1. Информация за дружеството

1.1. Учредяване и акционери

„Мадара Бяла" ЕАД (Дружеството) е регистрирано на 5 декември 2006 г. с решение № 1 при Софийски Градски Съд като еднолично акционерно дружество. Дружеството е със седалище и адрес на управление гр. София, ул. Екзарх Йосиф № 66. Считано от 14.12.2007 г. седалището и адреса на управление на дружеството са променени на гр. София, бул. България № 111, комплекс Embаси Суитс, сграда А, ет. 2, офис 2-4. С протокол на Едноличният собственик на капитала от 14.04.2014 г. е взето решение за промяна на седалището и адреса на управление на дружеството на гр. Варна, район Одесос, бул. Княз Борис I № 82. Същият е вписан в търговският регистър на 19.06.2014 г.

Едноличен собственик на капитала на Дружеството е Мадара Холдинг Лимитид, дружество, учредено и съществуващо съгласно законите на Република Малта, с идентификация С 38934. Основният капитал на Дружеството 48 895 750 лв., разпределен в 48 895 750 (четиридесет и осем милиона осемстотин деветдесет и пет хиляди седемстотин и петдесет) обикновени поименни налични акции с право на глас с номинална стойност 1 (един) лев.

Дружеството се управлява от съвет на директорите, състоящ се от трима членове – Скот Джеймс Пъркинс, гражданин на Великобритания, Кънчо Драгнев Кънев и Шон Андрю Еди, гражданин на Великобритания. До 08.04.2013 г. Дружеството се представлява и управлява от Скот Джеймс Пъркинс в качеството му на изпълнителен директор.

1.2.Дейности

Основната дейност на Дружеството е свързана с придобиване, застрояване и търговия с недвижими имоти, както и други дейности, които не са изрично забранени от закона.

Към 31 декември 2017 г. Дружеството няма наети служители по трудово правоотношение.

2.1. База за изготвяне на финансовия отчет

Дружеството води своето текущо счетоводство и изготвя финансовите си отчети в съответствие с изискванията на българското търговско и счетоводно законодателство. Представянето на финансов отчет съгласно Международните стандарти за финансово отчитане изисква ръководството да направи най-добри приблизителни оценки, начисления и разумно обосновани предположения, които оказват ефект върху отчетните стойности на активите и пасивите, на приходите и разходите, и на оповестяването на условни вземания и задължения към датата на отчета. Тези приблизителни оценки, начисления и предположения са основани на информацията, която е налична към датата на финансовия отчет.
Финансовият отчет е представен в български лева и всички показатели са закръглени до най-близките хиляда български лева (хил. лв.), освен ако не е упоменато друго.

Изявление за съответствие

Финансовият отчет на Дружеството е изготвен в съответствие Международните стандарти за финансови отчети (МСФО), които се състоят от: стандарти за финансови отчети и от тълкувания на Комитета за разяснения на МСФО (КРМСФО), одобрени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС), и Международните счетоводни стандарти и тълкуванията на Постоянния комитет за разясняване (ПКР), одобрени от Комитета по Международни счетоводни стандарти (КМСС), които ефективно са в сила на 1 януари 2017 г., и които са приети от Комисията на Европейския съюз.

МСФО, приети от ЕС, е общоприетото наименование на рамката с общо предназначение-счетоводна база, еквивалентна на рамката, въведена с дефиницията съгласно § 1, т. 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството под наименованието „Международни счетоводни стандарти" (МСС).

2.2. Промени в счетоводните политики и оповестявания

За текущата финансова година дружеството е приело всички нови и/или ревизирани стандарти и тълкувания, издадени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС) и респ. от Комитета за разяснения на МСФО, които са били уместни за неговата дейност.

От възприемането на тези стандарти и/или тълкувания, в сила за годишни периоди започващи на 1 януари 2017 г., не са настъпили промени в счетоводната политика, освен някои нови и разширяването на вече установени оповестявания, без това да доведе до други промени - в класификацията или оценката на отделни отчетни обекти и операции.

2.2. Промени в счетоводните политики и оповестявания (продължение)

Тези стандарти и тълкувания включват:

- *МСС 7 (променен) Отчет за паричните потоци - относно инициатива за оповестявания (в сила за годишни периоди от 01.01.2017 г. – приет от ЕК).* Тази промяна е важно разяснение на самия стандарт с насока към информацията, предоставяна на потребителите на финансовите отчети, които да могат да подобрят разбирането си за ликвидността и финансовите операции на дружеството. Промяната изисква допълнително оповестяване и пояснения да бъдат направени относно промените в пасивите на дружеството във връзка с: (а) промени от финансиращата дейност в резултат на операции, водещи до промени в паричните потоци; или (б) от промени в резултат на непарични транзакции като придобивания и освобождавания, начислявания на лихви, ефекти от курсови разлики, промени в справедливите стойности, и други подобни. Промени във финансови активи би следвало да се включат в това оповестяване, ако произтичащи от това парични потоци са представени към финансиращата дейност (например, при определени хедж операции). Допустимо е включването и на промени в други обекти, като част от оповестяването, като те се посочват отделно.

- *МСС 12 (променен) Данъци върху дохода (в сила за годишни периоди, започващи на или след 01.01.2017 г. – приет от ЕК) – относно признаването на отсрочени данъчни активи за нереализирани загуби.* Тази промяна е свързана с признаването на отсрочени данъчни активи за нереализирани загуби и уточнява следното: 1) нереализираните загуби на дългови инструменти оценявани по справедлива стойност и за данъчни цели - по цена на придобиване, водят до възникването на намаляеми временни разлики; 2) предположенията за бъдещи данъчни печалби не следва да включват ефекти от намаления в резултат на намаляеми временни разлики; 3) ако според

данъчното законодателство има ограничения за усвояването на данъчни загуби, прегледа и оценката на отсрочените данъчни активи трябва да бъде направена в комбинация с останалите отсрочени данъчни активи от същия вид;

- *МСФО 10 (променен) Консолидирани финансови отчети и МСС 28 (променен) Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия - относно продажба или вноска на активи между инвеститор и негово асоциирано или съвместно предприятие (не е определена дата за влизане в сила, но ще се счита, че прилагането на тази редакция е в съответствие с МСФО).* Тази промяна възниква във връзка непоследователност между изискванията и правилата на МСФО 10 и на МСС 28 (ревизиран 2011 г.) в случаите на транзакции от инвеститор към негово асоциирано или съвместно дружество. С нея основно се пояснява, че при транзакциите, които по съдържание са продажба или вноска на съвкупност от активи, но не са цялостен бизнес – печалбата или загубата се признава частично само до размера на дела на несвързаните инвеститори, а в случаите, когато транзакциите по същество са продажба или вноска на активи, които са бизнес по смисъла на МСФО 3 – печалбата или загубата се признава изцяло.

Към датата на одобряване за издаване на този финансов отчет са издадени, но не са все още в сила (и/или не са приети от ЕК) за годишни финансови периоди, започващи на 1 януари 2017 г. нови стандарти, променени стандарти и тълкувания, които не са били приети за по-ранно приложение от дружеството. От тях ръководството е преценило, че следните биха имали потенциален ефект в бъдеще за промени в счетоводната политика и финансовите отчети на дружеството за следващи периоди:

2.2. Промени в счетоводните политики и оповестявания (продължение)

- *МСФО 9 Финансови инструменти (в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г. - приет от ЕК).* Този стандарт е нов стандарт за финансовите инструменти. Крайното му предназначение е да замести изцяло МСС 39. МСФО 9 въвежда изискване класификацията на финансовите активи да бъда правена на база бизнес модела на предприятието за тяхното управление и на характеристиките на договорените парични потоци на съответните активи. Определя само две основни категории оценки – по амортизируема и по справедлива стойност. Новите правила ще доведат до промени основно в отчитането на финансови активи като дългови инструменти и на финансови пасиви приети за отчитане по справедлива стойност през текущите печалби и загуби (за кредитния риск). Особеност при класификацията и на оценъчния модел за финансовите активи по справедлива стойност е добавената категория – с оценка по справедлива стойност през другия всеобхватен доход (за някои дългови и капиталови инструменти). Фаза 2 Счетоводно отчитане на хеджирането – за целта е приета нова глава към МСФО 9, с която се въвежда нов модел за счетоводно отчитане на хеджирането, който позволява последователно и цялостно отразяване на всички финансови и нефинансови рискови експозиции, обект на операции по хеджиране, и от друга – по-добро представяне на дейностите по управление на риска във финансовите отчети, особено на връзката им с хеджиращите сделки и на обхвата и вида документация, която да се използва. Също така са подобрени изискванията към структурата, съдържанието и подхода на представяне на оповестяванията по хеджирането. Допълнително, въведена е опцията отчитането на промените в справедливата стойност на собствените дългове, оценявани по справедлива стойност през печалбата или загубата, но в частта, дължаща се на промени в качеството на собствената кредитоспособност на дружеството, да се представя в другия всеобхватен доход вместо в печалбата или загубата. Фаза 3 Методология на определяне на обезценката - промяната предлага приложение на модела на „очаквана загуба". Съгласно този модел всички очаквани загуби на един амортизируем финансов инструмент (актив) се признават на три етапа, в зависимост от промяната на кредитното му качество, а не само при изкристализирането на събитие, както е в сегашния модел по МСС 39. Трите етапи са: при първоначалното признаване на финансовия актив – обезценка за 12-месечен период или за целия живот на актива; и съответно - при настъпването на фактическа обезценка. Те определят и как да се измерват загубите от обезценка и респ. прилагането на ефективния лихвен процент. Обезценката на дългови инструменти, оценявани по справедлива стойност през другия всеобхватен доход се определя и измерва като се прилага същата методология както при финансовите активи по амортизирана стойност. Ръководството е направило проучване и е определило, че промените чрез новия стандарт оказват влияние върху счетоводната политика на дружеството, но не се очаква да окажат съществен ефект върху стойностите и класификацията на активите, операциите и резултатите на дружеството по отношение на неговите финансови активи и пасиви.
- *МСФО 9 (променен) – Финансови инструменти – относно случаи на компенсации при предсрочно погасяване (в сила за годишни периоди от 01.01.2019 г. – не е приет от ЕК).* Променят се съществуващите изисквания на МСФО 9 по отношение на права за прекратяване, за да се позволи оценяване по амортизирана стойност (или, в зависимост от бизнес модела, по справедлива стойност в ДВД), дори в случай на плащане на негативна компенсация. Негативна компенсация е налице когато условията по договора позволяват на длъжника да плати предсрочно инструмента преди неговия падеж, и предсрочно платената сума може да е различна от останалите неплатени главница и лихви, но тази негативна компенсация трябва да е разумна и релевантна за ранното прекратяване на договора.

2.2. Промени в счетоводните политики и оповестявания (продължение)

Предварителното плащане само по себе си не е достатъчен индикатор за преценка, т.е. важно е да се прецени спрямо текущо преобладаващия лихвен процент, и спрямо него сумата на предплащането може да е и в полза на страна, инициирала го.

Важно е изчисляването на компенсацията да е последователно като подход и при санкция за по-ранно плащане и при полза от по-ранно плащане. Също така а) съответният актив следва да е в категорията „държан за събиране на паричните потоци" съгласно бизнес модела на предприятието; б) потвърждава, че когато даден финансов пасив, отчитан по амортизирана стойност е модифициран, без да се отписва, то ефектът от тази модификация трябва да се признае в печалбата или загубата. Ефектът се измерва като разлика между оригиналните договорени парични потоци и тези, след модификацията, дисконтирани по оригиналния ефективен лихвен процент;

- *МСФО 7 (променен) Финансови инструменти: Оповестявания – относно облекчението за преизчислението на сравнителни периоди и свързаните с тях оповестявания при прилагането на МСФО 9 (в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г. - приет от ЕК).* Тази промяна е свързана с въвеждане на облекчение относно необходимостта от преизчисление на сравнителните финансови отчети и възможността за предоставяне на модифицирани оповестявания при преминаването от МСС 39 към МСФО 9 към датата на прилагане на стандарта от дружеството и дали то избира опцията да преизчисли предходни периоди. Ръководството е избрало да приложи модифицирано ретроспективно приложение за първи път на МСФО 9 и да не преизчислява сравнителните данни;

- *МСФО 15 Приходи по договори с клиенти (в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г. - приет от ЕК).* Този стандарт е изцяло нов стандарт. Той въвежда цялостен комплекс от принципи, правила и подходи за признаването, отчитането и оповестяването на информация относно вида, сумата, периода и несигурностите във връзка с приходите и паричните потоци, произхождащи от договори с контрагенти. Стандартът ще замени действащите до този момент стандарти свързани с признаването на приходи, основно МСС 18 и МСС 11 и свързаните с тях тълкувания. Водещият принцип на новият стандарт е в създаването на модел от стъпки, чрез който определянето на параметрите и времето на прихода са съизмерими спрямо задължението на всяка от страните по сделката помежду им. Ключовите компоненти са: а) договори с клиенти с търговска същност и оценка на вероятността за събиране на договорените суми от страна на предприятието съгласно условията на дадения договор; б) идентифициране на отделните задължения за изпълнение по договора за стоки или услуги - отграничаемост от останалите поети ангажименти по договора, от които клиентът би черпил изгоди; в) определяне на цена на сделката – сумата, която предприятието очаква, че има право да получи срещу прехвърлянето на съответната стока или услуга към клиента – особено внимание се отделя на променливия компонент в цената, финансовия компонент, както и на компонента, получаван в натура; г) разпределение на цената на операцията между отделните задължения за изпълнение по договора – обичайно на база самостоятелната (индивидуалната) продажна цена на всеки компонент; и д)моментът или периодът на признаване на прихода – при успешното изпълнение на задължение по договор чрез трансфериране на контрола върху обещаната стока или услуга, било то в даден момент или за определен период във времето. Направени са пояснения а) за идентифициране на задължения за изпълнение на базата на конкретни обещания за доставката на стоки или услуги; б) за идентифициране дали дружеството е принципал или агент при предоставянето на стоки или услуги и в) при трансфера на лицензии.

2.2. Промени в счетоводните политики и оповестявания (продължение)

Въвеждането на този стандарт може да доведе до по-съществени следните промени: а) при комплексни договори, с обвързани продажби на стоки и услуги – ще е необходимо ясно разграничаване между стоките и услугите на всеки компонент и условие по договора; б) вероятност за промяна на момента на признаване на продажбата; в) увеличаване на оповестяванията; и г) въвеждане на допълнителни правила за признаването на приходи от определен тип договори – лицензии; консигнации; еднократно събирани предварителни такси; гаранции и др. под. Стандартът допуска както пълно ретроспективно приложение, така и модифицирано ретроспективно приложение, от началото на текущия отчетен период, с определени оповестявания за предходните периоди. Ръководството е направило проучване и е определило, че промените в новия стандарт не биха оказали влияние върху стойностите и класификацията на активите и пасивите, операциите и резултатите от дейността му по отношение на неговите приходи от дейността и/или вземанията му, доколкото не се очаква промяна в бизнес модела, нито промяна във времевия хоризонт на прехвърляне на контрола към клиента от оказваните от дружеството услуги или отчитането на продажбите на стоки;

- *МСФО 16 Лизинг (в сила за годишни периоди от 01.01.2019 г. –приет от ЕК).* Този стандарт е с изцяло променена концепция. Той въвежда нови принципи за признаване, измерване и представяне на лизинги с цел да осигури по-достоверно и адекватно представяне на тези сделки както за лизингополучателя, така и за лизингодателя. Стандартът ще замени действащия до този момент стандарт свързан с лизингите - МСС 17. а)Водещият принцип на новия стандарт е въвеждането на еднотипен модел на счетоводно балансово третиране на лизингите при лизингополучателите - за всички лизингови договори с продължителност от повече от 12 месеца ще се признава актив „право на ползване", който ще се амортизира за периода на договора, и респективно, ще се отчита задължението по тези договори. Това е и съществената промяна в отчетната практика. За краткосрочни или на много ниска цена лизинги се допуска изключение и запазване на досегашната практика; б) При лизингодателите не би имало съществени промени и те биха продължили да отчитат лизингите по подобието на стария стандарт – като оперативни и финансови. Доколкото новият стандарт дава по-цялостна концепция, един по-подробен анализ на условията на договорите следва да се направи и от тяхна страна и е възможно и при тях (лизингодателите) да настъпят основания за прекласификация на определени лизингови сделки. Новият стандарт изисква разширяване на оповестяванията. Ръководството на дружеството обмисля влиянието, което този стандарт би могло да окаже върху финансовите отчети на дружеството. Ръководството е избрало да приложи модифицирано ретроспективно приложение за първи път на МСФО 16 и да не преизчислява сравнителните данни.

Допълнително, за посочените по-долу нови стандарти, променени стандарти и приети тълкувания, които са издадени, но все още не са в сила към 1 януари 2017 г. ръководството е проучило възможния им ефект и е определило, че те не биха имали ефект върху счетоводната политика, респ. активите, пасивите, операциите и резултатите на дружеството поради това, че то не разполага/оперира с такива обекти и/или не реализира подобни сделки и транзакции.

2.2. Промени в счетоводните политики и оповестявания (продължение)

Тези стандарти, променени стандарти и тълкувания включват:

- *МСФО 2 (променен) Плащане на базата на акции – Класификация и оценяване на транзакциите базирани на плащания с акции (в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г. – не е приет от ЕК).*

- *МСФО 4 (променен) Застрахователни договори (в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г. – приет от ЕК).*

- *МСФО 17 Застрахователни договори (в сила за годишни периоди от 01.01.2021 г. – не е приет от ЕК).*

- *Подобрения в МСФО Цикъл 2014-2016 (м. декември 2016 г.) - подобрения в МСФО 12 (в сила за годишни периоди от 01.01.2017 г. – не е приет от ЕК), МСФО 1 и МСС 28 (в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г. – не са приети от ЕК).*Тези подобрения внасят частични промени и редакции в съответните стандарти, основно с цел да премахнат съществуваща непоследователност или неясноти в правилата на приложение и изискванията на отделните стандарти, както и да се внесе по-прецизна терминология на понятия.

- *Подобрения в МСФО Цикъл 2015-2017 (м. декември 2017 г.) - подобрения в МСС23, МСС 12 и МСФО 3 във връзка с МСФО11 (в сила за годишни периоди от 01.01.2019 г. – не са приети от ЕК).*

- *КРМСФО 22 (променен) – Сделки с чуждестранна валута и авансови плащания (в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г. – не е прието от ЕК).* Това разяснение се отнася за отчитането на транзакции или части от транзакции в чуждестранна валута при получаването на авансови плащания, преди признаването на самия актив, разход или приход. В тези случаи предприятията отчитат първо немонетарен актив по предплатени суми (предплащания по доставки на активи или услуги) или немонетарно задължение по отсрочени приходи (получени аванси от клиенти по продажби). При получаването на такива авансови плащания в чужда валута датата на транзакцията се използва за определяне на обменния курс, а ако има множество плащания – дата на транзакцията се определя за всяко отделно плащане. След това разяснението уточнява, че при първоначалното признаване на съответния актив, разход или приход, в резултат на транзакция по авансово плащане/получаване или на серията от транзакции от плащания/получаване в чуждестранна валута, датата на транзакцията е датата на първоначалното признаване на немонетарния актив или пасив (при еднократно плащане/ получаване) или е датата на всяко плащане/получаване. Това тълкувание може да се прилага с пълна ретроспекция или перспективно, в два варианта: а) от началото на отчетния период, за който то се прилага за първи път; или б) от началото на предходния период преди периода, през който за първи път то се прилага;

- *КРМСФО 23 (променен) – Несигурности при третирането на данъци върху дохода (в сила за годишни периоди от 01.01.2019 г. – не е прието от ЕК).*

- *МСС 28 (променен) – Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия – относно дългосрочни участия в асоциирани и съвместни предприятия (в сила за годишни периоди от 01.01.2019 г. – не е приет от ЕК).*

- *МСС 40 (променен) – Инвестиционни имоти – относно трансфери на инвестиционни имоти (в сила за годишни периоди от 01.07.2018 г. – не е приет от ЕК).*

2.3. Съществени счетоводни преценки, приблизителни оценки и предположения

Изготвянето на финансовия отчет налага ръководството да направи преценки, приблизителни оценки и предположения, които влияят върху стойността на отчетените активи и пасиви, и оповестяването на условни пасиви към датата на отчета за финансовото състояние, както и върху отчетените приходи и разходи за периода. Несигурностите, свързани с направените предположения и приблизителни оценки биха могли да доведат до фактически резултати, които да изискват съществени корекции в балансовите стойности на съответните активи или пасиви в следващи отчетни периоди.

Приблизителни оценки и предположения

Основните предположения, които са свързани с бъдещи източници на несигурности в приблизителните оценки към датата на отчета за финансовото състояние, и за които съществува значителен риск, че биха могли да доведат до съществени корекции в балансовите стойности на активите и пасивите през следващия отчетен период, са посочени по-долу:

Обезценка на материални запаси
В края на всяка финансова година дружеството извършва преглед на състоянието и използваемостта на наличните материалните запаси. При установяване на запаси, които съдържат потенциална вероятност да не бъдат реализирани поне по съществуващата им балансова стойност в следващите отчетни периоди, дружеството обезценява материалните запаси до нетна реализируема стойност. Материалните запаси, налични в склад, но с изтекъл срок на годност се обезценяват 100%.

Обезценка на вземания
Дружеството използва коригиращ сметка за отчитане на провизията за обезценка на трудносъбираеми и несъбираеми вземания от клиенти. Ръководството преценява адекватността на тази провизия на база на възрастов анализ на вземанията, исторически опит за нивото на отписване на несъбираеми вземания, както и анализ на платежоспособността на съответния клиент, промени в договорените условия на плащане и др. Ако финансовото състояние и резултати от дейността на клиентите се влошат (над очакваното), стойността на вземания, които трябва да бъдат отписани през следващи отчетни периоди, може да бъде по-голяма от очакваната към датата на баланса.

Преоценка на земи
В резултат на извършена оценка от лицензиран оценител е установено, че балансовите стойности на земите към датата на прехода по МСФО се отличават от техните справедливи стойности, поради което са предприети действия по тяхната преоценка. Ръководството е възприело тази нова преоценена стойност като приета стойност по смисъла на МСФО 1.

Доходи на персонала при пенсиониране
Задължението за доходи на персонала при пенсиониране се определя чрез оценка. Тази оценка изисква да бъдат направени предположения за нормата на дисконтиране, бъдещото нарастване на заплатите и текучеството на персонала. Поради дългосрочния характер на доходите на персонала при пенсиониране, тези предположения са обект на значителна несигурност.

Полезен живот на имоти, машини и съоръжения, и нематериални активи

2.3. Съществени счетоводни преценки, приблизителни оценки и предположения (продължение)

Финансовото отчитане на имотите, машините и съоръженията, и нематериалните активи включва използването на приблизителни оценки за техните очаквани полезни животи и остатъчни стойности, които се базират на преценки от страна на ръководството на Дружеството.

Отсрочени данъчни активи
Отсрочените данъчни активи се признават за всички неизползвани данъчни загуби до степента, до която е вероятно да е налице облагаема печалба, срещу която те да бъдат приспаднати. Определянето на сумата на отсрочените данъчни активи, която да бъде призната, изисква да бъде направена съществена преценка от ръководството, която се базира на очакваното време на възникване и нивото на бъдещите облагаеми печалби, както и на бъдещите стратегии за данъчно планиране на Дружеството.

Доходи на персонала при пенсиониране
Задължението за доходи на персонала при пенсиониране се определя чрез оценка. Тази оценка изисква да бъдат направени предположения за нормата на дисконтиране, бъдещото нарастване на заплатите и текучеството на персонала. Поради дългосрочния характер на доходите на персонала при пенсиониране, тези предположения са обект на значителна несигурност.

Провизии за задължения
Провизии се признават, когато Дружеството има настоящо задължение (правно или конструктивно) в резултат на минало събитие, чието бъдещо уреждане е вероятно да породи необходимост от поток на ресурси на предприятието, включващ икономически изгоди, когато на това задължение може да бъде направена надеждна оценка.

2.4. Превръщане в чуждестранна валута

Финансовият отчет е представен в български лева. Това е функционалната валута и валутата на представяне на Дружеството. Сделките в чуждестранна валута първоначално се отразяват в лева по официалния обменен курс за деня на сделката (фиксинг на Българска Народна Банка). Паричните активи и пасиви, деноминирани в чуждестранни валути се преизчисляват в лева в края на годината по заключителния обменен курс на Българска Народна Банка. Всички курсови разлики се признават в отчета за всеобхватния доход. Непаричните активи и пасиви, които се оценяват по историческа цена на придобиване в чуждестранна валута се превръщат в лева по обменния курс към датата на първоначалната сделка.

Централният курс на БНБ, засягащ валутни позиции към 31.12.2017 г. е 1 EUR = 1,95583 BGN. Данните в отчета и приложенията към него са представени в хиляди лева, освен ако нещо друго изрично не е указано.

2.5. Сравнителни данни

Дружеството представя и оповестява сравнителна информация за всички суми, отчетени в настоящия финансов отчет по отношение за предходния отчетен период. Където е необходимо сравнителните данни са рекласифицирани (преизчислени), с цел съпоставимост спрямо промени в представянето в текущата година.

2.6. Имоти, машини и съоръжения

Признаване и оценка

Имотите, машините и съоръженията се оценяват по цена на придобиване, образувана от покупната им стойност и допълнителните разходи, извършени по придобиването им, намалена с размера на начислената амортизация и евентуалната загуба от обезценка. Последващите разходи, които водят до подобрение в състоянието на актива над първоначално оценената стандартна ефективност или до увеличаване на бъдещите икономически изгоди, се капитализират в стойността на актива. Всички други последващи разходи се признават текущо в периода, в който са направени. Когато в имотите, машините и съоръженията се съдържат компоненти с различна продължителност на полезен живот, те се отчитат отделно.

Печалбата и загубата от продажба на имоти, машини и съоръжения се определя чрез съпоставяне на постъпленията от продажба с балансовата стойност и се признава на нетна база като други доходи в отчета за доходите и другия всеобхватен доход.

Последващи разходи

Възникнали последващи разходи във връзка с имотите, машините и съоръженията се капитализират в съответния актив само когато е вероятно Дружеството да получи в бъдеще икономически ползи и разходите могат да бъдат оценени надеждно. Разходи, предназначени да обслужват активите на ежедневна база се признават в отчета за доходите и другия всеобхватен доход като разход в момента на възникването им.

Амортизация

Амортизациите на имотите, машините и съоръженията се начисляват като последователно се прилага линейния метод. Земята не се амортизира.

Преоценките се правят достатъчно редовно, за да се гарантира, че балансовата сума не се различава съществено от тази, която би била определена при използването на справедливата стойност към датата на отчета за финансовото състояние.

2.7. Нематериални активи

Признаване и оценка

Нематериалните активи, придобити от Дружеството и имащи ограничен срок на използване, се отчитат по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и натрупани загуби от обезценка.

Последващи разходи

Разходи, свързани с поддръжката на нематериални активи се капитализират само когато се увеличава бъдещата икономическа изгода от актива. Всички останали разходи се признават като разход в момента на тяхното възникване.

2.7. Нематериални активи (продължение)

Амортизация
Амортизацията се отразява в отчета за всеобхватния доход на база линейния метод въз основа на очаквания срок на полезен живот на нематериалните активи.

2.8. Материални запаси

Материалните запаси се оценяват по по-ниската от тяхната себестойност и нетна реализируема стойност. Нетната реализируема стойност е предполагаемата продажна цена в нормалния ход на стопанската дейност минус приблизително оценените разходи за завършване на производствения цикъл и тези, които са необходими за осъществяване на продажбата.

В съответствие с основната си дейност Дружеството е възприело да отчита и представя като материални запаси придобитите парцели земя, върху които ще се изграждат вилните и курортни селища, доколкото земята е предназначена да бъде държана за търгуване като се продава на клиентите заедно със сградите построени върху нея.

2.9. Обезценка на нефинансови активи

Активи, които се амортизират, се преглеждат за наличие на обезценка, когато са на лице събития или има промяна в обстоятелствата, подсказващи, че балансовата стойност на активите не е възстановима. За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност надхвърля възстановимата. Възстановимата стойност е по-високата от нетната продажна стойност и стойността в употреба. За целите на преценката за обезценка, активите се групират на възможно най-ниското ниво, за което има отделни разграничими парични потоци (единици, генериращи парични потоци). Нефинансовите активи, които са били обезценени, се преразглеждат за възможно възстановяване на обезценката на всяка отчетна дата.

2.10. Финансови инструменти
Не-деривативни финансови инструменти
Не-деривативните финансови инструменти на Дружеството включват търговски и други вземания, пари и парични еквиваленти, заеми, търговски и други задължения.

Финансовите инструменти се признават първоначално по справедлива стойност и се отчитат през печалби и загуби. Финансовите активи се отписват ако договорените права на Дружеството относно паричните потоци от финансови активи се погасят или ако Дружеството трансферира финансовите активи към друго лице без да запази контрола върху тях.

Редовното купуване и продаване на финансови активи се осчетоводява към дата на извършване на сделката, тоест датата, на която Дружеството поема задължението да извърши покупката или продажбата на актива. Финансовите задължения се отписват от пасива на Дружеството при тяхното погасяване.

2.10. Финансови инструменти (продължение)

Пари и парични еквиваленти
Паричните средства и парични еквиваленти включват пари в брой и пари по банкови сметки.

Търговски и други вземания
Търговските и други вземания се представят по амортизирана стойност. Краткосрочните вземания се представят по номинална стойност.

Заеми
Заемите се признават първоначално по справедлива стойност, намалена с направените разходи по извършването на транзакцията. В последствие заемите се отчитат по амортизируема стойност като всяка разлика между дължимите плащания (нетирани с разходите по извършването на транзакциите) и амортизираната стойност на заема се признава в отчета за всеобхватния доход през периода на заема, като се използва метода на ефективната лихва.

Търговски и други задължения
Търговски и други задължения се представят по амортизирана стойност. Задълженията с краткосрочен падеж се представят по номинална стойност.

Основен капитал
Основният капитал е отчетен по номинална стойност, съответстваща на правния статут на Дружеството.

2.11. Текущ и отсрочен данък, корпоративен данък
Данъкът върху дохода за годината представлява текущи и отсрочени данъци. Данъкът върху дохода се признава в отчета за доходите и другия всеобхватния доход с изключение на този, отнасящ се до статии, които са признати директно в капитала, като в този случай той се представя в капитала.

Текущият данък представлява очакваните данъчни плащания върху облагаемата печалба за годината, прилагайки данъчните ставки, в сила към датата на изготвяне на отчета за финансовото състояние.

Отсрочените данъци се изчисляват върху временните разлики между сумата на активите и пасивите, използвана за целите на изготвянето на финансовия отчет и сумата използвана за данъчни цели. Сумата на отсрочените данъци се базира на очакването те да се реализират или приспаднат, използвайки приложимите към датата на отчета за финансовото състояние данъчни ставки.

Актив по отсрочени данъци се начислява само до размера, до който е възможно бъдеща да бъдат използвани. Отсрочените данъчни активи са намалени с размера на тези, за които бъдещата изгода не е повече вероятно да бъде реализирана.
Отсрочен данъчен актив се признава само в случай, че е вероятно наличието на достатъчни по размер бъдещи облагаеми печалби, срещу които тези активи да могат да бъдат използвани.

2.12. Признаване на приходи и разходи

Приходите и разходите се начисляват в момента на тяхното възникване, независимо от паричните постъпления и плащания. Отчитането им се извършва при спазване на изискването за причинна и стойностна връзка между тях.

Приходите от услуги се признават през счетоводните периоди, през които са извършени услугите и само когато е вероятно Дружеството да има икономически ползи, свързани със сделката. При договорите за строителство, когато договорът е на база твърда цена приходите се признават когато са изпълнени следните условия:

- Сумата на прихода може надеждно да бъде оценена;
- Икономическите ползи, свързани със сделката, ще бъдат получени от Дружеството;
- Направените разходи или тези, които ще бъдат направени във връзка със сделката и етапът на завършеност, могат да бъдат надеждно оценени към края на отчетния период;
- Разходите, отнасящи се към договора, могат да бъдат ясно определени и надеждно оценени, така че действителните разходи, направени по договора, да могат да бъдат сравнени с предишни приблизителни оценки.

2.13. Свързани лица

За целите на настоящия финансов отчет Дружеството представя като свързани лица Дружествата собственици, техните дъщерни и асоциирани дружества, служители на ръководни постове, както и близки членове на техните семейства, включително и дружествата, контролирани от всички гореизброени лица, се смятат и се третират като свързани лица.

3. Управление на финансовия риск

Осъществявайки дейността си, Дружеството е изложено на редица финансови рискове: пазарен риск (включващ валутен риск), кредитен риск, ликвиден риск и риск от промяна на бъдещите парични потоци в резултат на промяна в пазарните лихвени нива. Програмата на Дружеството за цялостно управление на риска е съсредоточена върху непредвидимостта на финансовите пазари и има за цел да намали евентуалните неблагоприятни ефекти върху финансовия резултат на Дружеството.

Валутен риск

Дружеството осъществява сделки в евро и в британски лири. Дружеството счита, че не е изложено на валутен риск в резултат на колебанията на курсовете на валутите към българския лев.

Кредитен риск

Кредитният риск за Дружеството се състои от риск от финансова загуба в ситуация, при която клиент или страна по финансов инструмент не успее да изпълни изцяло и в обичайно предвидените срокове своите договорни задължения.

Ликвиден риск

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация Дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж.

3. Управление на финансовия риск (продължение)

Дружеството все още не генерира оборотни средства от стопанска дейност. Основните задължения на Дружеството са към компанията-майка. За текущото финансиране на извършените операции основно се използват парични средства от капиталовите вноски и предоставени заеми от компанията-майка.

Дружеството има вземания по записани дялови вноски на невнесен от компанията-майка капитал в размер на 32 735 хил. лв.

Таблицата по-долу анализира финансовите задължения и вземания на Дружеството в съответните падежни групи на базата на оставащият период от отчета за финансовото състояние към падежната дата на договора. Оповестените в таблицата суми са договорните недисконтирани парични потоци. Сумите включват главници и лихви.

Балансовите задължения в рамките на 12 месеца се равняват на преносните стойности, тъй като влиянието на дисконтирането е незначително.

Към 31 декември 2017 г.	Между 3 и 12 месеца	Между 1 и 5 години
Финансови активи		
Вземания по предоставени заеми	231	-
Пари и парични еквиваленти	1	-
Търговски вземания	11	-
Общо	**243**	**-**

Към 31 декември 2017 г.	Между 3 и 12 месеца	Между 1 и 5 години
Финансови пасиви		
Задължения по получени лихвоносни заеми към свързани лица	628	-
Търговски задължения	3 643	-
Задължения по нелихвоносни заеми към свързани лица	35 400	-
Общо	**39 671**	**-**

Към 31 декември 2016 г.	Между 3 и 12 месеца	Между 1 и 5 години
Финансови активи		
Вземания по предоставени заеми	231	-
Пари и парични еквиваленти	1	-
Търговски вземания	11	-
Общо	**243**	**-**

3. Управление на финансовия риск (продължение)

Към 31 декември 2016 г.	Между 3 и 12	Между 1 и 5
Финансови пасиви	месеца	години
Задължения по получени лихвоносни заеми към свързани лица	616	-
Търговски задължения	3 547	-
Задължения по получени нелихвоносни заеми към свързани лица	35 400	-
Общо	**39 563**	**-**

Управление на капиталовия риск

Основната цел на Дружеството в управлението на капитала е да осигури функционирането на Дружеството на принципа на действащо предприятие и да осигури съответната възвръщаемост на инвестираните средства на едноличният собственик, както и да поддържа оптимална капиталова структура, за да се редуцират разходите за капитал.

4. Значими счетоводни приблизителни оценки и преценки

Приблизителните преценки и предположения са базирани на натрупан опит и други фактори, включително очаквания за бъдещи събития при наличните обстоятелства. Достоверността на приблизителните преценки и предположения се преразглежда редовно.

Дружеството извършва приблизителни преценки и предположения за целите на счетоводното отчитане и оповестяване, които могат да се различават от фактическите резултати. Значимите счетоводни приблизителни преценки, при които има значителен риск от последваща съществена корекция на балансовите стойности на активите и пасивите, са описани по-долу.

Полезен живот на имоти, машини и оборудване и нематериални активи

Финансовото отчитане на имотите, машините и оборудването и нематериалните активи включва използването на приблизителни оценки за техните очаквани полезни животи и остатъчни стойности, които се базират на преценки от страна на ръководството на Дружеството.

Данъци върху печалбата

Дружеството е данъчен субект, попадащ под юрисдикцията на данъчната администрация в Република България. Необходима е значителна преценка за определянето на данъчната провизия, тъй като данъчното законодателство е в постоянно развитие и промяна. Дружеството признава пасиви за очаквани данъчни задължения на база на преценка на ръководството. Когато окончателният данъчен резултат е различен от първоначално отчетените суми, тези разлики биха имали влияние върху краткосрочния данък и провизиите за данъчни временни разлики.

5. Имоти, машини и съоръжения

	31.12.2017	31.12.2016
Земи по цена на продиобиване	14 528	14 528
Начислена обезценка през 2015 г.	(1 816)	(1 8166)
Общо	**12 712**	**12 712**

Земята се местонахожда в с. Самотино и съгласно нотариални актове придобитата площ е 209 661 кв.м.

Земята не се амортизира. Начислената обезценка на земята е отразена като друг всеобхватен доход в отчета за доходите и другия всеобхватен доход с годината, в която е възниклнала. В отчета за финансовото състояние тя е отразена като резерв от обезценка на активи.

6. Материални запаси

	31.12.2017	31.12.2016
Земи	14 848	14 848
Общо	**14 848**	**14 848**

Материалните запаси включват закупени земи с цел продажба. Предназначението на закупените парцели е застрояване на жилищни сгради, хотелски комплекс и яхтено пристанище, които е планирано да бъдат продавани на клиенти.
Земите, отразени като материални запаси са находящи в с. Самотино, местности Кара Дере, Варка Рахи и Копанис и съгласно нотариални актове общата площ на придобитите парцели е 193 219 кв.м.

7. Вземания по предоставени заеми

	31.12.2017	31.12.2016
Предоставен заем на Мадара Бългериън Пропърти Фонд Лимитид	155	155
Предоставен заем на Мадара Кепитъл България ЕАД	60	60
Лихви по предоставен заем на Мадара Кепитъл България ЕАД	16	16
Общо	**231**	**231**

Предоставеният краткосрочен заем на Мадара Бългериън Пропърти Фонд Лимитид е безлихвен. Фиксираният лихвен процент по предоставеният краткосрочен заем на Мадара Кепитъл България ЕАД е 7%.

8. Пари и парични еквиваленти

	Към 31.12.2017	Към 31.12.2016
Парични средства в брой	1	1
Парични средства по банкови сметки	-	-
Общо	**1**	**1**

9. Търговски и други вземания

	Към 31.12.2017	Към 31.12.2016
Вземания от подотчетни лица	5	5
ДДС за възстановяване	3	3
Вземания от доставчици	3	3
Общо	**11**	**11**

10. Регистриран капитал

Към 31.12.2017 г. регистрираният капитал на Дружеството е 48 896 хил. лв., разпределен в 48 896 000 бр. обикновени поименни налични акции с номинална стойност по 1 (един) лев за всяка. Внесеният капитал е в размер на 16 161 хил. лв. Акционерът не е внесъл част от регистрирания капитал в размер на 32 735 хил. лв.

11. Получени лихвоносни заеми

	31.12.2017	31.12.2016
Получени заеми от Мадара Българиън Пропърти Фонд Лимитид	440	440
Получен заем от Титан АС ЕООД	148	148
Лихви по получен заем от Титан АС ЕООД	13	13
Лихви по получен заем от Мадара Българиън Пропърти Фонд Лимитид	8	8
Получени заеми от физически лица	17	7
Лихви по получен заеми от физически лица	2	-
Общо	**628**	**616**

Заемите, получени от Титан АС ЕООД са при следните параметри:

Заем А	
Договорен размер	409 хил.лв.
Получена сума	98 хил.лв.
Падеж	07.01.2011 г.
Договорен лихвен процент	основен лихвен % на БНБ

11. Получени лихвоносни заеми (продължение)

Заем Б	
Договорен размер	50 хил.лв.
Получена сума	50 хил.лв.
Падеж:	27.03.2010 г.
Договорен лихвен процент	основен лихвен % на БНБ+2%

През 2014 и 2015 г. Дружеството е получило заеми от Мадара Българиън Пропърти Фонд Лимитид в размер на 399 хил.лв. и 41 хил.лв. съответно. През 2017 и 2016 г. не са начислявани лихви по получените лихвоносни заеми.

12. Получени нелихвоносни заеми от свързани лица

На 01.10.2006 .г Моран Ресордс ЕООД и Дружеството сключват договор за закупуване на земя и емитиране на акции по условие. Съгласно клаузите на договора Дружеството получава нелихвоносен заем в размер на 35 400 хил.лв.
Съгласно Анекс 2 към договора за закупуване на земя и емитиране на акции под условие Моран Ресордс прехвърля вземането си от Мадара Бяла ЕАД по издаден запис на заповед на Моран Трейд анд Инвестмънтс Инк. Последният го прехвърля на Мадара Българиан Пропърти Фонд Лимитед, който съгласно Анекс е емитент и за погасяване на този дълг е издал 18 561 хил.бр. акции по 1 евро всяка, които са записани и разпределени за инвеститора, който е станал техен законен собственик. Последствие, Мадара Българиан Пропърти Фонд Лимитед го е прехвърлил на Мадара Холдингс Лимитед, Малта.

13. Търговски и други задължения

	31.12.2017	31.12.2016
Задължения към доставчици	3 493	3 439
Задължения за местни данъци и такси	59	41
Задължения към свързани лица	20	20
Задължения към персонала	41	17
Задължения за осигурителни вноски	7	7
Задължения за други данъци	3	3
Други	20	20
Общо	**3 643**	**3 547**

14. Разходи за външни услуги

	Годината, приключваща на 31.12.2017	Годината, приключваща на 31.12.2016
Разходи за правни услуги	(29)	-
Разходи за счетоводни и одиторски услуги	-	(9)
Други консултантски разходи	(36)	-
Общо	**(65)**	**(9)**

15. Разходи за възнаграждения и осигуровки

	Годината, приключваща на 31.12.2017	Годината, приключваща на 31.12.2016
Разходи за възнаграждения	(23)	(16)
Общо	**(23)**	**(16)**

16. Разходи за данъци, такси и други подобни

	Годината, приключваща на 31.12.2017	Годината, приключваща на 31.12.2016
Разход за данък върху недвижими имоти	(18)	(18)
Общо	**(18)**	**(18)**

17. Финансови разходи

	Годината, приключваща на 31.12.2017	Годината, приключваща на 31.12.2016
Лихви върху държавни вземания	-	(4)
Общо	-	(4)

18. Оповестяване на свързаните лица и сделките с тях

Операциите, извършени със свързани лица през настоящата година представляват сделки със следните категории свързани лица:
- компания-майка;
- дружества в групата, под контрола на крайната компанията-майка;
- ключов ръководен персонал на Дружеството или на компанията-майка.

През отчетния период са осъществявани сделки със следните свързани лица:
Вземания по предоставени заеми:

Свързано лице	Вид сделка	31.12.2017	31.12.2016
Мадара Бългериън Пропърти Фонд Лимитид	Предоставен заем	155	155
Мадара Кепитъл България ЕАД	Предоставен заем	60	60
	Дължима Лихва	16	16
		231	**231**

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

Задължения по получени заеми:

Свързано лице	Вид сделка	31.12.2017	31.12.2016
Мадара Бългериън Пропърти Фонд Лимитид	Предоставен заем	440	440
	Дължима Лихва	8	8
Титан АС ЕООД	Предоставен заем	148	148
	Дължима Лихва	13	13
Scott Perkins	Предоставен заем	7	7
Милена Пъркинс	Предоставен заем	10	-
Милена Пъркинс	Дължима лихва	2	-
		628	**616**

Свързано лице	Вид сделка	31.12.2017	31.12.2016
Мадара Холдинг Лимитед Малта	Предоставен заем	35 400	35 400
		35 400	**35 400**

19. Събития след дата на отчета за финансовото състояние

Към датата на изготвяне на настоящия финансов отчет не са настъпили други събития, които да изискват допълнително оповестяване и които биха оказали влияние върху представената информация.