ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2016

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2016

1. Учредяване и регистрация. Правен статут и законова рамка.

ВАРНА РИЪЛТИС ЕАД (Дружеството) е акционерно дружество, регистрирано по реда на Търговския закон по фирмено дело № 11506 / 2002 г. на Софийски градски съд. Седалището и адресът на управление е гр. Варна, жк „Чайка" 98.

Собственик на 100% от капитала е „Холдинг Варна" АД, ЕИК 103249584. Членове на Съвета на директорите са Нели Цонева Александрова, Валентина Борисова Димитрова и Холдинг Варна АД с представители Ивелина Кънчева Кънчева- Шабан и Милчо Близнаков. ВАРНА РИЪЛТИС ЕАД се представлява от Нели Цонева Александрова – изпълнителен директор.

Основната дейност на Дружеството е придобиване, управление и продажба на участие в други дружества, отдаване под наем на собствени недвижими имоти, изграждане и поддръжка на рекламни съоръжения и позиции и отдаването им под наем.

Настоящият годишен финансов отчет е одобрен от ръководството на дружеството за издаване на 09 март 2017 година.

2. База за изготвяне на финансовия отчет и счетоводни принципи.

2.1. Приложима обща рамка за финансови отчети

Дружеството води текущото си счетоводство и изготвя финансовите си отчети в съответствие с изискванията на българското търговско и счетоводно законодателство. Съгласно това законодателство Международните счетоводни стандарти (МСС), приети за прилагане от Европейския съюз, са задължителни за финансовите институции и компании, регистрирани на фондовата борса, както и за всички български търговски дружества (предприятия), които отговарят на изискванията на Закона за счетоводството за задължително прилагане на МСС, а останалите могат по избор да изготвят и представят финансовите си отчети на база на МСС или Националните счетоводни стандарти (НСС), приети за прилагане в България.

2.2. База за изготвяне на годишния финансов отчет

Настоящият финансов отчет е изготвен в съответствие с изискванията на Международните счетоводни стандарти, издание на Съвета по международни счетоводни стандарти и приети за приложение от Европейския съюз. Към 31 декември 2016 г. МСС се състоят от: Международни стандарти за финансови отчети (МСФО) 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 2016 г., и които са приети от Комисията на Европейския съюз.

2.2. База за изготвяне на годишния финансов отчет (продължение)

Съветът по МСС преиздава ежегодно стандартите и разясненията към тях, които след формалното одобряване от Европейския съюз, са валидни за годината, за която са издадени. Голяма част от тях обаче не са приложими за дейността на Дружеството, поради специфичните въпроси, които се третират. Ръководството на Дружеството се е съобразило с всички тези счетоводни стандарти и разяснения към тях, които са приложими към неговата дейност и са приети официално за приложение от Европейския съюз към датата на изготвянето на настоящия финансов отчет. От приемането на тези нови стандарти, разяснения или изменения, които са в сила от 1 януари 2016 година и от по-късна дата не са настъпили промени в счетоводната политика на Дружеството.

Също така, ръководството счита, че не е необходимо да оповестява тези стандарти и разяснения, в които са направени промени, формално одобрени или неодобрени от Европейския съюз, отнасящи се до прилагането им през 2016 година и в бъдеще, без те да се отнасят до дейността му, тъй като това би могло да доведе до неразбиране и подвеждане на потребителите на информация от годишния му финансов отчет.

2.3. Счетоводни принципи

Финансовият отчет е изготвен в съответствие с основните счетоводни предположения за текущо начисляване и за действащо предприятие. Оценката на активите и пасивите и измерването на приходите и разходите е осъществено при спазване на принципа на историческата цена. Този принцип е модифициран в определени случаи с преоценката на някои активи и/или пасиви до тяхната справедлива стойност към 31 декември на текущата или на предходната година, както това е посочено на съответните места по-нататък.

2.4. Действащо предприятие

Финансовият отчет на Дружеството към 31 декември 2016 година е изготвен на база принципа за действащо предприятие.

Към датата на изготвяне на настоящия финансов отчет, ръководството е направило преценка на способността на Дружеството да продължи своята дейност като действащо предприятие. При тази преценка е взета предвид цялата налична информация за предвидимото бъдеще, което е поне, но не е ограничено до, дванадесет месеца от края на отчетния период.

Въпреки че към 31 декември 2016 година краткосрочните задължения на Дружеството превишават краткосрочните му активи с 2,165 хил. лв., ръководството е уверено, че ще поддържа нормална дейност и в бъдеще, чрез повишаване ефективността от дейността, разсрочване и уреждане на задълженията си, поради което настоящият финансов отчет не съдържа корекции, които биха били необходими, ако би бил изготвен на друга база и без да се приложи принципа на действащо предприятие.

2.5. Консолидация

Към 31 декември 2016 г. дружеството притежава дъщерни дружества и има участие в асоциирано дружество, регистрирани в страната. В настоящия финансов отчет инвестициите в дъщерните дружества са представени по цена на придобиване и този отчет не представлява консолидиран финансов отчет по смисъла на МСФО 10 *Консолидирани финансови отчети*.

2.5. Консолидация (продължение)

МСФО 10 позволява дружеството да не изготвя консолидиран финансов отчет, включващ дружеството и неговите дъщерни дружества (заедно групата), тъй като дружеството е 100 % собственост на „Холдинг Варна" АД, което изготвя консолидиран финансов отчет по МСС, в който групата е напълно консолидирана.

За да могат да придобият пълна представа за финансовото състояние, резултатите от дейността, както и за промените във финансовото състояние на групата като цяло, потребителите на този финансов отчет е необходимо да го четат заедно с консолидирания финансов отчет на „Холдинг Варна" АД за финансовата година, завършила на 31 декември 2016 г.

2.6. Функционална валута и валута на представяне на финансовите отчети.

Функционална валута е валутата на основната икономическа среда, в която едно търговско дружество функционира и в която главно се генерират и изразходват паричните средства. Тя отразява основните сделки, събития и условия, значими за него.

Дружеството води счетоводство и съставя финансовите си отчети в националната валута на Република България - български лев. Това е валутата, възприета като официална, в основната икономическа среда, в която дружеството оперира. От 1 януари 1999 година българският лев е с фиксиран курс към еврото: 1.95583 лева за 1 евро.Всички данни за 2016 и за 2015 години са представени в настоящия финансов отчет в хиляди лева, освен ако на съответното място не е посочено нещо друго.

2.7. Чуждестранна валута

Сделките в чуждестранна валута се вписват първоначално като към сумата на чуждестранната валута се прилага централният курс на Българска Народна Банка (БНБ) към датата на сделката.
Курсовите разлики, възникващи при уреждане на валутните парични позиции или при отчитането на тези парични позиции при курсове, различни от този, по който първоначално са били признати, се отчитат в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за съответния период.Паричните позиции в чуждестранна валута към 31 декември 2016 и 2015 години са оценени в настоящия финансов отчет по заключителния курс на БНБ.

2.8. Счетоводни предположения и приблизителни счетоводни оценки

Приложението на МСС изисква от ръководството на дружеството да направи някои счетоводни предположения и приблизителни счетоводни оценки при изготвяне на финансовите отчети, с цел определяне стойността на някои активи, пасиви, приходи и разходи. Те се извършват въз основа на най-добрата преценка на ръководството, базирана на историческия опит и анализ на всички фактори, оказващи влияние при дадените обстоятелства към датата на изготвяне на финансовите отчети. Действителните резултати биха могли да се различават от представените в настоящия финансов отчет.

2.9. Сравнителни данни

Съгласно счетоводното законодателство, финансовата година приключва към 31 декември и предприятията са длъжни да представят годишни финансови отчети към същата дата, заедно със сравнителни данни към тази дата за предходната година.

2.9. Сравнителни данни (продължение)

При необходимост някои от перата в отчета за финансовото състояние, отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход и отчета за паричния поток, представени във финансовия отчет за 2015 г., които са сравнителни данни, в настоящия отчет са рекласифицирани с цел да се получи по-добра съпоставимост с данните за 2016 г.

2.10. Управление на финансовите рискове

Фактори на финансовите рискове

В хода на обичайната си дейност дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове. Пазарният риск е рискът, че справедливата стойност или бъдещите парични потоци на финансовия инструмент ще варират поради промените в пазарните цени. Пазарният риск включва валутен риск, лихвен риск и ценови риск. Кредитният риск е рискът, че едната страна по финансовия инструмент ще причини финансова загуба на другата, в случай че не изпълни договореното задължение. Ликвидният риск е рискът, че дружеството би могло да има затруднения при посрещане на задълженията си по финансовите пасиви.

От страна на ръководството на дружеството финансовите рискове текущо се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, за да се определят адекватни цени на услугите, предоставяни от дружеството, цената на привлечените заеми и да се оценят адекватно формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

2.10.1. Валутен риск

Дружеството е изложено на валутен риск, поради това, че има задължения по кредити, които са деноминирани в чуждестранна валута. Основните сделки, осъществявани от дружеството са деноминирани в български лева и в евро. Българският лев е привързан към еврото, поради което дружеството не е изложено на съществени валутни рискове при осъществяване на сделки в евро. По тази причина, дружеството не използва специални финансови инструменти за хеджиране на този риск.

2.10.2. Лихвен риск

Лихвеният риск представлява риска от колебание в размера на задълженията по заемите на дружеството, дължащо се на изменението на пазарните лихвени проценти. Дружеството ползва заемни средства, което го излага на лихвен риск

Дружеството извършва постоянен мониторинг и анализ на основните си лихвени експозиции като разработва различни сценарии за оптимизиране например рефинансиране, подновяване на съществуващи заеми, алтернативно финансиране и изчислява влиянието на промяната на лихвения процент в определен диапазон върху финансовия резултат.

2.10. Управление на финансовите рискове (продължение)

2.10.3. Кредитен риск

Кредитният риск е рискът едната страна по финансовия инструмент да не успее да изпълни задължението си и по този начин да причини загуба на другата. Финансовите активи, които потенциално излагат Дружеството на кредитен риск, са предимно вземания по продажби и предоставени лихвени заеми. Основно Дружеството е изложено на кредитен риск, в случай че клиентите не изплатят своите задължения.
Политиката на Дружеството в тази област е насочена към извършване на продажби на стоки и услуги на клиенти с подходяща кредитна репутация и използването на адекватни обезпечения като средства за ограничаване на риска от финансови загуби. Кредитното качество на клиентите се оценява като се вземат предвид финансово състояние, минал опит и други фактори.

2.10.4. Ликвиден риск

Ликвидният риск е рискът дружеството да не може да изпълни финансовите си задължения, тогава когато те станат изискуеми. Политиката в тази област е насочена към гарантиране наличието на достатъчно ликвидни средства, с които да бъдат обслужени задълженията, когато същите станат изискуеми, включително в извънредни и непредвидени ситуации. Ръководството на дружеството се стреми да наблюдава и своевременно да предоговаря падежите на текущите си задължения с цел осигуряване на постоянна ликвидност и погасяване на задълженията на дружеството в договорените с доставчиците и другите му кредитори срокове.

2.11. Дъщерни дружества

Дъщерно дружество е дружество, което се контролира от Дружеството-майка. Контрол е властта да се управлява финансовата и оперативната политика на дъщерното дружество, с оглед извличането на изгоди от дейността му. В съответствие с изискванията на МСС 27 „Индивидуални финансови отчети", дружеството е възприело да отчита инвестициите в дъщерни дружества по цена на придобиване (себестойност).

2.12. Асоциирани дружества

Асоциирано дружество е предприятие, в което Дружеството-майка упражнява значително влияние, но което не представлява дъщерно или съвместно предприятие. Значително влияние е правото на участие при вземането на решения, свързани с финансовата и оперативната политика на предприятието, в което е инвестирано, но не и контрол върху тази политика.

3. Дефиниция и оценка на елементите на финансовия отчет

3.1. Имоти, машини, съоръжения и нематериални активи

Имотите, машините, съоръженията и нематериални активи се признават като първоначално се оценяват по цена на придобиване, която включва покупната цена, мита и невъзстановими данъци, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно състояние и на мястото за предвидената му от Ръководството употреба. След първоначалното им признаване имотите, машините, съоръженията и нематериалните активи се отчитат по цена на придобиване намалена с размера на начислената амортизация и евентуални загуби от обезценки (виж също бележка 3.3).

Когато в имотите, машините и съоръженията се съдържат съществени компоненти с различна продължителност на полезен живот, тези компоненти се отчитат като самостоятелни активи.

Последващи разходи, включително извършени за замяна на компонент от актива, се капитализират в стойността на актива, само ако отговарят на критериите за признаване на имоти, машини и съоръжения. Преносната стойност на заменените компоненти се отписва от стойността на актива в съответствие с изискванията на МСС 16 *Имоти, машини и съоръжения*. Всички други последващи разходи се признават текущо в годината, през която са направени.
Печалби и загуби при отписване на имоти, машини и съоръжения (определят се като разлика между постъпленията и преносната стойност на актива) се признават нетно в други приходи/други разходи в печалбата или загубата за периода.

Когато употребата на даден имот се промени от имот ползван от собственика на инвестиционен имот, то тогава имотът се рекласифицира като инвестиционен имот.
Амортизациите се начисляват на база на определения полезен живот като последователно се прилага линейният метод. Амортизацията се отразява в печалбата или загубата за текущия период.
Към края на всеки отчетен период Ръководството на Дружеството прави преглед на полезния живот и метода на амортизация на имотите, машините, съоръженията и нематериалните активи. В случай, че се установи, че съществуват различия между очакванията и предишните приблизителни оценки, се правят промени в съответствие с МСС 8 *Счетоводни политики, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки.*

Очакваните срокове на полезен живот за текущия и сравнителния период са както следва:

Полезен живот	**2016 година**	**2015 година**
Сгради	25 години	25 години
Машини, съоръжения и оборудване	3–25 години	3–25 години
Транспортни средства	4 години	4 години
Офис обзавеждане	6-7 години	6-7 години

Начисляването на амортизацията започва от началото на месеца, следващ месеца, в който активът е наличен за употреба и се прекратява на по-ранната от датата на класифицирането му като държан за продажба в съответствие с МСФО 5 *Нетекущи активи, държани за продажба и преустановени дейности* или датата на отписването му.
Не се начисляват амортизации на земите, активите в процес на изграждане и напълно амортизираните активи.

3.2. Инвестиционни имоти

Инвестиционен имот е имот, държан от Дружеството за получаване на приходи от наем или за увеличаване стойността на капитала, или и за двете (включително имоти в процес на изграждане, които ще бъдат държани за същите цели).

Инвестиционните имоти се оценяват по цена на придобиване, намалена с размера на начислената амортизация и евентуални загуби от обезценки (виж също бележка 3.3).

Амортизациите на инвестиционните имоти се начисляват в печалбата или загубата на база полезния им живот, като последователно се прилага линейният метод.

Очакваните срокове на полезен живот за инвестиционните имоти е както следва:

Полезен живот	**2016 година**	**2015 година**
Сгради	25 години	25 години

Към края на всеки отчетен период Ръководството на Дружеството прави преглед на полезния живот и метода на амортизация на инвестиционните имоти. В случай, че се установи, че съществуват различия между очакванията и предишните приблизителни оценки, се правят промени в съответствие с МСС 8 *Счетоводни политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки.*

Печалбата или загубата от продажбата на инвестиционен имот (разликата между нетните постъпления от продажбата и преносната стойност на имота) се признава в печалба и загуба за периода.

Когато употребата на инвестиционен имот се промени така, че той се рекласифицира в имоти, машини и съоръжения, неговата справедлива стойност към датата на рекласификацията става цена на придобиване за последващо отчитане.

3.3. Обезценка на имоти, машини, съоръжения, нематериални активи и инвестиционни имоти

Към края на всеки отчетен период Ръководството на Дружеството прави преценка дали съществуват индикации за обезценка на имотите, машините, съоръженията, нематериалните активи и инвестиционните имоти. В случай, че се установи, че такива индикации съществуват, се изготвя приблизителна оценка на възстановимата стойност на съответния актив.

Когато не е възможно да се изчисли възстановимата стойност на отделния актив, Дружеството определя възстановимата стойност на единицата, генерираща парични потоци, към която активът принадлежи.

Възстановимата стойност е по-високата сума от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив и стойността му в употреба. Когато възстановимата стойност на даден актив (или на обект генериращ парични постъпления) е по-ниска от преносната му стойност, последната се намалява до размера на възстановимата стойност.

3.3. Обезценка на имоти, машини, съоръжения, нематериални активи и инвестиционни имоти (продължение)

В случай на възстановяване на загубата от обезценка, преносната стойност на актива (или на обекта, генериращ парични постъпления) се увеличава до променената му възстановима стойност. Това увеличение не може да доведе до преносна стойност по-висока от преносната стойност, която би била определена при положение, че в предходни периоди не е била признавана загуба от обезценка за дадения актив. Възстановяването на загуба от обезценка се признава веднага като приход в печалбата или загубата.

3.4. Финансови инструменти

Финансов инструмент е всеки договор, който поражда едновременно както финансов актив в едно предприятие, така и финансов пасив или инструмент на собствения капитал в друго предприятие.

Финансовите активи и пасиви се признават в отчета за финансовото състояние, когато и само когато Дружеството стане страна по договорните условия на инструмента. Финансовите активи се отписват от отчета за финансовото състояние, след като договорните права за получаването на парични потоци са изтекли или активите са прехвърлени и трансферът им отговаря на изискванията за отписване, съгласно изискванията на МСС 39 *Финансови инструменти: признаване и оценяване*. Финансовите пасиви се отписват от отчета за финансовото състояние, когато и само когато са погасени – т.е. задължението, определено в договора е отпаднало, анулирано или срокът му е изтекъл.

При първоначалното им признаване финансовите активи (пасиви) се оценяват по справедлива стойност и всички разходи по сделката, в резултат на която възникват финансовите активи (пасиви), с изключение на финансовите активи (пасиви), отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата.

Финансови активи и пасиви се нетират и нетната стойност се представя в отчета за финансово състояние тогава и само тогава, когато Дружеството има правно основание да нетира сумите и има намерение или да урежда на нетна база или да реализира актива и да уреди пасива едновременно.

За целите на последващото оценяване, в съответствие с изискванията на МСС 39 *Финансови инструменти: признаване и оценяване*, Дружеството класифицира финансовите активи и пасиви в следните категории: финансови активи (пасиви), отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата; инвестиции, държани до падеж; предоставени кредити и вземания; финансови активи на разположение за продажба; финансови пасиви по амортизирана стойност. Класифицирането в съответната категория зависи от целта и срочността, с която е сключен съответния договор. Дружеството не прилага тази класификация на активите и пасивите за целите на представянето им в отчета за финансовото състояние.

3.4. Финансови инструменти (продължение)

3.4.1. Финансови активи (пасиви), отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата

Финансов актив или пасив е класифициран като държан за търгуване, когато е придобит главно с намерение да бъде продаден или закупен обратно в близко бъдеще или е деривативен инструмент. В тази категория Дружеството класифицира портфейл от акции на български търговски дружества, включени на Българския борсов пазар.
След първоначалното им признаване, финансовите активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, се оценяват по справедлива стойност към края на отчетния период, като всяка разлика до тази стойност се признава в печалбата или загубата в периода, в който възниква.

3.4.2. Предоставени кредити и вземания

Предоставените кредити и вземанията са недеривативни финансови активи с фиксирани или определими срокове за уреждане, които не се котират на активен пазар. В отчета за финансовото състояние на Дружеството активите от тази категория са представени като вземания по лихвени заеми, търговски и други вземания и парични средства.

Вземания по лихвени заеми, търговски и други вземания

След първоначалното им признаване търговските вземания и вземанията по лихвени заеми се оценяват по амортизирана стойност, изчислена на база метода на ефективния лихвен процент, и намалена с евентуалната загуба от обезценка. Краткосрочните вземания не се амортизират. Загубата от обезценка се начислява в случай, че съществуват обективни доказателства като например значителни финансови затруднения на длъжника, вероятност длъжникът да изпадне в ликвидация и други.

Парични средства

Паричните средства за целите на съставянето на отчета за паричните потоци са паричните средства в брой и по банкови сметки.

3.4.3. Обезценка на финансови активи

Към края на отчетния период Ръководството на Дружеството прави преценка дали съществуват обективни индикации за обезценка на всички финансовите активи с изключение на финансовите активи отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата. Финансов актив се счита за обезценен само тогава, когато съществуват обективни доказателства, че в резултат на едно или повече събития, настъпили след първоначалното му признаване, очакваните парични потоци са намалели.

При установяване наличието на такива признаци за активите отчитани по цена на придобиване, загубата от обезценка се определя като разлика между преносната стойност и сегашната стойност на очакваните бъдещи парични потоци, дисконтирани с текущия пазарен лихвен процент за сходни активи.

3.4. Финансови инструменти (продължение)

3.4.3. Обезценка на финансови активи (продължение)

Когато спад в справедливата стойност на финансов актив на разположение за продажба е признат в друг всеобхватен доход и има обективни доказателства, че активът е обезценен, натрупаната загуба от обезценка, изчислена като разлика между цената на придобиване и текущата справедлива стойност, се признава в печалбата или загубата, дори ако финансовият актив не е отписан.

Загубата от обезценка на инвестициите, държани до падеж, предоставените кредити и вземания, отчитани по амортизирана стойност, се изчислява като разлика между преносната стойност и настояща стойност на бъдещите парични потоци, дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент. Загубата от обезценка се признава в печалбата или загубата. Тя се възстановява, ако последващото увеличение на възстановимата стойност може обективно да бъде обвързано с настъпване на събитие след датата, на която е била призната обезценката.

3.4.4. Финансови пасиви по амортизирана стойност

След първоначалното им признаване Дружеството оценява всички финансови пасиви по амортизирана стойност с изключение на: финансовите пасиви, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата; финансовите пасиви, възникнали, когато прехвърлянето на актив не отговаря на условията за отписване; договори за финансова гаранция, ангажименти за предоставяне на кредит с лихвен процент, по-нисък от пазарния. В отчета за финансовото състояние на Дружеството тези пасиви са представени като търговски и други задължения, получени банкови заеми и задължения по лихвени заеми.

Търговски и други задължения

Търговските и други задължения възникват в резултат на получени стоки или услуги. Краткосрочните задължения не се амортизират.

Задължения по лихвени заеми

Лихвените заеми се признават първоначално по справедлива цена, формирана от получените парични постъпления, намалени с присъщите разходи по сделката. След първоначалното им признаване, лихвените заеми се оценяват по амортизирана стойност, като всяка разлика между първоначалната стойност и стойността на падеж се отчита в печалбата или загубата за периода на ползване на заема на база метода на ефективния лихвен процент. Получените лихвени заеми, при възникването на които не са извършени разходи свързани със сделката, не се амортизират. По същия начин се третират получените банкови овърдрафти, при които получателят има право многократно да усвоява или погасява заема в рамките на предварително договорения лимит.

Финансовите разходи, в това число и директните разходи по привличането на заема, се признават на базата на метода на ефективния лихвен процент, с изключение на транзакционните разходи по банкови овърдрафти, които се признават в печалбата или загубата на линейна база за периода, за който е договорен овърдрафтът.

3.4. Финансови инструменти (продължение)

3.4.4. Финансови пасиви по амортизирана стойност (продължени)

Задължения по лихвени заеми (продължение)

Методът на ефективния лихвен процент е метод за изчисление на амортизираната стойност на един финансов актив или пасив и за разпределение на прихода от или разхода за лихви през съответния период. Ефективният лихвен процент е този, при който се дисконтират очакваните бъдещи парични плащания или постъпления по време на живота на финансовия инструмент, или при определени случаи за по-кратък период, към нетната преносна стойност на финансовия актив или пасив.

При изчислението на ефективния лихвен процент Дружеството преценява паричните потоци, като взема предвид всички договорни условия на финансовия инструмент, но без да включва потенциални бъдещи кредитни загуби от обезценка. Изчислението включва такси, транзакционни разходи, премии или отстъпки, платени или получени между страните на договора, които са неразделна част от ефективния лихвен процент.

Лихвените заеми се класифицират като текущи, когато следва да бъдат уредени в рамките на дванадесет месеца от края на отчетния период.

Договори за продажба и обратно изкупуване на ценни книжа

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

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

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

3.4.5. Основен капитал

Основният капитал на Дружеството е представен по историческа цена в деня на регистрирането му.

3.5. Резерви

Като резерви в отчета за финансовото състояние на дружеството са представени финансовите резултати, капитализирани от предходни години, както и резервите, формирани в следствие на обезсилване на акциите на акционер. Собственикът на дружеството може да се разпорежда с капиталовите резерви.

3.6. Лизинг

3.6.1. Финансов лизинг

Финансов лизинг е лизингов договор, който прехвърля по същество всички рискове и изгоди, произтичащи от собствеността върху актив.

Активите, придобити чрез финансов лизинг, се признават по по-ниската от тяхната справедлива стойност към датата на придобиване или настоящата стойност на минималните лизингови плащания. Първоначалните преки разходи, извършени от лизингополучателя, се включват в стойността на актива. Съществуващото задължение към лизингодателя се представя в отчета за финансовото състояние на Дружеството като задължение по финансов лизинг.

Лизинговите плащания се разделят между лихвени плащания и плащания по главница, така че да се получи постоянен лихвен процент върху остатъчното задължение по лизинга.

Финансовият лизинг поражда амортизационен разход за амортизируемите активи, както и финансов разход за всеки отчетен период. Амортизационната политика по отношение на амортизируемите наети активи е съобразена с тази по отношение на собствените амортизируеми активи.

За целите на представянето на финансовите инструменти по категории, определени в съответствие с МСС 39 *Финансови инструменти: признаване и оценяване*, задълженията по финансов лизинг се класифицират в категорията финансови пасиви по амортизирана стойност.

3.6.2. Оперативен лизинг

Разходите за наети активи по договори за оперативен лизинг се признават в печалбата или загубата на линейна база за срока на договора.
Приходите, реализирани от отдадени по договори за оперативен лизинг активи се признават в печалбата или загубата на линейна база за срока на договора. Първоначалните разходи, пряко свързани със сключването на лизинговия договор, се капитализират в стойността на актива и се признават като разход на линейна база за срока на лизинговия договор.

3.7. Задължения към наети лица

3.7.1. Планове за дефинирани вноски

Правителството на България носи отговорността за осигуряването на пенсии по планове за дефинирани вноски. Разходите по ангажимента на дружеството да превежда начислените суми по плановете за дефинирани вноски се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход при тяхното възникване.

3.7. Задължения към наети лица (продължение)

3.7.2. Платен годишен отпуск

Дружеството признава като задължение недисконтираната сума на оценените разходи по платен годишен отпуск, очаквани да бъдат заплатени на служителите в замяна на труда им за изминалия отчетен период.

3.7.3. Дефинирани доходи при пенсиониране

В съответствие с изискванията на Кодекса на труда, при прекратяване на трудовия договор на служител, придобил право на пенсия, дружеството му изплаща обезщетение в размер на две брутни заплати, ако натрупаният трудовия стаж в дружеството е по-малък от десет години, или шест брутни заплати, при натрупан трудов стаж в дружеството над десет последователни години. Дружеството е направило приблизителна оценка на задълженията към персонала при пенсиониране и счита, че сумата не е съществена, поради което не я отразява в настоящия финансов отчет.

3.8. Признаване на приходите и разходите

3.8.1. Приходи от продажба на стоки, услуги и други приходи

Приходите и разходите се начисляват в момента на тяхното възникване, независимо от момента на паричните постъпления и плащания. Отчитането им се извършва при спазване на изискването за причинна и стойностна връзка между тях.
Приходите се оценяват по справедливата стойност на полученото или подлежащото на получаване възнаграждение, намалено със сумата на всички предоставени отстъпки и включват брутните потоци от икономически ползи получени от и дължими на Дружеството. Сумите, събрани от името на трети страни, като данъци върху продажбите, какъвто е данъкът върху добавената стойност, се изключват от приходите.

Приходите от продажба на стоки се признават, когато:

- Значителните рискове и ползи от собствеността върху стоките или продукцията са прехвърлени на купувача;
- Дружеството не е запазило продължаващо участие и ефективен контрол върху управлението на продадените стоки (продукция);
- Вероятно е в резултат на сделката Дружеството да получи икономически изгоди;
- Приходите и разходите пряко свързани със сделката могат да бъдат надеждно оценени.

Когато резултатът от сделката за предоставяне на услуга може да бъде надеждно оценен, приходът се признава в зависимост от етапа на завършеност на сделката към края на отчетния период. В случаите, когато резултатът не може да бъде надеждно оценен, приходът се признава само дотолкова, доколкото направените разходи са възстановими.

Печалбата (загубата) от продажбата на имоти, машини, съоръжения, нематериални активи и материали се представя като други приходи (разходи).Когато икономическите изгоди се очаква да възникват през няколко финансови периода и връзката им с приходите може да бъде определена само най-общо или косвено, разходите се признават в печалбата или загубата на базата на процедури за систематично и рационално разпределение.

3.8. Признаване на приходите и разходите (продължение)

3.8.1. Приходи от продажба на стоки, услуги и други приходи (продължение)

При размяна на активи се отчита приход (разход) от разменната транзакция в размер на разликата му справедливата стойност на получения и преносната стойност на разменения актив.

3.8.2. Финансови приходи и разходи

Разходите по заеми, които могат пряко да се отнесат към актив, за който процесът на придобиване, строителство или производство, преди да стане готов за предвижданата му употреба или продажба, непременно отнема значителен период от време, следва да се капитализират като част от стойността на този актив. Всички останали финансови приходи и разходи се отразяват в печалбата или загубата за всички инструменти, оценявани по амортизирана стойност чрез използване метода на ефективния лихвен процент.
Приходите от дялово участие се признават, когато се установи правото на Дружеството да получи този приход.
Печалби и загуби от валутни курсови разлики се отчитат на нетна база.

3.9. Разходи за данъци върху печалбата

Разходът за данък върху печалбата представлява сумата от текущия данък върху печалбата и данъчния ефект върху временните данъчни разлики. Текущият данък върху печалбата се определя въз основа на облагаемата (данъчна) печалба за периода като се прилага данъчната ставка съгласно данъчното законодателство към края на отчетния период. Отсрочените данъчни активи и/или пасиви са сумите на (възстановимите)/ дължимите данъци върху печалбата за бъдещи периоди по отношение на (намаляемите)/облагаемите временни данъчни разлики.

Временните данъчни разлики се установяват при сравнение на отчетната стойност на един актив или пасив, представени в отчета за финансовото състояние и неговата данъчна основа, получена при прилагане на данъчните правила.

Отсрочените данъци върху печалбата се изчисляват чрез прилагането на балансовия метод на задълженията. Отсрочените данъчни пасиви се изчисляват и се признават за всички облагаеми временни разлики, докато отсрочените данъчни активи се признават, само ако има вероятност за тяхното обратно проявление и ако дружеството ще е в състояние в бъдеще да генерира достатъчно печалба, от която те да могат да бъдат приспаднати.

Ефектът от признаването на отсрочените данъчни активи и/или пасиви се отразява там, където е представен ефектът от самото събитие, което ги е породило. За събития, които засягат отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, ефектът от отсрочените данъчни активи и пасиви е признат също в там. За събития, които са отчетени първоначално в капитала (преоценъчния резерв) и отсрочените данъчни активи и пасиви са признати за сметка на капитала.
В отчета за финансовото състояние отсрочените данъчни активи и/или пасиви се представят компенсирано, тъй като подлежат на единен режим на облагане.

Съгласно българското данъчно законодателство за 2016 и 2015 година дружеството дължи корпоративен данък (данък от печалбата) в размер на 10 % върху облагаемата печалба. За 2017 година данъчната ставка се запазва на 10 %.

3.10. Вливане на дъщерни дружества

На 12 февруари 2016 година в Търговския регистър е вписано вливането на дъщерните дружества Универс 52 ЕООД, А Ем Джи ЕООД и Ем Джи ЕООД във Варна Риълтис ЕАД (дружество-майка).

Съгласно МСФО 3 Бизнескомбинации, тази комбинация представлява сделка между предприятия под общ контрол, която е настъпила в резултат на преструктурирането и реорганизацията на групата на Варна Риълтис ЕАД, при която рисковете и ползите за собствениците не са се променили. Тази комбинация не е включена в обхвата на стандарта. Съгласно изискванията на МСС 8 Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки, ръководството следва да използва актуални източници, за да разработи своя собствена счетоводна политика за признаване, представяне и оповестяване на бизнес комбинацията във финансовия отчет. При избора на подходяща счетоводна политика, ръководството е взело под внимание факта, че преобразуващото предприятие е било 100% собственост на приемащото предприятие към датата на преобразуване, поради това рисковете и ползите на Дружеството не са се променили в резултат на реорганизацията. Дружествата са прилагали еднакви счетоводни политики през текущата и предходната година. Вливането на дъщерните дружества във Варна Риълтис ЕАД е отчетено като преструктуриране по метода обединяване на участия във финансовия отчет на дружеството-майка към 31 декември 2016 година, доколкото Варна Риълтис ЕАД е универсален правоприемник и съставът и структурата на акционерите се запазва непроменен и в обединеното дружество. Методът обединяване на участия е широко прилаган при осчетоводяването на реструктуриране на предприятия под общ контрол, поради което ръководството на Дружеството го счита за подходящ за приложение в конкретния случай..

Съгласно метода обединяване на участия придобиващото предприятие отразява счетоводно вливането, както следва:

• Активите и пасивите на придобитите предприятие се завеждат по преносна (балансова) стойност, а не по справедливи стойности;

• Нематериалните активи и условните задължения се признават дотолкова, доколкото придобиващото предприятие има основание да ги признае съгласно МСС 38 Нематериални активи;

• Репутация не се признава. Разликата между стойността на инвестицията в придобитото предприятие и нетните му активи се признават директно в отчета за собствения капитал;
• Разходите във връзка с реструктурирането се признават веднага в печалбите и загубите;
• Сравнителната информация се преизчислява така сякаш комбинацията е била извършена в началото на най-ранния представен отчетен период.

Дружеството е приложило напълно този метод с изключение на преизчислението на сравнителната информация към началото на най-ранния представен отчетен период, защото счита, че промените не биха били съществени за този финансов отчет.

3.11. Преценки от определящо значение при прилагане счетоводната политика на дружеството. Ключови приблизителни оценки и предположения с висока несигурност.

3.11.1. Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика

Значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството, които оказват най-съществено влияние върху финансовите отчети, са описани по-долу. Основните източници на несигурност при използването на приблизителните счетоводни оценки са описани в пояснение 3.11.2.

Отсрочени данъчни активи

Оценката на вероятността за бъдещи облагаеми доходи за усвояването на отсрочени данъчни активи се базира на последната одобрена бюджетна прогноза, коригирана относно значими необлагаеми приходи и разходи и специфични ограничения за пренасяне на неизползвани данъчни загуби или кредити. Ако надеждна прогноза за облагаем доход предполага вероятното използване на отсрочен данъчен актив особено в случаи, когато активът може да се употреби без времево ограничение, тогава отсроченият данъчен актив се признава изцяло.

Признаването на отсрочени данъчни активи, които подлежат на определени правни или икономически ограничения или несигурност, се преценява от ръководството за всеки отделен случай на базата на специфичните факти и обстоятелства.

3.11.2. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки

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

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

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:

Обезценка на вземания

Приблизителната оценка за загуби от съмнителни и несъбираеми вземания се прави в края на всяка финансова година. Вземанията, при които са констатирани постоянни трудности при тяхното събиране в едногодишен период, подлежат на анализ по отделни контрагенти и в зависимост от конкретните обстоятелства се установява частта от тях, която е реално събираема, а останалата част до номинала на вземането се признава в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход като загуба от обезценка.
При преценката на събираемостта на вземанията ръководството прави анализ на цялата експозиция от всеки контрагент, неговото финансово състояние, възможностите му за генериране и привличане на финансови ресурси - с оглед установяване на реалната възможност за събирането им, а не само на ниво просрочени индивидуални вземания от контрагента. Вземанията или частта от тях, за които ръководството преценява, че съществува много висока несигурност за събирането им и не са обезпечени, се обезценяват на 100%.

3.11. Преценки от определящо значение при прилагане счетоводната политика на дружеството. Ключови приблизителни оценки и предположения с висока несигурност (продължение)

3.11.2. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки (продължение)

Обезценка на инвестиции в дъщерни и асоциирани дружества

Дружеството тества към края на всеки отчетен период възстановимостта на направените инвестиции в дъщерни дружества и преценява дали има индикации за обезценка. Като индикатори за обезценка се използват: решения за обявяване в ликвидация на дъщерните дружества, приходен метод на дисконтираните парични потоци и отрицателни стойности на нетните активи за повече от 2 години. Инвестициите, за които ръководството преценява, че съществува много висока несигурност за възстановяването им се обезценяват на 100%, а останалите с определени проценти, съответстващи на риска от невъзстановимост.

Полезен живот на амортизируеми активи

Ръководството преразглежда полезния живот на амортизируемите активи в края на всеки отчетен период. Към 31 декември 2016 година, Ръковорството смята, че полезният живот отговаря на очаквания срок на тяхното използване. Информация за тези срокове е дадена в съответните приложения.
Действителния полезен живот може да се различава от определения, поради техническото и морално изхабяване, предимно на софтуерни продукти и компютри.

Справедлива стойност на финансови инструменти

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

4. Имоти, машини и съоръжения

	Машини, съоръжения и компютри	Стопански инвентар	Транспортни средства	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил.лв.	хил. лв.
Отчетна стойност:				
Салдо на 01 януари 2016	256	607	-	863
Постъпили от вливане	-	11	13	24
Постъпили	-	-	-	-
Излезли	-	-	(4)	(4)
Салдо на 31 декември 2016	**256**	**618**	**9**	**883**
Натрупана амортизация:				
Салдо на 01 януари 2016	(251)	(440)	-	(691)
Амортизация от вливане	-	(11)	(13)	(24)
Амортизация за периода	(3)	(62)	-	(65)
Амортизация на излезлите	-	-	4	4
Салдо на 31 декември 2016	**(254)**	**(513)**	**(9)**	**(776)**
Преносна стойност на 31 декември 2016	**2**	**105**	**-**	**107**
Преносна стойност на 31 декември 2015	**5**	**167**	**-**	**172**

5. Инвестиционни имоти

	Земи	Сгради	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Отчетна стойност:			
Салдо на 01 януари 2016	439	4,035	4,474
Обезценка	-	-	-
Постъпили	-	-	-
Излезли	-	-	-
Салдо на 31 декември 2016	**439**	**4,035**	**4,474**
Натрупана амортизация:			
Салдо на 01 януари 2016	-	(1,104)	(1,104)
Амортизация за периода	-	(166)	(166)
Амортизация на излезлите	-	-	-
Салдо на 31 декември 2016	**-**	**(1,270)**	**(1,270)**
Преносна стойност на 31 декември 2016	**439**	**2,765**	**3,204**
Преносна стойност на 31 декември 2015	**439**	**2,931**	**3,370**

Към 31 декември 2016 година Ръководството на Дружеството е направило анализ на възстановимата стойност на притежаваните инвестиционни имоти. В резултат на проведените тестове през 2016 г. обезценка не е начисляване, а през 2015 г. е начислена обезценка в размер на 68 хил.лв.

5. Инвестиционни имоти (продължение)

Справедливата стойност на инвестиционните имоти, отчитани по модела на цената на придобиване, определена от лицензиран оценител, във връзка с извършена оценка на търговското предприятие на Дружеството, възлиза на 5,656 хил.лв. към 31 декември 2016 г. (2015 год. -- 5,860 хил.лв.). Справедливата стойност на инвестиционните имоти е класифицирана в ниво 3 според йерархията на справедливите стойности.

За обезпечаване на получен инвестиционен банков кредит, както и във връзка с обезпечаване на получени банкови кредити от свързани лица, дружеството е учредило ипотека в полза на банките кредитори, върху притежаваните инвестиционни имоти.

Инвестиционните имоти се отдават под наем по договори за оперативен лизинг. Приходите от наеми за 2016 г., възлизащи на 579 хил.лв. (2015 г.: 568 хил.лв.), са включени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Приходи от дейността".

6. Инвестиции в дъщерни и асоциирани дружества

Дружеството притежава следните инвестиции в дъщерни и асоциирани предприятия:

	2016	%	2015	%
	хил. лв.		хил. лв.	
Черно море прес ЕООД, в т.ч.	-	100%	-	100%
Цена на придобиване	5		5	
Начислена обезценка	*(5)*		*(5)*	
Астера Първа Банско ЕАД, в т.ч.	350	100%	500	100%
Цена на придобиване	625		625	
Начислена обезценка	*(275)*		*(125)*	
А Ем Джи ЕООД	-	-	300	100%
Джинджърс ЕООД	5	100%	5	100%
Атлас I ЕАД	289	100%	414	100%
Цена на придобиване	414			
Начислена обезценка	(125)			
М-Фуд-Варна ЕООД	5	100%	5	100%
Универс 52 ЕООД, в т.ч.	-	-	-	100%
Цена на придобиване	-	-	5	
Начислена обезценка	-	-	*(5)*	
Варнакоп ЕООД	5	100%	5	100%
Конкорд ООД	-	20%	-	20%
Цена на придобиване	2		2	
Начислена обезценка	*(2)*		*(2)*	
	654		**1,229**	

Инвестициите в дъщерни и асоциирани дружества се отчитат по себестойност. Тези дружества не са регистрирани на публична борса и не може да бъде установена справедливата им стойност.

През 2016 г. три дъщерни дружества се вливат във Варна риълтис ЕАД при условията на пълно универсално правоприемство – Универс-52 ЕООД, А Ем Джи ЕООД и Ем Джи ЕООД.

6. Инвестиции в дъщерни и асоциирани дружества (продължение)

През 2016 г. е разпределена печалба от дъщерните дружества в размер на общо 505 хил.лв., в това число:
- Джинджърс ЕООД в размер на 250 хил.лв.;
- М-Фуд-Варна ЕООД в размер на 122 хил.лв.;
- Варнакопи ЕООД в размер на 133 хил.лв.

През 2015 г. е разпределена печалба от дъщерно дружество А Ем Джи ЕООД в размер на 721 хил.лв..

По силата на сключени договори за заем на свързани лица, в полза на банките кредитори е учреден особен залог на търговските предприятия на Астера Първа Банско ЕАД , Атлас 1 ЕАД.

7. Допълнителни парични вноски

Към 31 декември 2010 година Дружеството е предоставило допълнителни вноски по чл.134 (1) от Търговския закон, на Черно море прес ЕООД в размер на 619 хил.лв. По решение на ръководството, към 31 декември 2011 година същите са напълно обезценени. През периодите преди 31 декември 2016, част от вноските са погасени, в резултат на което към края на представените отчетни периоди размера на напълно обезценените допълнителни парични вноски възлиза на 413 хил.лв.(към 31 декември 2015 година – 509 хил.лв.).

8. Отсрочени данъчни активи (пасиви), нетно

	31.12.2016 хил. лв.	31.12.2015 хил. лв.
Отсрочени данъчни активи:		
Данъчен ефект от обезценка на вземания	49	58
Данъчен ефект от загуби за пренасяне в следващи отчетни периоди	8	22
Данъчен ефект от обезценка на инвестиции в дъщерни дружества	41	14
Данъчен ефект от превишение на данъчната над счетоводната преносна стойност на имоти, машини и съоръжения и инвестиционни имоти	28	27
Отсрочени данъчни пасиви		
Данъчен ефект от преоценка на финансови активи	(7)	-
Общо отсрочени данъчни активи (пасиви), нетно	**119**	**121**

9. Предоставени заеми

	31.12.2016 хил. лв.	31.12.2015 хил. лв.
Вземания по предоставени заеми	2,317	68
Обезценка	*(68)*	*(68)*
Вземания по предоставени заеми , нетно	2,249	-
Общо	**2,249**	**-**

9. Предоставени заеми (продължение)

През 2016 г. Дружеството е предоставило заем на две свои дъщерни дружества в размер на 2,249 хил.лв., в това число – лихви в размер на 25 хил.лв. Предоставените суми са по силата на договори за целево финансиране на дейности, които не са обезпечени, при годишна лихва в размер до 4,50% и срок на погасяване 2019 година

10. Търговски и други вземания

	31.12.2016 хил. лв.	31.12.2015 хил. лв.
Вземания от клиенти	371	254
Обезценка на вземанията	*(5)*	*(5)*
Вземания от клиенти, нетно	366	249
Надвнесени местни данъци и такси	-	2
Вземания от съдебни спорове	5	4
Предоставени аванси	3	1
Общо	**374**	**256**

11. Краткосрочни финансови активи

Представените в отчета за финансовото състояние краткосрочни финансови активи, представляват финансови активи, отчитани по справедлива цена през отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, определена на база борсови котировки(където е приложимо), и включват акции и дялове, държани за търгуване в оборотен портфейл.

За повече информация относно определянето на справедливата стойност на тази категория финансови активи, вижте т. 30.

	31.12.2016 хил. лв.	брой	31.12.2015 хил. лв.	брой
- акции в „Зърнени храни" АД	40	101,986	38	101,986
- дялове в ДФ „Реал Финанс Балансиран Фонд"	1,037	1,086,835	-	-
- дялове в ДФ „Реал Финанс Високодоходен Фонд"	133	149,643	-	-
Общо	**1,210**	**-**	**38**	**-**

Към 31 декември 2016 г. по договори за репо на ценни книжа, Дружеството е заложило като обезпечение дяловете си в ДФ „Реал Финанс Балансиран Фонд" и ДФ „Реал Финанс Високодоходен Фонд".

12. Парични средства

	31.12.2016 хил. лв.	31.12.2015 хил. лв.
Парични средства в лева	4	224
Парични средства в чуждестранна валута	-	-
Общо	**4**	**224**

13. Основен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството към 31 декември 2016 г в размер на 343,750 лв., разпределен в 31,250 акции с номинална стойност 11 лв. за акция. Собственик на 100% от капитала е „Холдинг Варна" АД, ЕИК 103249584.

Към 31 декември 2016 г. са заложени като обезпечение 10 000 броя акции, собственост на Холдинг Варна АД, представляващи 32 % от акционерния капитал, в полза на Търговска банка, съгласно сключен договор за предоставяне на банков кредит между нея и свързано на Дружеството лице.

14. Задължения по получени банкови заеми

	Текущи		Нетекущи	
	31.12.2016 хил. лв.	31.12.2015 хил. лв.	31.12.2016 хил. лв.	31.12.2015 хил. лв.
Банкови заеми, в т.ч. лихви	2,359	372	8	368
Преносна стойност	**2,359**	**372**	**8**	**368**

Към 31 декември 2016 г. Дружеството е заемополучател по следните банкови заеми:

- договор за инвестиционен банков кредит, както следва:
  - размер на получената сума - 800 хил. евро (1,565 хил.лв.);
  - лихвен процент - база 12-месечен EURIBOR плюс надбавка от 7,2 пункта ;
  - падеж - до декември 2017 г.
  - обезпечение - ипотека на недвижими имоти, собственост на свързани лица.

- договор за инвестиционен банков кредит, както следва:
  - размер на получената сума - 160 хил. евро (313 хил.лв.);
  - лихвен процент - база 12-месечен EURIBOR;
  - падеж - до 26 януари 2018 г.;
  - обезпечение - поръчителство от свързано лице под общ контрол.

- договор за банков кредит - овърдрафт, както следва:
  - размер на получената сума - 2 000 хил. лв.;
  - лихвен процент - база 3-месечен SOFIBOR плюс надбавка от 3,8 пункта;
  - падеж - до 30 юни 2017 г.
  - обезпечение - ипотека на недвижими имоти собственост на дружеството (виж т.5), както и с ипотека на недвижими имоти, собственост на свързани лица.

15. Получени търговски заеми

	31.12.2016 хил. лв.	31.12.2015 хил. лв.
Главници по получени търговски заеми	431	939
Лихви по получени търговски заеми	187	187
Общо	**618**	**1,126**

15. Получени търговски заеми (продължение)

Дружеството има сключени договори за заем със свързани лица в размер на 431 хил.лв., (към 31 декември 2015 г - 939 хил. лв.). Крайният срок на погасяване е 31 декември 2017 година. Уговорена е лихва в размер до 7 % годишно. Заемът не е обезпечен.

16. Задължения по рено сделки

	31.12.2016 хил. лв.	31.12.2015 хил. лв.
Договори за репо на ценни книжа	725	-
Общо	**725**	**-**

В резултат на вливането на дъщерното дружество „А Ем Джи" ЕООД във „Варна ритълтис" ЕАД, Дружеството – като негов универсален правоприемник – встъпва като страна по договори за рено на ценни книжа – дялове. Общото задължение по договорите към 31 декември 2016 г. е в размер на 725 хил.лв. Дължимата лихва към датата на падежа е в размер до 6,5% годишно.

17. Търговски и други задължения

	31.12.2016 хил. лв.	31.12.2015 хил. лв.
Задължения към доставчици	34	17
Задължения за данък добавена стойност	11	12
Задължения за заплати	2	9
Данъчни задължения по ЗДДФЛ	1	2
Задължения за социални осигуровки	2	3
Задължения за дивиденти към собственици	1	1
Общо	**51**	**44**

18. Приходи от дейността

	Годината завършваща на 31.12.2016 хил. лв.	Годината завършваща на 31.12.2015 хил. лв.
Приходи от наем на инвестиционни имоти	579	569
Приходи от наем на билбордове	120	126
Други приходи	1	20
Общо	**700**	**715**

19. Разходи за външни услуги

	Годината завършваща на 31.12.2016 хил. лв.	Годината завършваща на 31.12.2015 хил. лв.
Наеми	(54)	(61)
Реклама	(3)	(54)
Ремонт и поддържане на активи	(11)	(13)
Местни данъци и такси	(15)	(16)
Консултантски и одиторски услуги	(6)	(9)
Застраховки	(1)	(1)
Други	(1)	(1)
Общо	**(91)**	**(155)**

20. Разходи за материали

	Годината завършваща на 31.12.2016 хил. лв.	Годината завършваща на 31.12.2015 хил. лв.
Разходи за електроенергия	(88)	(83)
Разходи за вода	(1)	(2)
Общо	**(89)**	**(85)**

21. Разходи за персонала

	Годината завършваща на 31.12.2016 хил. лв.	Годината завършваща на 31.12.2015 хил. лв.
Разходи за заплати и други плащания на персонала	(34)	(71)
Разходи за социално осигуряване и други плащания	(4)	(6)
Възнаграждения на ключов управленски персонал	(13)	(12)
Начисления за неизползвани отпуски	-	(2)
Общо	**(51)**	**(91)**

22. Разходи за обезценка

	Годината завършваща на 31.12.2016 хил. лв.	Годината завършваща на 31.12.2015 хил. лв.
Разходи за обезценка на инвестиционни имоти	-	(67)
Разходи за обезценка на инвестиции в дъщерни дружества	(275)	-
Възстановена обезценка на дъщерни дружества	5	-
Възстановена обезценка на търговски вземания	96	2
Общо	**(174)**	**(65)**

23. Финансови приходи

	Годината завършваща на 31.12.2016 хил. лв.	Годината завършваща на 31.12.2015 хил. лв.
Приходи от дивиденти	505	721
Приходи от лихви от предоставени заеми	25	-
Приходи от преоценка на финансови активи, отчитани по справедливи стойности	66	-
Общо	**596**	**721**

24. Финансови разходи

	Годината завършваща на 31.12.2016 хил. лв.	Годината завършваща на 31.12.2015 хил. лв.
Разходи за лихви по кредити и репо сделки	(126)	(135)
Разходи от преоценка на финансови активи, отчитани по справедливи стойности	-	(16)
Банкови такси и комисионни	(8)	(5)
Общо	**(134)**	**(156)**

25. Разходи/(приходи) за данъци върху печалбата

Изравняването на ефективния разход за данък е представено в следната таблица:

	Годината завършваща на 31.12.2016 хил. лв.	Годината завършваща на 31.12.2015 хил. лв.
Счетоводна печалба (загуба) преди облагане	526	649
Дължим данък по приложимата данъчна ставка 10%	53	65
Ефект от постоянни разлики	(51)	(72)
(Приход)/Разход за данък върху печалбата	**2**	**(7)**

Разходът за данък, признат в печалбата или загубата, включва сумата на текущите разходи за данъци върху печалбата и отсрочените разходи за данъци върху печалбата, съгласно изискванията на МСС 12 *Данъци върху дохода.*

25. Разходи/(приходи) за данъци върху печалбата

	Годината завършваща на 31.12.2016 хил. лв.	Годината завършваща на 31.12.2015 хил. лв.
Текущ разход за данък	-	-
Изменение в отсрочените данъци, в т. ч.	**2**	**(7)**
От признати през годината временни разлики	*24*	*3*
От възникнали през годината временни разлики	*(22)*	*(10)*
Корекции на временни разлики	-	-
Разход (приход) за данък	**2**	**(7)**

26. Доход/(загуба) на акция и дивиденти

Основният доход на акция е изчислен, като за числител е използвана нетната печалба/(загуба), подлежаща на разпределение между акционерите на Дружеството. Среднопретегленият брой акции, използван за изчисляването на основния доход на акция, както и нетната печалба/(загуба), подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции, е представен, както следва:

	2016	2015
Печалба подлежаща на разпределение (лева)	523,608	655,525
Среднопретеглен брой акции	31,250	31,250
Основна печалба (в лв. за акция)	**16.76**	**20.98**

През 2015 г е взето решение за разпределяне на дивидент в полза на едноличния собственик в размер на 720 хил.лв.

27. Вливане на дъщерни дружества

Както е оповестено в т. 3.10 от приложението на финансовия отчет на 12 февруари 2016 в Дружеството са се влели три от неговите дъщерни дружества.
Нетните активи на придобитите дружества към датата на преобразуването са, както следва:

	хил. лв.
Краткосрочни финансови активи	1,106
Търговски и други вземания, нетно	52
Парични средства	5
Търговки и други задължения	(722)
Нетни активи по преносна стойност	**441**

	хил. лв.
Превишение на преносната стойност на придобитите нетни активи над преносната стойност на инвестициите	136
Преносна стойност на инвестициите	305
Общо	**441**

28. Разчети и сделки със свързани лица

Свързаните лица на Дружеството включват собствениците, дъщерни и асоциирани предприятия, други под общ контрол и ключов управленски персонал.
През представените отчетни периоди са осъществени сделки със следните свързани лица:

Свързано лице	**Вид свързаност**
Холдинг Варна АД	Контролиращо дружество
АТЛАС 1 ЕАД	Дъщерно дружество
Астера Първа Банско ЕАД	Дъщерно дружество
Черно Море Прес ЕООД	Дъщерно дружество
Джинджърс ЕООД	Дъщерно дружество
Варнакони ЕООД	Дъщерно дружество
М-Фуд-Варна ЕООД	Дъщерно дружество
Инвестор.бг АД	Дружество под общ контрол
М Сат КейбълЕАД	Дружество под общ контрол
Бранд шо айдиъс ЕООД	Дружество под общ контрол
Медийна група Черно море ЕООД	Дружество под общ контрол

Извършените сделки се отнасят основно до:
- получени и погасени заеми;
- лихви по получени заеми;
- предоставени рекламни услуги – наем рекламни съоръжения;
- наем и експлоатационни разходи на недвижими имоти.

Обемите на сделките, осъществени със свързани лица за 2016 и 2015 година са, както следва:

Свързано лице	**31 декември 2016 хил. лв. Продажби, лихви по предоставени заеми и получени дивиденти**	**31 декември 2015 хил. лв. Продажби**	**31 декември 2016 хил. лв. Покупки и лихви по получени заеми**	**31 декември 2015 хил. лв. Покупки и лихви по получени заеми**
Собственици	-	-	(12)	(58)
Дъщерни предприятия	538	6	(3)	(5)
Дружества под общ контрол	217	226	(4)	(54)
	755	**232**	**(19)**	**(117)**

Начисленията за възнаграждения на ключов управленски капитал през 2016 година са в размер на 13 хил.лв. (2015 г. – 12 хил.лв.)

28. Разчети и сделки със свързани лица (продължение)

Към 31 декември 2016 и 2015 година неуредените разчети със свързани лица са, както следва:

Свързано лице	31 декември 2016 хил. лв. Вземания	31 декември 2015 хил. лв. Вземания	31 декември 2016 хил. лв. Задължения	31 декември 2015 хил. лв. Задължения
Собственици	-	-	620	1,031
Дъщерни предприятия	2,266	7	97	97
Дружества под общ контрол	329	232	-	-
Ключов управленски персонал	-	-	1	1
	2,595	**239**	**718**	**1,129**

29. Безналични сделки

През 2016 г. Дружеството не е осъществявало инвестиционни и финансови сделки, при които не са използвани пари или парични еквиваленти и които не са отразени в отчета за паричните потоци.

30. Справедливи стойности на финансовите инструменти

30. 1. Оценяване по справедлива стойност

Политиката на дружеството е да оповестява във финансовите си отчети справедливата стойност на финансовите активи и пасиви. Концепцията за справедливата стойност предполага реализиране на финансови инструменти чрез продажба. В повечето случаи обаче, особено по отношение на търговските вземания и задължения, както и получените кредити, дружеството очаква да реализира тези финансови активи чрез тяхното цялостно обратно изплащане или погасяване във времето. Затова те се представят по тяхната номинална или амортизируема стойност. Голямата част от финансовите активи и пасиви са краткосрочни по своята същност, поради това тяхната справедлива стойност е приблизително равна на преносната им стойност.
Ръководството на дружеството счита, че при съществуващите обстоятелства представените в отчета за финансовото състояние оценки на финансовите активи и пасиви са възможно най-надеждни, адекватни и достоверни за целите на финансовата отчетност.

Финансови активи , отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата

Справедливата стойност на акции, държани за търгуване се определя на базата на котируема цена към датата на финансовите отчети, ако инструментът се търгува активно. За дяловете в договорни фондове се използва публично обявената стойност на обратно изкупуване.

Търговски и други вземания

Определянето на справедливата стойност на търговски и други вземания включва следното:

- анализ на аналитичните ведомости и отчитане на вътрешни трансформации;
- разграничаване на вземания от задължения, изключвайки презумпцията за бъдещо прихващане при вземания с различен адресат;
- оценка на вземанията с оглед на тяхната събираемост;

30. Справедливи стойности на финансовите инструменти (продължение)

30. 1. Оценяване по справедлива стойност (продължение)

Търговски и други вземания (продължение)

- преоотстойностяване на валутните вземания по валутен курс на съответната валута към датата на отчета.
- пълна инвентаризация на задълженията към датата на оценка;
- откриване на просрочените задължения и определяне на дължимите лихви и неустойки:

Вземания и задължения по търговски заеми

Справедливите стойности на получените и предоставените търговски заеми се определят за целите на оповестяването и се изчисляват на базата на настоящата стойност на бъдещи паричні потоци на главници и лихви, дисконтирани с пазарен лихвен процент към датата на отчета.

30.2. Определяне на справедливата стойност

Някои от счетоводните политики и оповестявания на дружеството изискват оценка на справедливи стойности за финансови и за нефинансови активи и пасиви.
Когато оценява справедливата стойност на актив или пасив, дружеството използва наблюдаеми данни, доколкото е възможно. Справедливите стойности се категоризират в различни нива в йерархията на справедливите стойности на базата на входящите данни в техниките за оценка, както следва:

- Ниво 1: котирани цени (некоригирани) на активни пазари за сходни активи или пасиви.
- Ниво 2: входящи данни различни от котирани цени, включени в Ниво 1, които, пряко (т.е. като цени) или косвено (т.е. получени от цени), са достъпни за наблюдаване за актива или пасива.
- Ниво 3: входящи данни за актива или пасива, които не са базирани на наблюдаеми пазарни данни (ненаблюдаеми входящи данни).

Ако входящите данни, използвани за оценка на справедливата стойност на актива или пасива, могат да се категоризират в различни нива от йерархията на справедливите стойности, тогава оценката на справедливата стойност се категоризира в цялата цялост в това ниво от йерархията на справедливите стойности, чиято входяща информация е от значение за цялостната оценка.
Даден финансов актив или пасив се класифицира на най-ниското ниво на значима входяща информация, използвана за определянето на справедливата му стойност.

Дружеството признава трансфери между нивата на йерархията на справедливите стойности към края на отчетния период, през който е станала промяната.

30. Справедливи стойности на финансовите инструменти (продължение)

30.2. Определяне на справедливата стойност (продължение)

Финансовите активи и пасиви, оценявани по справедлива стойност в отчета за финансовото състояние, са групирани в следните категории съобразно йерархията на справедливата стойност.

31 декември 2016 г.	Пояснение	Ниво 1 хил.лв.	Ниво 2 хил.лв.	Ниво 3 хил.лв.	Общо хил.лв.
Активи					
Финансови активи държани за търгуване		1,210	-	-	1,210
Нетна справедлива стойност		1,210	-	-	1,210

31 декември 2015 г.	Пояснение	Ниво 1 хил.лв.	Ниво 2 хил.лв.	Ниво 3 хил.лв.	Общо хил.лв.
Активи					
Финансови активи държани за търгуване		38	-	-	38
Нетна справедлива стойност		38	-	-	38

Не е включена информация за справедливите стойности на онези финансови активи и пасиви, за които ръководството смята, че посочените в съответните приложения преносни стойности е разумно приближение на справедливата им стойност.

Всички притежавани акции в дружества, които са борсово търгувани ценни книжа и класифицирани на ниво 1, са представени в български лева и са публично търгувани на борсата в София. Справедливите стойности са били определени на база на техните борсови цени към отчетната дата.

Притежаваните дялове в договорни фондове също са класифицирани на ниво 1. Тяхната справедливата стойност се определя на база на последната обявена цена на обратно изкупуване, обявена до края на деня, предхождащ деня на оценката.

Методите и техниките за оценяване, използвани при определянето на справедливата стойност, не са променени в сравнение с предходния отчетен период.

31. Управление на капитала

Дружеството управлява капитала си така, че да осигури функционирането си като действащо предприятие, като едновременно с това се стреми да максимизира възвращаемостта за собственика, чрез оптимизация на съотношението между дълг и капитал (възвращаемостта на инвестирания капитал). Целта на Ръководството е да поддържа доверието на инвеститорите, кредиторите и пазара и да гарантира бъдещото развитие на дружеството.

31. Управление на капитала (продължение)

Ръководството на дружеството наблюдава капиталовата структура на базата на съотношението нетен дълг към собствен капитал. Нетният дълг включва както нетекущите и текущи лихвени заеми, така и нетекущите и текущи задължения по финансов лизинг, намалени с паричните средства. Акционерният капитал, резервите, и натрупаната печалба, формират собствения капитал на дружеството.

	31 декември 2016	31 декември 2015
Дълг	3,710	1,866
Парични средства	4	224
Нетен дълг	**3,706**	**1,642**
Собствен капитал	4,160	3,500
Съотношение дълг - капитал	**1 : 1,12**	**1 : 2,13**