиви	50 620	60 850	145 766	140 921

23.1. Задължения за облигационни заеми

На 23 ноември 2017 г. М Сат Кейбъл ЕАД емитира облигационен заем със следните параметри:

- Емитент, издател на емисията – МСАТ Кейбъл ЕАД;
- Пореден номер на емисията – Първа;
- Дата на емитиране – 23 ноември 2017 г.;
- Размер на облигационната емисия – 20 000 хил. лева;
- Брой облигации – 20 хил. броя;
- Вид на облигациите – обикновени, обезпечени;
- Срок на емисията – 7 години;
- Валута – лева;
- Лихвен процент – 4.5 % на годишна база;
- Период на лихвено плащане – 6 месечен.

На 12 декември 2014 г. Холдинг Варна АД емитира облигационен заем със следните параметри:

- Емитент, издател на емисията – Холдинг Варна АД;
- Пореден номер на емисията – Втора;
- 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;
- Лихва – фиксиран годишен лихвен процент от 5,4 %;
- Период на лихвено плащане – веднъж годишно.

На 14 март 2011 г. Астера I ЕАД емитира облигационен заем със следните параметри:

- Емитент, издател на емисията – Астера I ЕАД;
- Пореден номер на емисията – Първа;
- Дата на емитиране – 14 март 2011 г.;
- Размер на облигационната емисия – 5 000 хил. евро;
- Брой облигации – 5 хил. броя;
- Вид на облигациите – обикновени, лихвоносни, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, обезпечени;
- Срок на емисията – 12 години (падежи на главницата, платими на: 14 септември 2012 г., 14 септември 2013 г., 14 септември 2014 г., 14 септември 2015 г., 14 септември 2016 г., 14 септември 2017 г., 14 март 2018 г., 14 март 2019 г., 14 март 2020 г., 14 март 2021 г., 14 март 2022 г., 14 март 2023 г.);
- Валута – евро;
- Лихва – 4,5 % на годишна база;
- Период на лихвено плащане – 6-месечен.

На 15 декември 2011 г. Азалия I ЕАД емитира облигационен заем със следните параметри:

- Емитент, издател на емисията – Азалия I ЕАД;
- Пореден номер на емисията – Първа;
- Дата на емитиране – 15 декември 2011 г.;
- Размер на облигационната емисия – 6 000 хил. евро;
- Брой облигации – 6 хил. броя;

- Вид на облигациите – обикновени, безналични, лихвоносни, свободно прехвърляеми, обезпечени;
- Срок на емисията – 12 години (падежи на главницата, платими на: 15 декември 2016 г., 15 декември 2017 г., 15 декември 2018 г., 15 декември 2019 г., 15 декември 2020 г., 15 декември 2021 г., 15 декември 2022 г., 15 декември 2023 г.);
- Валута – евро;
- Лихва – 4,5 % на годишна база;
- Период на лихвено плащане – 6-месечен.

23.2. Други заеми, отчитани по амортизирана стойност

Балансовата стойност на банковите заеми се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

Към 31 декември 2018 г. Групата е заемополучател по следните банков заеми:

Инвестиционни заеми в лева

Брой на договорите: 6

Размер на отпуснатата сума: 102 653 хил. лв.

Лихвени условия: Базов лихвен процент плюс надбавка от 1 до 3,5 пункта, Euribor плюс надбавка 5 пункта

Падеж: от 2019 до 2028 г.

Инвестиционни заеми в евро

Брой на договорите: 3

Размер на отпуснатата сума: 12 470 хил. евро

Лихвени условия: Базов лихвен процент плюс надбавка от 1.2 до 2,3 пункта, 12 мес. EURIBOR плюс надбавка 7.2 пункта; 3 мес. EURIBOR плюс надбавка 3,8 пункта

Падеж: от 2019 до 2024 г.

Заеми за оборотни средства в лева

Брой на договорите: 9

Размер на отпуснатата сума: 23 061 хил. лв.

Лихвени условия: Базов лихвен процент плюс надбавка от 1 до 3,8 пункта;

Падеж: от 2019 до 20120 г.

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

Към 31 декември 2018 г. Групата е заемополучател по договори за търговски заеми и цесии при лихвени проценти между 4 % - 7 %.

За повече информация относно обезпеченията, предоставени в полза на кредиторите, вижте пояснение 37.

24.Търговски и други задължения

	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Нетекущи:		
Търговски задължения	2 153	2 377
Финансови пасиви	2 153	2 377
Получени депозити по договори за наем	30	117
Нефинансови пасиви	30	117
Нетекущи търговски и други задължения	2 183	2 494
Текущи:		
Търговски задължения	10 983	8 571
Задължения за покупка на инвестиции	-	1 046
Задължения за покупка и изграждане на активи	142	1 457
Задължения по концесионни договори	-	435
Задължения по неустойки	-	220
Задължения за гаранции и депозити	-	165
Други	16	-
Финансови пасиви	11 141	11 894
Задължения по получени аванси	16 449	16 737
Данъчни задължения	1 516	887
Задължения по получени аванси по договори за проектиране	241	379
Други задължения	2 666	186
Нефинансови пасиви	20 872	18 189
Текущи търговски и други задължения	32 013	30 083

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

25.Приходи от договори с клиенти

Групата признава приходи от предоставени услуги и продадени стоки, които се признават съответно с течение навремето и в определен момент от времето и в следните основни продуктови линии:

2018	Време на признаване на прихода		
	Приходи от договори с клиенти '000 лв.	В определен момент '000 лв.	С течение на времето '000 лв.
Приходи от предоставяне на услуги			
Хотелско настаняване и развлекателни услуги	23 115	-	23 115
Медийни и рекламни услуги	24 464	-	24 464
Наеми	3 501	-	3 501
Услуги по управление на активи и посреднически услуги	2 649	-	2 649
Възстановителни и спортни услуги	3 516	-	3 516
Приходи от продажба на стоки			
Продажба на хранителни и нехранителни стоки	5 868	5 868	-
Продажба на строителна продукция	142	142	-
Други приходи	2 573	571	2 002
Общо приходи от продажби	65 828	6 581	59 247

Приходите от продажби на Групата могат да бъдат анализирани, както следва:

	2018 `000 лв.	2017 `000 лв.
Хотелиерски услуги	22 464	17 663
Приходи от такси на кабелен оператор и интернет	10 324	10 597
Приходи от реклама	14 067	14 635
Приходи от продажба на материални запаси	5 868	4 686
Приходи от наеми	3 418	3 594
Приходи от строителни дейности	142	3 395
Приходи от управление на колективни инвестиционни схеми	1 684	1 593
Посреднически услуги	698	1 142
Приходи от балнеология	3 516	1 239
Приходи от проектиране и проучване	21	24
Приходи от експлоатация на плажове и подизпълнители по концесионни договори	317	239
Други	3 309	1 938
Общо приходи от продажби	65 828	60 745

26. Други приходи

Другите приходи на Групата включват:

	2018 `000 лв.	2017 `000 лв.
Възстановяване на очаквани кредитни загуби	1 181	-
Отписани задължения	611	478
Приходи от глоби и неустойки	84	36
Приходи от финансираня	47	111
Други приходи	368	505
	2 291	1 130

27. Печалба от продажба на нетекущи активи

	2018 `000 лв.	2017 `000 лв.
Приходи от продажба	15 220	167
Балансова стойност на продадените нетекущи активи	(7 421)	(161)
Печалба от продажба на нетекущи активи	7 799	6

28. Разходи за материали

Разходите за материали включват:

	2018 `000 лв.	2017 `000 лв.
Хранителни продукти и напитки	(3 476)	(2 707)
Разходи за ел. енергия	(2 854)	(2 013)
Рекламни материали	(1 344)	(1 158)
Разходи за гориво	(459)	(428)
Разходи за основни материали	(283)	(431)
Резервни части, инструменти и малотрайни активи	(837)	(468)
Хотелски консумативи	(888)	(315)
Разходи за вода	(561)	(492)
Материали за ремонт и поддръжка	(260)	(218)
Разходи за канцеларски материали и офис консумативи	(173)	(209)
Разходи за декодери, карти и модеми	-	-
Други	(265)	(127)
	(11 400)	(8 566)

29. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	2018 `000 лв.	2017 `000 лв.
Права за излъчване на програмни и авторски възнаграждения	(5 767)	(5 512)
Разходи за реклама	(3 713)	(3 075)
Разходи за наем	(1 806)	(1 955)
Разходи за ремонт, профилактика и поддръжка	(1 586)	(1 485)
Разпространение на тв сигнал	(1 448)	(1 407)
Разходи по отпечатване	(825)	(809)
Абонаментни услуги	(942)	(609)
Изработка на репортажи	(410)	(462)
Разходи за комисионни	(524)	(296)
Такса интернет достъп и кабелна	(278)	(256)
Строително-монтажни работи	(142)	(163)
Други	(3 906)	(4 049)
	(21 347)	(20 078)

Възнагражденията за услуги, предоставяни от регистрирани одитори на компанията-майка и нейните дъщерни предприятия за 2018 г. включват 163 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.

30. Други разходи

Другите разходи на Групата включват:

	2018 `000 лв.	2017 `000 лв.
Разходи за местни данъци и такси	(1 046)	(887)
Съдебни разходи	(226)	(212)
Отписани активи	(502)	(147)
Представителни разходи	(199)	(113)
Разходи за командировки	(120)	(105)
Разходи за брак	(1 331)	(25)
Разходи за обезценка на финансови активи	-	(400)
Други	(742)	(886)
	(4 166)	(2 775)

31. Финансови приходи и разходи

Финансовите разходи за представените отчетни периоди могат да бъдат анализирани, както следва:

	2018 `000 лв.	2017 `000 лв.
Разходи за лихви по финансов лизинг	(43)	(51)
Разходи по заеми, отчитани по амортизирана стойност	(7 940)	(6 967)
Общо разходи за лихви по финансови задължения, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата	(7 983)	(7 018)
Капитализирани разходи за лихви	262	233
	(7 721)	(6 785)
Други финансови разходи	(192)	(36)
Финансови разходи	(7 913)	(6 821)

Финансовите приходи за представените отчетни периоди могат да бъдат анализирани, както следва:

	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Приходи от лихви върху пари и парични еквиваленти	51	72
Приходи от лихви върху финансови активи, отчитани по амортизирана стойност	1 982	1 296
Общо приходи от лихви по финансови активи, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата	2 033	1 368
Печалба от изгодна покупка	67	3 277
Доходи от съучастия	17	8
Други финансови приходи	82	-
Финансови приходи	2 199	4 653

32. Други финансови позиции

Другите финансови позиции включват:

	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Резултат от продажба на вземания	-	1 460
Резултат от продажба на финансови инструменти, нетно	287	1 028
Печалба от преоценка по справедлива стойност на финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата	1 024	250
Загуба от преоценка по справедлива стойност на финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата	(11)	(219)
Банкови такси и комисионни	(277)	(387)
Загуба от промяна във валутните курсове по вземания и задължения	(59)	38
Други финансови позиции, нетно	1	(203)
Други финансови позиции, нетно	965	1 967

33. 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.
(Загуба)/Печалба преди данъчно облагане	(4 109)	2 281
Елиминации	2 574	1 871
Реализирана загуба в групата	(9 870)	(3 555)
Печалба, подлежаща на облагане в групата	8 514	6 161
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван разход за данъци	(851)	(616)
Данъчен ефект от:		
Увеличения на финансовия резултат за данъчни цели	(442)	(248)
Намаления на финансовия резултат за данъчни цели	856	337
Текущ разход за данъци върху дохода	(437)	(527)
Отсрочени данъчни приходи:		
Възникване и обратно проявление на временни разлики	(272)	(821)
Разходи за данъци върху дохода	(709)	(1 348)
Отсрочени данъчни разходи, признати директно в другия всеобхватен доход	-	(8)

34. Доход/(загуба) на акция

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

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

	2018	2017
(Загуба)/Печалба, подлежаща на разпределение (в лв.)	(4 857 000)	1 081 000
Среднопретеглен брой акции	5 235 900	5 235 900
(Загуба)/Доход на акция (в лв. за акция)	(0.93)	0.21

През 2018 г. Общото събрание на акционерите на предприятието-майка не е приемало решения за изплащане на дивиденди.

35. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Групата включват акционери, асоциирани предприятия, ключовия управленски персонал и други свързани лица, описани по-долу.

Ако не е изрично упоменато, транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия и не са предоставяни или получавани никакви гаранции. Разчетните суми обикновено се изплащат по банков път.

35.1. Сделки с акционери

	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Предоставен заем	-	(29)
Приход от лихви	1	1

35.2. Сделки с асоциирани предприятия

	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Приходи от продажба на стоки и услуги	54	53
Разходи по получени услуги	-	(14)
Разпределен дивидент	17	10

35.3. Сделки с други свързани лица под общ контрол

	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Приходи от такси за управление на колективни инвестиционни схеми	1 684	1 593
Приходи от продажба на услуги	439	172
Получени услуги	(503)	(344)

35.4. Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на Групата включва членовете на Управителния съвет, Надзорния съвет, изпълнителни директори и друг ключов управленски персонал. Възнагражденията на ключовия управленски персонал включват следните разходи:

	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати	(1 200)	(1 021)
Разходи за социални осигуровки	(56)	(87)
Разходи за правно обслужване	(24)	(24)
Общо краткосрочни възнаграждения	(1 280)	(1 132)

Групата използва правните услуги на един от членовете на Управителния съвет. Фактурираните суми са базирани на нормалните пазарни стойности и възлизат на сумата от 24 хил. лв. (2017 г.: 24 хил. лв.).

36. Разчети със свързани лица в края на годината

	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Текущи вземания от:		
- акционери	29	30
- асоциирани предприятия	9	10
- управленски персонал	3	50
- други свързани лица	166	165
Общо текущи вземания от свързани лица	207	255
Общо вземания от свързани лица	207	255
Текущи задължения към:		
- управленски персонал	132	128
- други свързани лица	10	1
Общо текущи задължения към свързани лица	142	129
Общо задължения към свързани лица	142	129

Вземанията от свързани лица включват:

- вземания по предоставени заеми, цесии и лихви по тях – 38 хил. лв., нетно от очаквани кредитни загуби в размер на 2 хил. лв. (2017 г.: 40 хил. лв.);
- търговски и други вземания – 169 хил. лв. (2017 г.: 215 хил. лв.);

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

Към 31 декември 2018 г. задълженията към свързани лица включват:

- Задължения по неизплатени възнаграждения – 132 хил. лв. (2017 г.: 128 хил. лв.)
- Търговски задължения – 10 хил. лв. (2017 г.: 1 хил. лв.)

Всички сключени договори за заеми и депозити, получени или предоставени от Групата от и към свързани лица са договорени при лихвени проценти между 4 % - 5 %. Земите са необезпечени.

Всички сключени договори за заеми и депозити, получени или предоставени от Групата от и към свързани лица са договорени при лихвени проценти между 4% - 5%. Земите са необезпечени.

37. Условни активи и условни пасиви

Към 31 декември 2018 г. във връзка с договори за банкови кредити и договори за репо на ценни книжа са учредени:

- залог на акции от капитала на М САТ Кейбъл ЕАД;
- залог на акции от капитала на Варна Риълтис ЕАД;
- залог на акции от капитала на ИП Реал Финанс АД;
- залог на акции от капитала на Камчия АД;
- залог на акции от капитала на Инвестор.Бг АД;

- договор за поръчителство с М САТ Кейбъл ЕАД.
- залог на акции от капитала на Свети Свети Константин и Елена Холдинг АД по репо репо сделки.

За обезпечаване на банкови кредити, облигационни заеми и банкови гаранции, от Групата са предоставени обезпечения върху собствени нетекущи активи, класифицирани като Имоти, машини и съоръжения, Инвестиционни имоти и Други нематериални активи.

Към 31 декември 2018 г. са заложили търговски предприятия като съвкупност от права, задължения и фактически отношения съгласно договори за банкови кредити както следва: М САТ Кейбъл ЕАД, Варна Риълтис ЕАД, Атлас I ЕАД, Медийна група Черно море ЕООД, Джинджърс ЕООД, Карачи ЕАД и Астера Първа Банско ЕАД.

Към 31 декември 2018 г. са предявени различни гаранционни и правни искове към Групата. Ръководството на Групата счита, че отправените искове са неоснователни и че вероятността те да доведат до разходи за Групата при уреждането им е малка. Тази преценка на ръководството е подкрепена от становището на независим правен консултант.

Групата е завела множество дела срещу свои длъжници като по изпълнителни дела са запорирани сметки и имущество на длъжниците.

Нито един от гореспоменатите искове не е изложен тук в детайли, за да не се окаже сериозно влияние върху позицията на Групата при разрешаването на споровете.

38. Категории финансови активи и пасиви

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

Финансови активи	Пояснение	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Дългови инструменти по амортизирана стойност:			
Облигации	14.1	425	-
Предоставени заеми, депозити и цесии	14.1, 17.3	44 417	-
Търговски и други финансови вземания	18	37 402	-
Вземания от свързани лица	36	207	-
		82 451	-
Финансови активи на разположение за продажба:			
Ценни книжа	14.3, 17.2	-	7 283
		-	7 283
Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата:			
Ценни книжа	14.2, 17.1	16 292	10 184
		16 292	10 184
Кредити и вземания			
Търговски и други вземания	18	-	45 217
Предоставени заеми, депозити и цесии	14.1, 17.3	-	56 344
Вземания от свързани лица	36	-	255
		-	101 816
Пари и парични еквиваленти	20	6 267	10 248
		105 101	129 531

Финансови пасиви	Пояснение	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:			
Финансови пасиви	23	196 386	201 771
Задължения по финансов лизинг	12.1	855	1 152
Търговски и други задължения	24	13 294	14 271
Задължения към свързани лица	36	142	129
		210 677	217 323

Вижте пояснение 4.18 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 41. Описание на политиката и целите за управление на риска на Групата относно финансовите инструменти е представено в пояснение 39.

39. Рискове, свързани с финансовите инструменти

Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

Групата е изложена на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. За повече информация относно финансовите активи и пасиви по категории на Групата вижте пояснение 38. Най-значимите финансови рискове, на които е изложена Групата, са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

Управлението на риска на Групата се осъществява от централната администрация на Групата в сътрудничество с Управителния съвет. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средносрочни парични потоци като намали излагането си на финансови пазари. Дългосрочните финансови инвестиции се управляват, така че да имат дълготрайна възвращаемост.

Групата не се занимава активно с търгуването на финансови активи за спекулативни цели, нито пък издава опции.

Най-съществените финансови рискове, на които е изложена Групата, са описани по-долу.

39.1. Анализ на пазарния риск

Вследствие на използването на финансови инструменти Групата е изложена 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 Групата.

39.1.1. Валутен риск

По-голямата част от сделките на Групата се осъществяват в български лева и 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 През годината не са осъществявани значителни транзакции на Групата, деноминирани първоначално в други валути с променливи курсове към българския лев. През текущия период Групата отчита нетна загуба от промяна във валутните курсове по вземания и задължения в размер на 59 хил. лв. (2017 г.: нетна печалба 38 хил. лв.). Ръководството на Групата счита за минимален ефекта от промяна на валутни курсове.

39.1.2. Лихвен риск

Политиката на Групата е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Групата е изложена на риск от промяна на пазарните

лихвени проценти по част от банковите си заеми, които са с променлив лихвен процент. Останалата част от банковите заеми се олихвяват на валидния базов лихвен процент плюс надбавка. През годината не са отчетени промени във валидния базов лихвен процент на търговските банки, както и съществени флуктуации в индекса на Euribor или Sofibor, с които Групата има сключени договори за заеми. С оглед на икономическата среда в България очакванията на Ръководството са да няма съществени изменения и в бъдеще, което от своя страна води до относителна стабилност на размера на разходите по заеми на Групата. Всички други финансови активи и пасиви на Групата са с фиксирани лихвени проценти, каквито са били и в предходната година.

Относно риска, на който е изложена Групата в резултат на сключените договори за финансов лизинг с променлив лихвен процент, същият се счита за несъществен, тъй като отчетените разходи за лихви по финансов лизинг за 2018 г. са в размер на 43 хил. лв. (2017 г.: 51 хил. лв.)

39.1.3. Други ценови рискове

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

Предвид малката експозиция от търгуеми финансови активи на активен пазар към отчетната дата, (представляващи 0.6% от общата сума на активите на Групата), както и сравнително стабилните нива на борсовите индекси, Групата не очаква да е изложено на съществени ценови рискове.

39.2. Анализ на кредитния риск

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Групата. Групата е изложена на този риск във връзка с различни финансови инструменти, като напр. при предоставянето на заеми, възникване на вземания от клиенти, депозирание на средства и други. Излагането на Групата 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, отчетани по справедлива стойност в печалбата или загубата	16 292	-
Дългови инструменти по амортизирана стойност	82 451	-
Финансови активи, държани за търгуване	-	10 184
Финансови активи на разположение за продажба	-	7 283
Кредити и вземания	-	101 816
Пари и парични еквиваленти	6 267	10 248
Балансова стойност	105 010	129 531

Групата редовно следи за неизпълнението на задълженията на свои клиенти и на други контрагенти, установени индивидуално или по 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 Групата е да извършва трансакции само с контрагенти с добър кредитен рейтинг. Ръководството на Групата 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.

По отношение на търговските и други вземания Групата не е изложена на значителен кредитен риск към нито един отделен контрагент или към група от

контрагенти, които имат сходни характеристики. Търговските вземания се състоят от голям 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, средства на паричния пазар и необезпечени облигации се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.

39.3. Анализ на ликвидния риск

Ликвидният риск представлява рискът Групата да не може да погаси своите задължения. Групата 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 – ежедневно и ежеседмично, както и на базата на 30-дневни прогнози. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план – за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно. 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 Групата за периода.

Групата държи пари в брой и публично търгувани ценни книжа, 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 дългосрочни финансови активи.

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

31 декември 2018 г.	Текущи	Нетекущи
	До 12 месеца	Над 1 година
	'000 лв.	'000 лв.
Заеми	50 620	145 766
Задължения към свързани лица	142	-
Задължения по финансов лизинг	460	395
Търговски и други задължения	11 141	2 183
Общо	62 363	148 344

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

31 декември 2017 г.	Текущи	Нетекущи
	До 12 месеца	Над 1 година
	'000 лв.	'000 лв.
Заеми	60 850	140 921
Задължения към свързани лица	129	-
Задължения по финансов лизинг	452	700
Търговски и други задължения	11 894	2 494
Общо	73 325	144 114

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.

40. Равнение на задълженията, произтичащи от финансова дейност

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

	Заеми '000 лв.	Задължения по финансов лизинг '000 лв.	Лихви '000 лв.	Общо '000 лв.
1 януари 2018	201 149	1 152	622	202 923
Парични потоци:				
Плащания	(80 015)	(424)	(6 678)	(87 117)
Постъпления	80 700	-	-	80 700
Непарични промени:				
Сконто/Начисления	-	127	7 983	8 110
Безналични сделки	(6 572)	-	(803)	(7 375)
31 декември 2018	195 262	855	1 124	197 241
	Заеми '000 лв.	Задължения по финансов лизинг '000 лв.	Лихви '000 лв.	Общо '000 лв.
1 януари 2017	180 568	1 388	512	182 468
Парични потоци:				
Плащания	(98 476)	(512)	(8 084)	(107 072)
Постъпления	101 946	-	-	101 946
Непарични промени:				
Сконто/Начисления	-	-	7 018	7 018
Безналични сделки	17 111	276	1 176	18 563
31 декември 2017	201 149	1 152	622	202 923

41. Оценяване по справедлива стойност

41.1. Оценяване по справедлива стойност на финансовите инструменти

Финансовите активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност в консолидирания финансов отчет 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.
31 декември 2018 г.			
Активи			
Борсови капиталови инструменти	1 406	-	1 406
Дялове в колективни инвестиционни схеми	1 116	-	1 116
Некотиранни капиталови инструменти	-	13 770	13 770
Общо	2 522	13 770	16 292
	Ниво 1 '000 лв.	Ниво 3 '000 лв.	Общо '000 лв.
31 декември 2017 г.			
Активи			
Борсови капиталови инструменти	992	-	992
Дялове в колективни инвестиционни схеми	4 862	-	4 862
Некотиранни капиталови инструменти	-	11 613	11 613
Общо	5 854	11 613	17 467

Определяне на справедливата стойност на ниво 1

За финансовите активи и пасиви на Групата, класифицирани на ниво 1, се използват техники за оценяване, базирани на значима входяща информация, която се наблюдава на активни пазари. Всички капиталови инструменти са представени в български лева и са публично търгувани на Българска Фондова Борса или са издадени дялове в колективни инвестиционни схеми. Справедливите стойности са били определени на база на техните борсови цени или по цена на обратно изкупуване към отчетната дата.

Печалбите или загубите от оценката по справедлива стойност, признати в отчета за печалбата или загубата, са представени на ред „Други финансови позиции“.

Определяне на справедливата стойност на ниво 3

За финансовите активи и пасиви на Групата, класифицирани на ниво 3, се използват техники за оценяване с помощта на независими оценители.

Справедливата стойност на акциите, които не се търгуват на фондова борса, е определена на база на оценка на лицензиран оценител чрез метод на дисконтираните парични потоци.

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

41.2. Оценяване по справедлива стойност на нефинансови активи

Справедливата стойност на инвестиционните имоти на Групата 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.

Оценката по справедлива стойност на нематериалните активи се базира на оценката на независим лицензиран оценител. Справедливата стойност е определена на база на оценителски методи, които я позиционират в трето ниво в йерархията на справедливата стойност.

За определяне на справедливата пазарна стойност на нематериалните активи, е приложен метода на дисконтиране на бъдещите парични потоци и подхода на базата на бъдещите постъпления от продажби. Определените теглови коефициенти между двата подхода е 60% към 40% в полза на метода на дисконтиране на бъдещите парични потоци.

42. Политика и процедури за управление на капитала

Целите на Групата във връзка с управлението на капитала са:

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

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

Групата определя коригирания капитал на основата на балансовата стойност на собствения капитал и субординирания дълг, представени в консолидирания отчет за финансовото състояние.

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

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

Целта на Групата 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	189 970	190 469
+ Субординиран дълг	2 295	3 711
Коригиран капитал	192 265	194 180
+ Дълг	235 762	239 719
- Пари и парични еквиваленти	(6 267)	(10 248)
Нетен дълг	229 495	229 471
Съотношение на капитала към общото финансиране	1:1,19	1:1,23

43. 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.

Съгласно прието решение за увеличение на капитала на „Боровете I“ ЕАД, част от Икономическа група „Св. Св. Константин и Елена Холдинг“ АД, от 3 730 хил. лв. на 8 600 хил. лв. през м.01.2019 година в дъщерното дружество са получени плащанията за покупка на акции в тази връзка от записалите акции лица. Промяната е вписана на 28.03.2019 г. в Агенция по вписванията. С отразяване на това обстоятелство, е извършена и промяна в наименованието на дружеството от „Боровете I“ ЕАД на „Боровете I“ АД.

От 01.01.2019 година Икономическа група „Св. Св. Константин и Елена Холдинг“ АД придобива оперативни права по договори за концесия на четири морски плажа за нов 15 годишен период. Договорите ще влязат в сила след предоставяне на банкова гаранция, одобряване от министъра на туризма на програми за осъществяване на задължителни дейности и специализирана схема за поставяне на преместваеми обекти и съоръжения.

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

44. Одобрение на консолидирания финансов отчет

Консолидираният финансов отчет към 31 декември 2018 г. (включително сравнителната информация) е утвърден за издаване пред Надзорния съвет от Управителния съвет на 3 май 2019 г.