

## Пояснения към консолидирания финансов отчет

### 1. Предмет на дейност

Основната дейност на „Варна плод“ АД и нейните дъщерни дружества, се състои в организация и извършване на тържищна дейност с пресни и преработени плодове и зеленчуци, хранителни стоки, цветя; отдаване под наем на складови, търговски, хладилни и административни площи.

Седалището и адресът на управление на Дружеството – майка е гр. Варна, ул. „Академик Курчатов“ №1.

Групата е с едностепенна система на управление. Управлява се от Съвет на директорите в състав:

- Андрей Николаев Василев – изпълнителен директор
- Марин Великов Митев – председател на Съвета на директорите
- Тихомир Иванов Митев – член на Съвета
- Росица Николаева Кирязова – член на Съвета

За отчетния период лицата, натоварени с общо управление във „Варна Плод“ АД и упражняващи надзор над процеса на финансово отчитане, са както следва:

Одитен комитет в състав:

- Зорница Ройдева-председател
- Анна Мандражийска
- Росица Николаева Кирязова

Средносписъчният брой на служителите в Групата „Варна Плод“ АД през 2017 г. е 22, в т.ч. 9 жени.

„Варна плод“ АД е публично дружество съгласно Закона за публично предлагане на ценни книжа. Акциите на Дружеството се търгуват на Българската фондова борса.

Основни акционери във "Варна Плод" АД са "Слънце Стара Загора Трейд" ЕООД, гр. Варна с 38,03% акционерен дял към 31.12.2017 г. и „Елпром“ АД, гр. Варна с 53,27% акционерен дял към 31.12.2017 г.

Краен собственик е "Химснаб България" АД, регистрирано в гр. София, кв. Илиенци, ул. Складова база 1 с Булстат 115051489, чито акции се търгуват на Българска фондова борса.

### 2. Основа за изготвяне на консолидирания финансов отчет

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

Консолидирания финансов отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Групата. Всички суми са представени в хиляди лева ('000 лв.) (включително сравнителната информация за 2016 г.), освен ако не е посочено друго.

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

### **3. Промени в счетоводната политика**

#### **3.1. Общи положения**

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 2017 г.:

- МСС 7 „Отчети за паричните потоци” (изменен) в сила от 1 януари 2017 г., приет от ЕС
- МСС 12 „Данъци върху дохода” (изменен) в сила от 1 януари 2017 г., приет 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 Групата**

Към датата на одобрение на този консолидиран 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 2017 г., и не са били приложени от по-ранна дата от Групата. Информация за тези стандарти и изменения, които имат ефект върху консолидирания финансов отчет на Групата, 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 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 и нов модел на очакваната кредитна загуба за обезценка на финансови активи. МСФО 9 включва и ново ръководство за отчитане на хеджирането.

Групата не очаква новите изисквания да имат ефект върху класифицирането и отчитането на тези финансови активи. Обезценка на базата на очакваната загуба следва да бъде призната относно търговските вземания на Групата. На базата на извършени до момента изчисления Дружеството очаква леко увеличение на обезценката на търговски вземания с приблизително 1%

Класификацията и оценяването на финансовите активи на Групата следва да бъдат прегледани на базата на новите критерии, които взимат под внимание договорените парични потоци за активите и бизнес модела, по който те са управлявани. Ръководството държи повечето финансови активи, за да събира съответните парични потоци и оценява видовете парични потоци, за да класифицира правилно финансовите активи. Притежавани инструменти на собствения капитал, оценявани досега по справедлива стойност в печалбата или загубата, които ще продължат да бъдат оценявани по този начин и съгласно МСФО 9.

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

МСФО 15 заменя МСС 18 „Приходи”, МСС 11 „Договори за строителство” и свързани с тях разяснения и въвежда нов модел за признаване на приходите на базата на контрол. Новият стандарт променя правилата за определяне дали приходите са признават към даден момент или през даден период от време и води до разширяване и подобряване на оповестяванията относно приходите. МСФО 15 е базирано на основен принцип, който изисква Групата да признава приход по начин, който отразява прехвърлянето на стоки или предоставянето на услуги на клиентите и в размер, който отразява очакваното възнаграждение, което Групата ще получи в замяна на тези стоки или услуги. Допуска се по-ранното прилагане на стандарта. Групата следва да прилагат стандарта ретроспективно за всеки представен предходен период

или ретроспективно като кумулативният ефект от първоначалното признаване се отразява в текущия период.

Ръководството не очаква съществени промени в начина на признаването на приходите си от дейността.

**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 лизинг особено от страна на лизингополучателите.

Съгласно МСС 17 от лизингополучателите се изисква да направят разграничение между финансов лизинг (признат в баланса) и оперативен лизинг (признат извънбалансово). МСФО 16 изиска лизингополучателите да признават лизингово задължение, отразяващо бъдещите лизингови плащания, и ‘право за ползване на актив’ за почти всички лизингови договори. СМСС е включил право на избор за някои краткосрочни лизинги и лизинги на малооценни 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.

Публикувани са и други промени в съществуващи стандарти, но не се очаква те да имат ефект върху дейността на Групата. 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 9 „Финансови инструменти” (изменен) – Отчитане на хеджирането, в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС
- МСФО 9 „Финансови инструменти” (изменен) – Предплащания с отрицателно компенсиране, в сила от 1 януари 2019 г., все още не е 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
- МСФО 15 „Приходи от договори с клиенти” (изменен) в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС
- МСС 28 „Инвестиции в асоциирани предприятия и съвместни предприятия” (изменен) – Дългосрочни участия в асоциирани и съвместни предприятия в сила от 1 януари 2019 г., все още не е приет от ЕС
- МСС 40 “Инвестиционни имоти” (изменен) – Трансфер на инвестиционни имоти в сила от 1 януари 2018 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 финансовият отчет е изготовен при спазване на принципите за оценяване на всички видове активи, пасиви, приходи и разходи, съгласно МСФО. Базите за оценка са оповестени подробно по-нататък в счетоводната политика към консолидирания финанс 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 финансовия отчет, реалните резултати могат да се различават от направените оценки и допускания.

##### **4.2. Представяне на консолидираният финансов отчет**

Консолидираният финансов отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети“ (ревизиран 2007 г.). Групата прие да представя отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в единен отчет.

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

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

През 2017 г. нито едно от горепосочените условия не е налице и поради това консолидираният финансов отчет на Групата е представен с един сравним период.

##### **4.3. База за консолидация**

Във финансовия отчет на Групата са консолидирани финансовите отчети на предприятието майка и всички дъщерни предприятия към 31 декември 2017 г. Дъщерни предприятията 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 транзакции 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.

Ако Групата загуби контрол над дъщерното предприятие, всяка 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 МСС 39 „Финансови инструменти: признаване и оценяване“ 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, емитиирани 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 печалбата или загубата, 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 счтвододно 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 повлият 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 МСС 39 „Финансови инструменти: признаване и оценяване“ 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 в чуждестранна валута**

Сделките в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута на 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.

#### **4.6. Отчитане по сегменти**

Групата оперира в един оперативен сегмент - управление на инвестиционни имоти, който включва отдаване под наем на складови площи, административни сгради, организация и извършване на тържищна дейност с пресни и преработени плодове и зеленчуци, хранителни стоки, цветя; отдаване под наем на складови, търговски, хладилни и административни площи.

Финансовата информация представена в настоящия консолидиран финансов отчет съвпада изцяло с информацията на оперативния сегмент.

#### **4.7. Приходи**

Приходите включват приходи от предоставяне на услуги, приходи от лихви и други приходи. Приходите от основните услуги са представени в пояснение 19.

Приходите се оценяват по справедлива стойност на полученото или подлежащото на получаване възнаграждение, като не се включват данък добавена стойност, всички търговски отстъпки и количествени работи, направени от Групата.

Приходът се признава, когато са изпълнени следните условия:

- Сумата на прихода може да бъде надеждно оценена;
- Вероятно е икономическите ползи от сделката да бъдат получени;
- Направените разходи или тези, които предстои да бъдат направени, могат надеждно да бъдат оценени;
- Критериите за признаване, които са специфични за всяка отделна дейност на Групата, са изпълнени. Те са определени в зависимост от продуктите или услугите, предоставени на клиента, и на договорните условия, както са изложени по-долу.

#### **4.5.1 Предоставяне на услуги**

Услугите, предоставяни от Групата, включват отдаване под наем на инвестиционни имоти и свързаните с това услуги, съпътстващи тържищната дейност.

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

#### **4.5.3. Приходи от лихви и дивиденти**

Приходите от лихви се отчитат текущо по метода на ефективния лихвен процент. Приходите от дивиденти се признават в момента на възникване на правото за получаване на плащането.

#### **4.8. Оперативни разходи**

Оперативните разходи се признават в печалбата или загубата при ползването на услугите или на датата на възникването им.

#### **4.9. Разходи за лихви**

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 следва да се признават като разход за периода, в който са възникнали, в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Финансови разходи“.

#### **4.10. 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 информация 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 4.14 за информация 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.

#### 4.11. Други нематериални активи

Нематериални активи включват софтуер. Те се отчитат по цена на придобиване, включваща всички платени мита, невъзстановими данъци и направените преки разходи във връзка с подготовката 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 се извършва по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в отчета за доходите за съответния период.

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

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

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

- |           |            |
|-----------|------------|
| • Софтуер | 2-4 години |
|-----------|------------|

Разходите за амортизация са включени в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватния на ред „Разходи за амортизация на нефинансови активи”.

Печалбата или загубата от продажбата на нематериални активи се определя като разлика между постъплението от продажбата и балансовата стойност на активите и се отразява в отчета за доходите на ред „Печалба/(Загуба) от продажба на нетекущи активи”.

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

Към 31 декември 2017 г. и представения съпоставим период притежаваните от Групата нематериални активи са изцяло амортизириани.

#### 4.12. 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.

Резервните части и принадлежности за техническо обслужване и текущ ремонт обикновено се отчитат като материални запаси и се признават в печалбата или загубата в момента на влагането им. Основните резервни части и резервно оборудване обаче се считат за имоти, машини и съоръжения, когато предприятието очаква да ги използва през повече от един период. По същия начин, ако резервните части и принадлежностите за техническо обслужване и текущ ремонт могат да се използват само във връзка с отделен имот, машина и съоръжение, те се отчитат като имоти, машини и съоръжения.

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

Последващите разходи, свързани с определен актив от имоти, машини и съоръжения, се прибавят към балансовата сума на актива, когато е вероятно 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, определен посредством сравнение с 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:

• Машини	25 години
• Транспортни средства	5 години
• Столански инвентар	6-7 години
• Компютри	2 години

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

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

#### 4.13. Инвестиционни имоти

Групата отчита като инвестиционни имоти земя, сгради и други активи, които се държат за получаване на приходи от наем и/или за увеличение на капитала, по модела на цената на придобиване.

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

След първоначалното им признаване инвестиционните имоти се отчитат по тяхната себестойност, намалена с всички натрупани амортизации и загуби от обезценка.

Последващите разходи, свързани с инвестиционни имоти, които вече са признати в консолидирания финансов отчет на Групата, се прибавят към балансовата стойност на имотите, когато е вероятно Групата да получи бъдещи икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената стойност на съществуващите инвестиционни имоти. Всички други последващи разходи се признават за разход в периода, в който са възникнали.

Групата отписва инвестиционните си имоти при продажбата им или при трайното им изваждане от употреба, в случай че не се очакват никакви икономически изгоди от тяхното освобождаване. Печалбите или загубите, възникващи от изваждането им от употреба или тяхната продажба, се признават в отчета за печалбата или загубата/отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход и се определят като разлика между нетните постъпления от освобождаването на актива и балансовата му стойност.

Амортизацията на инвестиционните имоти се изчислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен живот на сградите, който е 25 години.

Приходите от наем и оперативните разходи, свързани с инвестиционни имоти, се представят в отчета за печалбата или загубата/отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход съответно на ред „Приходи“ и ред „Други разходи“, и се признават, както е описано в пояснение 4.7 и пояснение 4.8.

#### **4.14. Тестове за обезценка на нематериални активи и имоти, машини и съоръжения**

При изчисляване 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.

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

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и неговата стойност в употреба. За да определи стойността в употреба, ръководството на 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 посочват в намаление на балансовата сума на активите от тази единица. За всички 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.

#### **4.15. 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 извлечат 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.

#### 4.16. 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 консолидирания отчет за финансовото състояние на Групата и се амортизират в съответствие с амортизиционната политика, възприета по отношение на подобни активи на Групата, 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.

#### 4.17. Финансови инструменти

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

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

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

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

Финансовите активи се признават на датата на сделката.

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

##### 4.17.1. Финансови активи

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

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

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

Всички приходи и разходи, свързани с притежаването на финансови инструменти, се отразяват в печалбата или загубата при получаването им, независимо от това как се оценява балансовата стойност на финансния актив, за който се отнасят, и се представят в консолидирания отчет за доходите на редове „Финансови разходи“ или „Финансови приходи“, с изключение на загубата от обезценка на търговски вземания, която се представя на ред „Други разходи“.

##### Кредити и вземания

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

Значими вземания се тестват за обезценка по отделно, когато са просрочени към датата на консолидирания финансов отчет или когато съществуват обективни доказателства, че

Контрагентът няма да изпълни задълженията си. Всички други вземания се тестват за обезценка по групи, които се определят в зависимост от индустрията и региона на контрагента, както и от други кредитни рискове, ако съществуват такива. В този случай процентът на обезценката се определя на базата на исторически данни относно непогасени задължения на контрагенти за всяка идентифицирана група. Загубата от обезценка на търговските вземания се представя в отчета за доходите на ред „Други разходи“.

#### **Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата**

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

#### **4.17.2. Финансови пасиви**

Финансовите пасиви на Групата включват заеми, финансов лизинг, търговски и други задължения.

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

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

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

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

#### **4.18. Материални запаси**

Материалните запаси включват имоти в процес на изграждане с цел продажба. В себестойността на материалните запаси се включват директните разходи по изграждането им и други преки разходи, свързани с доставката им. 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 конкретно определена стойност.

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

#### **4.19. 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 във финансовите отчети. Изчисляването на текущия данък е базиран на данъчните ставки и на данъчните закони, които са в сила към края на отчетния период.

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

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

Отсрочените данъчни пасиви се признават в пълен размер.

Отсрочени данъчни активи се признават, само ако съществува вероятност те да бъдат усвоени чрез бъдещи облагаеми доходи. Относно преценката на ръководството за вероятността за възникване на бъдещи облагаеми доходи, чрез които да се усвоят отсрочени данъчни активи, виж пояснение 4.24.1.

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 или директно в собствения капитал, при което съответният отсрочен данък се признава в другия всеобхватен доход или в собствения капитал.

#### **4.20. Пари и парични еквиваленти**

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

#### **4.21. Собствен капитал и резерви**

Акционерният капитал на Групата отразява номиналната стойност на емитираните акции на Дружеството-майка.

Резервите на Групата са формирани от:

- Законови резерви съгласно изискванията на Търговски закон;
- Преоценчен резерв на нетекущи активи;
- Резерви формирани съгласно решение за рапределение на финансов резултат;
- Резерв от преоценка на актерски предположения.

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

Всички транзакции с акционерите на Групата се представят отделно в отчета за собствения капитал.

#### **4.22. Пенсионни и краткосрочни възнаграждения на служителите**

Групата отчита краткосрочни задължения по компенсируеми отпуски, възникнали поради неизползван платен годишен отпуск в случаите, в които се очаква той да бъдат 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 прогнозирани плащания за следващите пет години, дисконтирани към настоящия момент с дългосрочен лихвен процент на безрискови ценни книжа.

Задължението, признато в консолидирания отчет за финансовото представлява настоящата стойност на задължението по изплащане медицинско обслужване и смъртност. Бъдещи увеличения на заплатите също се вземат под внимание.

Ръководството на Групата оценява задължението веднъж годишно с помощта на независим акционер. 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. Процента на дисконтиране, който е използван при изчисляване на задължението е в размер на 4% годишно за целия срок на задължението.

Всички други разходи, свързани с разходи за пенсионни възнаграждения на служителите, са включени в „Разходи за персонала“.

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

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

Групата не прилага планове за плащане на базата на акции като възнаграждение на персонала. Групата не предвижда плащане, базирано на цената на акциите.

Групата не е разработвала и не прилага планове за възнаграждения на служителите под формата на компенсации с акции или с дялове от собствения капитал.

#### **4.23. 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 може да бъде направена надеждна оценка на сумата на задължението. Възможно е срочността или сумата на изходящия паричен поток да е несигурна. Сегашно задължение се поражда от наличието на правно или конструктивно задължение вследствие на минали събития. Провизиите за преструктуриране се признават само ако е разработен и приложен подробен формален план за преструктуриране или ръководството е обявило основните моменти на плана за преструктуриране пред тези, които биха били засегнали. Провизии за бъдещи загуби от дейността не се признават.

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

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

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

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

Вероятни входящи потоци на икономически ползи, които все още не отговарят на критериите за признаване на актив, се смятат за условни активи.

#### **4.24. Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика**

Значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Групата, които оказват най-съществено влияние върху финансовите отчети, са описани по-долу. Основните източници на несигурност при използването на приблизителните счетоводни оценки са описани в пояснение 4.25.

##### **4.25.1. Отсрочени данъчни активи**

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

#### **4.25. 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.

##### **4.25.1. Полезен живот на амортизируеми активи**

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

Към 31 декември 2017 г. ръководството определя полезния живот на активите, който представлява очакваният срок на ползване на активите от Групата. Преносните стойности на активите са анализирани в пояснения 7 и 8.

##### **4.25.1. Обезценка на нефинансови активи**

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

##### **4.25.2. Обезценка на кредити и вземания**

Приблизителната оценка за загуби от съмнителни и несъбирами вземания се прави в края на всеки отчетен период. Вземанията, при които са констатирани трудности при тяхното събиране в едногодишен период, подлежат на анализ по отделни контрагенти и в зависимост от конкретните обстоятелства, постигнати договорености за плащане и други фактори и обстоятелства, се установява частта от тях, която е реално събирама, а останалата част до номинала на вземането се признава в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватния като загуба от обезценка.

Обезценката на вземанията се извършва на база възрастов анализ на вземанията от датата на падежа до датата на изготвяне на баланса, като се прилагат следните критерии за обезценка:

Срок на възникване до 90 дни	5%
Срок на възникване над 90 дни – до 180 дни	10%
Срок на възникване над 180 дни – до 360 дни	30%
Срок на възникване над 361 дни	50%

Просрочените над 360 дни вземания, оценени като несъбирами, се обезценяват 100%, като ръководството извършва анализ на цялата експозиция от всеки контрагент с оглед установяване на реалната възможност за събирането на вземанията.

#### 4.25.3. 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. Бъдещата реализация на балансовата стойност на материалните запаси 94 хил. лв. (2016 г.: 215 хил. лв.) се влияе от пазара на имотите във Варна и търсенето.

### 5. База за консолидация

#### 5.1. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дъщерните предприятия, включени в консолидацията, са както следва:

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване	Основна дейност	участие	участие
			%	%
Мистрал ЕМ ЕООД	България	Отдаване под наем на имоти	100	100
Ин Комерс ЕООД	България	Отдаване под наем на имоти	100	100

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

	2017 '000 лв.	2016 '000 лв.
Нетекущи активи	3 116	18 438
Текущи активи	23 436	6 218
<b>Общо активи</b>	<b>26 552</b>	<b>24 656</b>
Нетекущи пасиви	2 706	2 750
Текущи пасиви	737	788
<b>Общо пасиви</b>	<b>3 443</b>	<b>3 538</b>
Собствен капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието майка	23 109	21 118
<b>Приходи от оперативна дейност</b>	<b>2 920</b>	<b>3 213</b>
Печалба за годината, за собствениците на предприятието майка	1 990	2 040
<b>Печалба за годината</b>	<b>1 990</b>	<b>2 040</b>
<b>Друг всеобхватен доход за годината</b>		
(целия отнасящ се до собствениците на предприятието майка)	1	2
Общ всеобхватен доход за годината, отнасящ се до собствениците на предприятието майка	1 991	2 042
<b>Общо всеобхватен доход за годината</b>	<b>1 991</b>	<b>2 042</b>
Нетни парични потоци от оперативна дейност	1 335	1 500
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	(3 163)	(22)
Нетни парични потоци от финансова дейност	(183)	(303)
<b>Нетен паричен поток</b>	<b>(2 011)</b>	<b>1 175</b>

## 6. Репутация

Репутация в размер на 1 520 хил. лв. е формирана през 2013 г. при придобиване на дъщерните дружества Мистрал ЕМ ЕООД и Ин Комерс ЕООД. Нетната балансова стойност на репутацията и разпределението и към датата на формиране може да бъде анализирана както следва:

Име на дъщерното предприятие	Възнаграждение	Справедлива ст-ст на придобитите нетни активи към датата на придобиване	Положителна репутация към датата на придобиване	Участие
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	%
Мистрал ЕМ ЕООД	5	(455)	460	100
Ин Комерс ЕООД	5	(1 055)	1 060	100
			<b>1 520</b>	

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

Информация относно финансовото състояние на единиците генериращи парични потоци към 31 декември 2017 г. и съпоставимия период – 2016 г. може да бъде представено както следва:

31 декември 2017 г.

Име	Страна на учредяване	% дялово участие	Активи '000 лв.	Пасиви '000 лв.	Приходи '000 лв.	Печалба '000 лв.	Печалба, полагаща се на Групата '000 лв.
							Активи '000 лв.
"Мистрал ЕМ" ЕООД	България	100,00	819	1 115	156	57	57
"Ин Комерс"ЕООД	България	100,00	507	1 589	70	3	3
			<b>1 326</b>	<b>2 704</b>	<b>226</b>	<b>60</b>	<b>60</b>

31 декември 2016 г.

Име	Страна на учредяване	% дялово участие	Активи '000 лв.	Пасиви '000 лв.	Приходи '000 лв.	Печалба '000 лв.	Печалба, полагаща се на Групата '000 лв.
							Активи '000 лв.
"Мистрал ЕМ" ЕООД	България	100,00	873	1 226	227	46	46
"Ин Комерс"ЕООД	България	100,00	467	1 552	126	32	32
			<b>1 340</b>	<b>2 778</b>	<b>353</b>	<b>78</b>	<b>78</b>

Ръководството счита, че единиците, генериращи парични потоци ще продължат да генерират положителни финансови резултати и очакваните парични потоци за оставащия полезен живот на единиците, генериращи парични потоци, ще запазят своите нива и в бъдеще. На база исторически опит изменението може да бъде представено както следва:

	Растеж/спад на печалбата полагаща се на Групата				Дисконтов фактор
	Очаквания 2018	2017	2016	2015	
"Мистрал ЕМ" ЕООД	15 %	23,91%	17,95%	1 200%	1,00
"Ин Комерс"ЕООД	12 %	-90,63%	455%	102%	1,00

На ръководството не са известни към настоящия момент възможни промени, които биха довели до корекции в неговите ключови оценки.

## 7. Имоти, машини и съоръжения

Имотите, машините и съоръженията на Групата включват: Машини, съоръжения и оборудване, Транспортни средства, Стопански инвентар, резервни части и Разходи за придобиване на ДМА. Балансовата стойност може да бъде анализирана, както следва:

	<b>Машини, съоръжения, оборудване '000 лв.</b>	<b>Компютри</b>	<b>Транспортни средства</b>	<b>Стопански инвентар</b>	<b>Разходи за придобиване на ДМА</b>	<b>Общо</b>
<b>Брутна балансова стойност</b>						
Сaldo към 1 януари 2017 г.	170	13	231	128	18	560
Новопридобити активи	17	-	93	1	-	111
Отписани активи	(13)	-	(71)	-	(18)	(102)
<b>Сaldo към 31 декември 2017 г.</b>	<b>174</b>	<b>13</b>	<b>253</b>	<b>129</b>	<b>-</b>	<b>569</b>
<b>Амортизация</b>						
Сaldo към 1 януари 2017 г.	(76)	(12)	(231)	(63)	-	(382)
Амортизация за периода	(6)	(1)	(17)	(14)	-	(38)
Амортизация на отписани активи	5	-	71	-	-	76
<b>Сaldo към 31 декември 2017 г.</b>	<b>(77)</b>	<b>(13)</b>	<b>(177)</b>	<b>(77)</b>	<b>-</b>	<b>(344)</b>
<b>Балансова стойност към 31 декември 2017 г.</b>	<b>97</b>	<b>-</b>	<b>76</b>	<b>52</b>	<b>-</b>	<b>225</b>

	<b>Машини, съоръжения, оборудване '000 лв.</b>	<b>Компютри</b>	<b>Транспортни средства</b>	<b>Стопански инвентар</b>	<b>Разходи за придобиване на ДМА '000 лв. '000 лв.</b>	<b>Общо</b>
<b>Брутна балансова стойност</b>						
Сaldo към 1 януари 2016 г.	170	12	231	114	96	623
Новопридобити активи	4	1	-	14	2	21
Описани активи	(4)	-	-	-	-	(4)
Трансфер	-	-	-	-	(80)	(80)
<b>Сaldo към 31 Декември 2016 г.</b>	<b>170</b>	<b>13</b>	<b>231</b>	<b>128</b>	<b>18</b>	<b>560</b>
<b>Амортизация</b>						
Сaldo към 1 януари 2016 г.	(70)	(12)	(151)	(49)	-	(282)
Амортизация за периода	(6)	-	(80)	(14)	-	(100)
<b>Сaldo към 31 Декември 2016 г.</b>	<b>(76)</b>	<b>(12)</b>	<b>(231)</b>	<b>(63)</b>	<b>-</b>	<b>(382)</b>
<b>Балансова стойност към 31 декември 2016 г.</b>	<b>94</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>65</b>	<b>18</b>	<b>178</b>

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

Групата няма активи заложени като обезпечение по свои задължения.

## 8. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти на Групата включват земи и сгради, които се намират в гр. Варна, Долен чифлик, Вълчи дол, Дългопол, които се държат с цел получаване на приходи от наем или за увеличаване стойността на капитала.

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

	'000 лв.
<b>Брутна балансова стойност</b>	
Сaldo към 1 януари 2017 г.	6 042
Новопридобити активи:	
- чрез покупка	82
Отписани активи	(1 081)
<b>Сaldo към 31 декември 2017 г.</b>	<b>5 043</b>

	'000 лв.
<b>Амортизация</b>	
Сaldo към 1 януари 2017 г.	(2 170)
Отписани активи	58
Амортизация	(190)
<b>Сaldo към 31 декември 2017 г.</b>	<b>(2 302)</b>
<b>Балансова стойност към 31 декември 2017 г.</b>	<b>2 741</b>

	'000 лв.
<b>Брутна балансова стойност</b>	
Сaldo към 1 януари 2016 г.	5 900
Новопридобити активи:	
- чрез покупка	134
- разходи за придобиване на инвестиционни имоти	37
-прехвърляния от ползван от собственика имот	(16)
Прехвърляния към материални запаси	(13)
Отписани активи	6 042
<b>Сaldo към 31 декември 2016 г.</b>	<b>(2 170)</b>

	'000 лв.
<b>Амортизация</b>	
Сaldo към 1 януари 2016 г.	(1 992)
Отписани активи	11
Амортизация	(189)
<b>Сaldo към 31 декември 2016 г.</b>	<b>(2 170)</b>
<b>Балансова стойност към 31 декември 2016 г.</b>	<b>3 872</b>

Справедливата стойност на инвестиционните имоти, ако бяха отчитани по модела на преоценена стойност, към датата на консолидирания финансов отчет възлиза на 11 771 хил. лв. и е определена съгласно оценки от лицензиран оценител.

Инвестиционните имоти с балансова стойност 699 хил. лв. са заложени като обезпечение по заеми.

Инвестиционните имоти са отдавани под наем по договори за оперативен лизинг. Лизинговите договори обичайно са безсрочни, предвид което не могат да бъдат определени минималните

лизингови постъпления в средносрочен и дългосрочен план. Ръководството очаква запазване нивата на минималните лизингови постъпления през следващи периоди.

Преките оперативни разходи по инвестиционните имоти са в размер на 74 хил. лв., включващи разходи за ремонт и поддръжка на имотите, местни данъци и такси.

#### 9. Финансов лизинг

През 2017 г. Групата е придобила по договор за финансов лизинг автомобил. Нетната балансова стойност на актива, придобит по договор за финансов лизинг, възлиза на 76 хил. лв. Актива е включен в група „Транспортни средства“ от „Имоти, машини и съоръжения“.

Задължението за финансов лизинг е обезпечено от актива, придобит при условията на финансов лизинг.

Бъдещите минимални лизингови плащания в края на отчетния период са представени, както следва:

31 декември 2017 г.	<u>Дължими минимални лизингови плащания</u>		
	Do 1 година '000 лв.	От 1 до 5 години '000 лв.	Общо '000 лв.
Лизингови плащания	17	53	70
Дисконтиране	(3)	(4)	(7)
<b>Нетна настояща стойност</b>	<b>14</b>	<b>49</b>	<b>63</b>

Лизинговият договор включва фиксирани лизингови плащания и опция за закупуване в края на срока на лизинга. Лизинговият договор е неотменяем, но не съдържа други ограничения.

Не са признавани разходи от условни наеми и не се очакват приходи от сублизинг, тъй като актива, за които е сключен лизинговият договор, се използват само от Дружеството.

#### 10. Отсрочени данъчни активи и пасиви

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

Отсрочени данъчни (активи)/пасиви	1 януари 2017 '000 лв.	Признати в печаталбата '000 лв.	31 декември 2017 '000 лв.
<b>Нетекущи активи</b>			
Машини и съоръжения	41	(7)	34
Инвестиционни имоти	(29)	3	(26)
Преоценка на финансови активи	-	10	10
Търговски и други вземания	(3)	(24)	(27)
Задължения към персонала	(2)	(1)	(3)
	<b>7</b>	<b>(19)</b>	<b>(12)</b>
<b>Признати като:</b>			
Отсрочени данъчни активи	(34)		(56)
Отсрочени данъчни пасиви	41		44
<b>Нетно отсрочени данъчни пасиви</b>	<b>7</b>		<b>(12)</b>

Отсрочените данъци за сравнителния период 2016 г. могат да бъдат обобщени, както следва:

Отсрочени данъчни (активи)/пасиви	1 януари 2016 '000 лв.	Признати в печалбата '000 лв.	31 декември 2016 '000 лв.
<b>Нетекущи активи</b>			
Имоти, машини и съоръжения	52	(11)	41
Инвестиционни имоти	(33)	4	(29)
Търговски и други вземания	(2)	(1)	(3)
Задължения към персонала	(2)	-	(2)
	<b>15</b>	<b>(8)</b>	<b>7</b>
<b>Признати като:</b>			
Отсрочени данъчни активи		(37)	(34)
Отсрочени данъчни пасиви		<b>52</b>	<b>41</b>
<b>Нетно отсрочени данъчни пасиви</b>	<b>15</b>		<b>7</b>

Към 31 декември 2017 г. не е признат отсрочен данъчен актив за реализирани данъчни загуби реализирани в Групата в размер на 2 хил. лв., както и отсрочен данъчен актив за прилагане режима на слабата капитализация в размер на 9 хил. лв. Групата не е признала такива активи, защото ръководството счита, че съществува малка вероятност за тяхното оползотворяване в пълен размер до края на допустимия срок. Съгласно данъчното законодателство на България, Дружества в една финансова Група нямат право за използват реализираните отсрочени данъчни активи/пасиви на други Дружества в Групата.

Към 31 декември 2017 г. размерът на неизползваните пренесени данъчни активи на Дружеството са формирани както следва:

Година	Данъчна загуба '000 лв.	Слаба капитализация '000 лв.	Право на приспадане до:
2013 г.	23	13	2018 г.
2014 г.	-	46	2019 г.
2015 г.	-	33	2020 г.
	<b>23</b>	<b>92</b>	

## 11. Материални запаси

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

	2017 '000 лв.	2016 '000 лв.
Имоти в процес на изграждане с цел продажба	94	215
Други материали	1	1
<b>Материални запаси</b>	<b>95</b>	<b>216</b>

През 2016 г. Групата е учредила право на строеж и е започнало строителство на жилищна сграда в гр. Варна. Намеренията на ръководството са след построяването ѝ, част от имота да се ползва в дейността на Групата за отдаване под наем, а останалата част от имотите да бъдат обект на продажба, заедно със съответните идеални части от земята. Балансовата стойност на материалните запаси е формирана пропорционално на квадратурата на имотите, които Ръководството е обявило като обекти за продажба.

Към 31 декември 2017 г. не е отчитан разход за обезценка на материални запаси. Материални запаси не са предоставяни като обезпечение на задължения.

**12. Финансови активи**

	2017 '000 лв.	2016 '000 лв.
<b>Дългосрочни финансови активи</b>		
<i>Кредити и вземания</i>		
Предоставени заеми	80	-
Лихви	4	-
	<b>84</b>	<b>-</b>
<b>Общо дългосрочни финансови активи</b>	<b>84</b>	<b>-</b>
 <b>Краткосрочни финансови активи</b>		
<i>Финансови активи държани за търгуване</i>		
Акции в ИК Галата АД	123	-
Акции в Тексим Банк АД	1 028	-
Акции в Болкан енд сий пропърти АДСИЦ	240	-
	<b>1 391</b>	<b>-</b>
<i>Кредити и вземания</i>		
Предоставени заеми	132	42
Лихви	32	27
	<b>164</b>	<b>69</b>
<b>Общо краткосрочни финансови активи</b>	<b>1 555</b>	<b>69</b>

Към 31 декември 2017 г. предоставения дългосрочен заем е с краен срок на погасяване 12 януари 2020 г., а предоставените краткосрочни заеми от Групата следва да се уредят в рамките на следващите 12 месеца. Договореният лихвен процент по заемите е в диапазона 5%-6%.

Всички предоставени заеми са необезпечени.

**Оценяване по справедлива стойност**

**Оценяване по справедлива стойност на финансови инструменти**

Финансовите активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност в консолидирания 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 финанс актив или пасив се класифицира на най-ниското ниво на значима входяща информация, използвана за определянето на справедливата му стойност.

31 декември 2017 г.

**Ниво 1  
'000 лв.**

**Активи**

Акции в ИК Галата АД	123
Акции в Тексим Банк АД	1 028
Акции в Болкан енд сий пропърти АДСИЦ	240
<b>Общо</b>	<b>1 391</b>

#### Определяне на справедливата стойност на ниво 1

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

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

	2017 '000 лв.
<b>Сaldo към 1 януари</b>	
Печалби или загуби от преоценка, признати в:	
Печалбата или загубата	98
Покупки	5 748
Продажби	(4 455)
<b>Сaldo към 31 декември</b>	<b>1 391</b>

Печалбите или загубите, признати в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за периода, са представени на ред „Печалба/ (загуба) от продажба на акции и дялове“, „Положителни/ (отрицателни) разлики от разпореждане с финансови активи, и могат да бъдат отнесени към активи, държани в края на отчетния период, както следва:

	2017 '000 лв.
Активи, държани в края на отчетния период	104
<b>Общо печалби или загуби</b>	<b>104</b>

#### 13. Търговски и други вземания

	2017 '000 лв.	2016 '000 лв.
Търговски вземания, брутно	243	157
Обезценка	(101)	(103)
<b>Търговски вземания, нетно</b>	<b>142</b>	<b>54</b>
Вземания по продажба на финансови активи	2 750	-
Съдебни и присъдени вземания	166	221
Обезценка на съдебни и присъдени вземания	(166)	(221)
<b>Финансови активи</b>	<b>2 892</b>	<b>54</b>
Предплатени услуги и предоставени аванси	5	5
Данъчни вземания	1	2
<b>Нефинансови активи</b>	<b>6</b>	<b>7</b>
<b>Общо търговски и други вземания</b>	<b>2 898</b>	<b>61</b>

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

Всички търговски вземания на Дружеството са прегледани относно индикации за обезценка. Някои търговски вземания са били обезценени и съответната обезценка е била призната в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватния на ред „Други разходи“. Обезценените вземания са били дължими главно от търговски клиенти, които са имали финансови затруднения.

Изменението в обезценката на вземанията може да бъде представено по следния начин:

	2017 '000 лв.	2016 '000 лв.
Сaldo към 1 януари	(324)	(494)
Отписани несъбирами вземания	33	177
Загуба от обезценка	-	(7)
Възстановяване на загуба от обезценка	24	-
<b>Сaldo към 31 декември</b>	<b>(267)</b>	<b>(324)</b>

#### 14. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	2017 '000 лв.	2016 '000 лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	3 266	5 327
Краткосрочни депозити	143	93
<b>Пари и парични еквиваленти</b>	<b>3 409</b>	<b>5 420</b>

Сумата на пари и парични еквиваленти, която е по договор за краткосрочен депозит - със срок 1 месец към 31 декември 2017 г., възлиза на 143 хил. лв.

Към 31 декември 2017 г. Групата няма учредени залози върху пари и парични еквиваленти.

#### 15. Собствен капитал

##### 15.1. Акционерен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството-майка се състои от 52 709 на брой обикновени акции с номинална стойност в размер на 1 лв. за акция. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от Общото събрание на акционерите на Дружеството-майка.

	2017 Брой	2016 Брой
Издадени и напълно платени акции:		
В началото на годината	52 709	52 709
<b>Общо акции, оторизирани на 31 декември</b>	<b>52 709</b>	<b>52 709</b>

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

	31 декември 2017	31 декември 2016
	Брой акции	% акции
Елпром АД	28 080	53
Сънце Стара Zagora трейд ЕООД	20 045	38
Други юридически лица	3 815	7
Физически лица	769	2

**15.2. Резерви**

Всички суми са в '000 лв.	Законови резерви	Други резерви	Преоценъчен резерв на нетекущи активи	Дефинирани доходи	Общо
Сaldo към 1 януари 2016 г.	13	18 372	397	12	<b>18 794</b>
Планове с дефинирани доходи	-	-	-	2	<b>2</b>
<b>Друг всеобхватен доход</b>	-	-	-	<b>2</b>	-
Формиране на резерви	-	1 745	-	-	<b>1 745</b>
<b>Сaldo към 31 декември 2016 г.</b>	<b>13</b>	<b>20 117</b>	<b>397</b>	<b>14</b>	<b>20 541</b>
Планове с дефинирани доходи	-	-	-	1	<b>1</b>
<b>Друг всеобхватен доход</b>	-	-	-	<b>1</b>	<b>1</b>
Формиране на резерви	-	1 962	-	-	<b>1 962</b>
<b>Сaldo към 31 декември 2016 г.</b>	<b>13</b>	<b>22 079</b>	<b>397</b>	<b>15</b>	<b>22 504</b>

**16. Заеми**

	2017 '000 лв.	2016 '000 лв.
<b>Нетекущи:</b>		
Банкови заеми	997	1 112
Търговски заеми	851	851
Лихви по търговски заеми	737	699
	<b>2 585</b>	<b>2 662</b>
<b>Текущи:</b>		
Заеми	115	110
	<b>115</b>	<b>110</b>
<b>Общо заеми</b>	<b>2 700</b>	<b>2 772</b>

Задълженията по получени банкови заеми:

- Лихвен процент 4.5%
- Срок на погасяване - 06.02.2026 г.
- Обезпечения:
  - първа по ред договорна ипотека върху недвижим имот, закупен със средства от кредита,
  - запис на заповед на предявяване, със срок на предявяване до 242 месеца от датата на издаване, без протест и разноски, за сума в размер на 2 100 хил. лв.
- Валута, в която се извършват плащанията – лева.

Търговските заеми възникват съгласно договор за цесия склучен на 20.06.2016 г. Съгласно подписано споразумение между Групата и Цедента, дълга се олихвява с годишна лихва в размер на 4.5%. Крайният срок за погасяване на задължението е 20.06.2019 г. По договора няма предоставени обезпечения.

Нетната балансова стойност на задълженията по получени заеми се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

## 17. Възнаграждения на персонала

### 17.1. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	2017 '000 лв.	2016 '000 лв.
Разходи за заплати	(511)	(443)
Разходи за социални осигуровки	(66)	(65)
Провизии за пенсиониране	(3)	(4)
<b>Разходи за персонала</b>	<b>(580)</b>	<b>(512)</b>

### 17.2. Пенсионни и други задължения към персонала

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

	2017 '000 лв.	2016 '000 лв.
<b>Нетекущи:</b>		
Обезщетения по Кодекса на труда	20	18
<b>Нетекущи пенсионни и други задължения към персонала</b>	<b>20</b>	<b>18</b>
 <b>Текущи:</b>		
Задължения за заплати	17	18
Задължения за социални осигуровки	8	9
<b>Текущи пенсионни и други задължения към персонала</b>	<b>25</b>	<b>27</b>

Текущата част от задълженията към персонала представляват задължения към настоящите служители на Групата, които следва да бъдат уредени през 2018 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 прогнозирани плащания за следващите пет години, дисконтираны 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:

	2017 '000 лв.	2016 '000 лв.
<b>Задължения за изплащане на дефинирани доходи</b>		
<b>към 1 януари</b>	<b>18</b>	<b>16</b>
Разходи за текущ трудов стаж	3	4
Преоценки - актюерски печалби/(загуби) от промени в демографските предположения	(4)	(5)
Преоценки - актюерски печалби/(загуби) от промени във финансовите предположения	3	3
<b>Задължения за изплащане на дефинирани доходи</b>		
<b>към 31 декември</b>	<b>20</b>	<b>18</b>

Общата сума на разходите по планове с дефинирани доходи на Групата, призната в печалбата или загубата, може да бъде представена, както следва:

	2017 '000 лв.	2016 '000 лв.
Разходи за текущ трудов стаж	3	4
<b>Общо разходи, признати в печалбата или загубата</b>	<b>3</b>	<b>4</b>

Разходите за текущ трудов стаж 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:

	2017 '000 лв.	2016 '000 лв.
Актиорски печалби/(загуби) от промени в демографските предположения	(4)	(5)
Актиорски печалби/(загуби) от промени във финансовите предположения	3	3
<b>Общо приходи (разходи), признати в другия всеобхватен доход</b>	<b>(1)</b>	<b>(2)</b>

При определяне на пенсионните задължения са използвани следните актиорски допускания:

	2017	2016
Дисконтов процент	3%	3%
Очакван процент на увеличение на заплатите	1%	1%

Ръководството на Групата е направило тези предположения с помощта на независими актиорски оценители. 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.

Значимите актиорски предположения при определянето на задълженията са свързани с дисконтовия процент, очаквания процент на увеличение на заплатите и средната продължителност на живота. Следващата таблица представя анализ на чувствителността и обобщава ефектите от промените в тези актиорски предположения върху задълженията по планове с дефинирани доходи към 31 декември 2017 г.:

#### Промени в значими актиорски предположения

	Увеличение с 0,25%	Намаление с 0,25%
<b>Дисконтов процент</b>	-	-
Изменение на задълженията по планове с дефинирани доходи	-	-
<b>Процент на увеличение на заплатите</b>	Увеличение с 1%	Намаление с 1%
Изменение на задълженията по планове с дефинирани доходи	1	(1)
<b>Средна продължителност на живота</b>	Увеличение с 1 година	Намаление с 1 година
Изменение на задълженията по планове с дефинирани доходи	-	-

Анализът на чувствителността е базиран на промяна в само едно от предположенията. Той може да се различава от действителната промяна в задълженията за дефинирани доходи, тъй като промените в предположенията често са свързани помежду си.

#### 18. Търговски и други задължения

Търговските и други задължения, отразени в отчета за финансовото състояние, включват:

	2017 '000 лв.	2016 '000 лв.
<b>Нетекущи:</b>		
Депозити по договори за наем	8	29
Финансови пасиви	<u>8</u>	<u>29</u>
<b>Нетекущи търговски и други задължения</b>	<u>8</u>	<u>29</u>
 <b>Текущи:</b>		
Търговски и други задължения	45	151
Депозити по договори за наем	<u>321</u>	<u>313</u>
Финансови пасиви	<u>366</u>	<u>464</u>
 Данъчни задължения, различни от данък върху дохода	38	42
Получени аванси и предплатени приходи	<u>142</u>	<u>76</u>
<b>Нефинансови пасиви</b>	<u>180</u>	<u>118</u>
<b>Текущи търговски и други задължения</b>	<u>546</u>	<u>582</u>

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

#### 19. Приходи от продажби

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

	2017 '000 лв.	2016 '000 лв.
Приходи от наеми на складове	1 227	1 319
Приходи от наеми на магазини	1 142	1 270
Други приходи от тържищна дейност	386	317
Приходи от продажба на материални запаси	116	-
	<b>2 871</b>	<b>2 906</b>

Съществен дял в другите продажби представляват приходите от оперативен лизинг.

През 2017 г. Групата е страна по договори за ангажиране на открити и закрити складови площи, офис и магазинни помещения. Бъдещите минимални постъпления, изчислени на база договорени отношения с контрагентите към датата на съставяне на финансовия отчет, възлизат на 5 277 хил. лв., от които:

- до 1 година: 2 323 хил. лв.
- от 1 до 5 години: 2 058 хил. лв.
- над 5 г.: 896 хил. лв.

Нито един от договорите за оперативен лизинг не съдържа опция за подновяване, покупка, по-нататъшен лизинг или допълнителен дълг.

## 20. Други приходи

Формираните през 2016 г. други приходи в размер на 307 хил. лв. представляват учредено вещно право на строеж – 294 хил. лв. и отписани търговски задължения – 13 хил. лв.

## 21. Печалба от продажба на нетекущи активи

	2017 '000 лв.
<b>Продажба на инвестиционни имоти</b>	
Приходи от продажба	1 069
Балансова стойност на продадените нетекущи активи	<u>(1 020)</u>
	<b>49</b>

## 22. Разходи за материали

Разходите за материали включват:

	2017 '000 лв.	2016 '000 лв.
Материали поддръжка тържище	(12)	(7)
Експлоатация на транспортни средства	(9)	(6)
Офис консумативи	(4)	(6)
	<b>(25)</b>	<b>(19)</b>

## 23. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	2017 '000 лв.	2016 '000 лв.
Разходи за охрана	(291)	(291)
Разходи за ремонт и поддръжка на нетекущи активи	(115)	(270)
Разходи за извозване на отпадъци	(53)	(62)
Разходи за застраховки	(11)	(9)
Други разходи за външни услуги	(40)	(79)
	<b>(510)</b>	<b>(711)</b>

Начислените възнаграждения за одит в групата за 2017 г. са в размер на 12 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.

## 24. Други разходи

Другите разходи на Групата включват:

	2017 '000 лв.	2016 '000 лв.
Данъци и такси по ЗМДТ	(52)	(52)
Отписани активи	(30)	(4)
Разходи за обезценка на вземания	-	(7)
Други	(1)	(3)
	<b>(83)</b>	<b>(66)</b>

## 25. Финансови приходи и разходи

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

	2017 '000 лв.	2016 '000 лв.
Разходи за лихви по финансов лизинг	(3)	-
Разходи за лихви към заеми по амортизирана стойност	(95)	(193)
<b>Общо разходи за лихви по финансови задължения, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата</b>	<b>(98)</b>	<b>(193)</b>
Комисионни за търгуване на финансови активи	(16)	-
Банкови такси и комисионни	(8)	(5)
<b>Финансови разходи</b>	<b>(122)</b>	<b>(198)</b>

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

	2017 '000 лв.	2016 '000 лв.
Приходи от лихви върху финансови активи, отчитани по амортизирана стойност	691	838
Други приходи от лихви	14	6
<b>Общо приходи от лихви по финансови активи</b>	<b>705</b>	<b>844</b>
Печалба от продажба на финансови активи, държани за търгуване	100	-
Приходи от оценка по справедлива стойност на финансови активи, държани за търгуване	98	-
<b>Финансови приходи</b>	<b>903</b>	<b>844</b>

## 26. Разходи за данъци върху дохода

Очакваните разходи за данъци, базирани на приложимата данъчна ставка в размер на 10% (2016 г.: 10 %), и действително признатите данъчни разходи в печалбата или загубата могат да бъдат равнени, както следва:

	2017 '000 лв.	2016 '000 лв.
Печалба преди данъчно облагане	2 170	2 262
Данъчна ставка	10%	10%
<b>Очакван разход за данъци върху дохода</b>	<b>(217)</b>	<b>(226)</b>

Данъчен ефект от:

Корекции за приходи, освободени от данъчно облагане	41	25
Корекции за разходи, непризнати за данъчни цели	(23)	(29)
<b>Действителен разход за данък</b>	<b>(199)</b>	<b>(230)</b>

### Отсрочени данъчни приходи:

Възникване и обратно проявление на временни разлики	19	8
<b>Разходи за данъци върху дохода</b>	<b>(180)</b>	<b>(222)</b>

Пояснение 10 предоставя информация за отсрочените данъчни активи и пасиви.

## 27. Доход на акция

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

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

	2017	2016
Нетна печалба подлежаща на разпределение	1 990 000	2 040 000
Среднопретеглен брой акции	52 709	52 709
<b>Основен доход на акция (в лв. за акция)</b>	<b>37.75</b>	<b>38.70</b>

## 28. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Групата включват акционерите, ключов управленски персона, и други Дружества от Групата на крайният собственик. 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 се изплащат по банков път.

### 28.1. Сделки с акционерите

	2017 '000 лв.	2016 '000 лв.
- Приходи от лихви	665	819

### 28.2. Сделки с други свързани лица под общ контрол

	2017 '000 лв.	2016 '000 лв.
<b>Приходи</b>		
- приходи от услуги и наеми	495	596
- приходи от лихви	18	19
- Разходи за лихви	-	(42)

### Покупки на активи и услуги

- покупки на охранителни материали и услуги	(65)	(65)
- покупка на рекламни услуги	-	(30)
- разходи за банкови такси и комисионни	(7)	(5)
- други такси	(8)	-

### 28.3. Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на Дружеството включва членовете на съвета на директорите и изпълнителният директор. Възнагражденията на ключовия управленски персонал включват следните разходи:

	2017 '000 лв.	2016 '000 лв.
<b>Краткосрочни възнаграждения:</b>		
Заплати, включително бонуси	(198)	(143)
Разходи за социални осигуровки	(12)	(11)
<b>Общо краткосрочни възнаграждения</b>	<b>(210)</b>	<b>(154)</b>

**29. Разчети със свързани лица в края на годината**

	2017 '000 лв.	2016 '000 лв.
<b>Нетекущи</b>		
<b>Вземания от:</b>		
- акционери	-	14 344
<b>Общо нетекущи вземания от свързани лица</b>	<b>-</b>	<b>14 344</b>

**Текущи**

<b>Вземания от:</b>		
- акционери	15 009	-
- други свързани лица под общ контрол	470	452
<b>Общо текущи вземания от свързани лица</b>	<b>15 479</b>	<b>452</b>
<b>Общо вземания от свързани лица</b>	<b>15 479</b>	<b>14 796</b>

**Текущи**

<b>Задължения към:</b>		
- други свързани лица под общ контрол	5	5
<b>Общо текущи задължения към свързани лица</b>	<b>5</b>	<b>5</b>
<b>Общо задължения към свързани лица</b>	<b>5</b>	<b>5</b>

Вземанията от свързани лица са формирани по предоставени заеми с главница в общ размер от 10 501 хил. лв. (2016 г.: 10 501 хил. лв.) и лихви към тях в размер на 4 978 хил. лв. (2016 г.: 4 295 хил. лв.) Заемите са с договорени при лихвени равнища между 4% и 11 % и краен срок на погасяване 31 декември 2018 г.

Част от предоставените заеми в размер на 10 237 хил. лв. са обезпечени чрез запис на заповед за сума в размер на 120% от размера на всеки един отделен транш. Останалата част от вземанията са необезпечени.

Текущите задължения към други свързани лица в размер на 5 хил. лв. са формирани търговски разчети. (2016: 5 хил. лв.).

**30. Безналични сделки**

През 2017 г. Групата е придобила при условията на финансов лизинг дълготраен актив, като финансиращата част възлиза на 76 хил. лв. През 2016 г. Групата не е осъществила инвестиционни сделки, за които не са използвани пари и парични еквиваленти.

**31. Условни активи и условни пасиви**

През годината не са възникнали условни активи, но е предявен правен иск към Групата. Ръководството на Групата и правните и консултанти считат, че отправеният иск е неоснователен и че вероятността той да доведат до разход при уреждането му е малка. Гореспоменатият иск не е изложен тук в детайли, за да не се окаже сериозно влияние върху позицията на Групата при разрешаването на спора.

### 32. Категории финансови активи и пасиви

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

Финансови активи	Пояснение	2017 '000 лв.	2016 '000 лв.
Финансови активи, държани за търгуване	12	1 391	-
Кредити и вземания			
Вземания от свързани лица	29	15 479	14 796
Кредити и лихви	12	248	69
Търговски и други вземания	13	2 892	54
Пари и парични еквиваленти	14	3 409	5 420
		<b>23 419</b>	<b>20 339</b>
Финансови пасиви	Пояснение	2017 '000 лв.	2016 '000 лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:			
Финансов лизинг	9	63	-
Финансови пасиви	16	2 700	2 772
Търговски и други задължения	18	374	493
Задължения към свързани лица	29	5	5
		<b>3 142</b>	<b>3 270</b>

Виж пояснение 4.17 за информация относно счетоводната политика за всяка категория финансови инструменти. Описание на политиката и целите за управление на риска на Дружеството относно финансовите инструменти е представено в пояснение 33.

### 33. 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 виж пояснение 32. Най-значимите финансови рискове, на които е изложена Групата са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

Управлението на риска се осъществява от централната администрация на Групата в сътрудничество със съвета на директорите. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средносрочни парични потоци, с цел посрещане на текущите си задължения и осъществяване на оперативна дейност.

Групата не се занимава 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.

### 33.1. Анализ на пазарния риск

#### Валутен риск

С оглед дейността на Варна Плод АД и извършените през годината транзакции, Ръководството с счита че Групата не е изложена на съществен пазарен риск и по-конкретно на риск от промени във валутния курс.

Сделките на Групата се осъществяват в евро и български лева. Групата не е изложена на валутен риск, поради фиксирания курс на българския лев към еврото.

Нетният финансов резултат за периода след данъци и стойността на другите компоненти на собствения капитал не се влияят от изменението на валутния курс на лева към еврото, поради въведението Валутен борд в България.

#### Други ценови рискове

Към 31 декември 2017 г. Групата е изложена и на други ценови рискове във връзка с притежавани публично търгувани акции в Болкан Енд Сий Пропъртис АДСИЦ, Инвестиционна Компания Галата АД, Тексим банк АД.

През 2017 г. при публично търгуваните акции се наблюдава средна променливост от 28,96 %. В случай че котираната цена на тези акции се повиши или намали в този размер, изменението в собствения капитал и печалбата или загубата за периода би било:

31 декември 2017 г. Инвестиция	Изменение		Изменение	
	Процент	'000 лв.	Процент	'000 лв.
Болкан Енд Сий Пропъртис АДСИЦ	+ 16,39 %	3	- 16,39 %	(3)
Инвестиционна Компания Галата АД	+ 30,59 %	21	- 30,59 %	(21)
Тексим банк АД	+ 29,21 %	109	- 29,21 %	(109)

### 33.2. Анализ на кредитния риск

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

Финансови активи	2017 '000 лв.	2016 '000 лв.
Финансови активи, държани за търгуване	1 391	-
Кредити и вземания		
Вземания от свързани лица	15 479	14 796
Кредити и лихви	248	69
Търговски и други вземания	2 892	54
Пари и парични еквиваленти	3 409	5 420
	<b>23 419</b>	<b>20 339</b>

Групата редовно следи за неизпълнението на задълженията на свои клиенти и други контрагенти, установени индивидуално или на групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск. Политика на Групата е да извършва транзакции 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.

Към датата на консолидирания финансов отчет няма необезценените търговски и други вземания са с изтекъл срок на плащане.

Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти се счита за несъществен, тъй като контрагентът е банка с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.

### 33.3. 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 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 с наличните такива, за да бъдат установени излишъци или дефицити. Този анализ определя дали паричните средства на разположение ще са достатъчни, за да покрият нуждите на Групата за периода.

Групата държи пари в брой, за да посреща ликвидните си нужди за периоди до 30 дни.

Към 31 декември 2017 г. падежите на договорните задължения (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

31 декември 2017 г.	Текущи		Нетекущи От 1 до 5 години '000 лв.
	До 6 месеца '000 лв.	Между 6 и 12 месеца '000 лв.	
Финансови пасиви	115	2 105	480
Задължения по финансов лизинг	8	9	53
Търговски и други задължения	45	321	8
Задължения към свързани лица	5	-	-
<b>Общо</b>	<b>173</b>	<b>2 435</b>	<b>541</b>

В предходните отчетни периоди падежите на договорните задължения на Дружеството са обобщени, както следва:

31 декември 2017 г.	Текущи		Нетекущи От 1 до 5 години '000 лв.
	До 6 месеца '000 лв.	Между 6 и 12 месеца '000 лв.	
Финансови пасиви	110	2 044	618
Търговски и други задължения	151	313	29
Задължения към свързани лица	5	-	-
<b>Общо</b>	<b>266</b>	<b>2 357</b>	<b>647</b>

### **Равнение на задълженията, произтичащи от финансова дейност**

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

	Дългосрочни заеми '000 лв.	Краткосрочни заеми '000 лв.	Лихви '000 лв.	Финансов лизинг '000 лв.	Общо '000 лв.
<b>1 януари 2017 г.</b>	<b>1 963</b>	<b>110</b>	<b>699</b>	-	<b>2 772</b>
<b>Парични потоци:</b>					
Плащания	-	(110)	(57)	(16)	(183)
<b>Непарични промени:</b>					
Възникване	-	-	-	76	76
Прекласифициране	(115)	115	-	-	-
Начисления	-	-	95	3	98
<b>31 декември 2017 г.</b>	<b>1 848</b>	<b>115</b>	<b>737</b>	<b>63</b>	<b>2 763</b>

	Дългосрочни заеми '000 лв.	Краткосрочни заеми '000 лв.	Лихви '000 лв.	Общо '000 лв.
<b>1 януари 2016 г.</b>	<b>2 075</b>	<b>166</b>	<b>641</b>	<b>2 882</b>
<b>Парични потоци:</b>				
Плащания	(2)	(166)	(135)	(303)
<b>Непарични промени:</b>				
Прекласифициране	(110)	110	-	-
Начисления	-	-	193	193
<b>31 декември 2016 г.</b>	<b>1 963</b>	<b>110</b>	<b>699</b>	<b>2 772</b>

### **Финансовите активи като средство за управление на ликвидния рисков**

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

### **34. Политика и процедури за управление на капитала**

Целите на Групата във връзка с управление на капитала са:

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

Дружеството наблюдава капитала на базата на коефициент на задължнялост, представляващ съотношението на нетен дълг към общия капитал.

Нетният дълг включва сумата на привлечения капитал, 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:

	2017 '000 лв.	2016 '000 лв.
Собствен капитал	24 619	22 628
+ Субординиран дълг	851	851
<b>Коригиран капитал</b>	<b>25 470</b>	<b>23 479</b>
Общо пасиви	3 443	3 538
- Пари и парични еквиваленти	(3 409)	(5 420)
<b>Нетен дълг</b>	<b>34</b>	<b>(1 882)</b>
<b>Съотношение на коригиран капитал към нетен дълг</b>	<b>1:0.001</b>	<b>1:(0.080)</b>

Изменението на съотношението през 2017 г. се дължи главно на намалението на парите и паричните еквиваленти, намаления размер на привлечените средства и реализирания финансов резултат отразен в капитала на Групата.

### 35. Събития след края на отчетния период

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

### 36. Одобрение на консолидирания финансов отчет

Консолидираният финансовият отчет към 31 декември 2017 г. (включително сравнителната информация) е приет от Съвета на директорите на заседание на 20.04.2018 г.