

Годишен консолидиран доклад за дейността  
Доклад на независимия одитор  
Консолидиран финансов отчет

Холдинг Варна АД

31 декември 2017 г.

---

## Съдържание

### Страница

|                                                      |   |
|------------------------------------------------------|---|
| Годишен консолидиран доклад за дейността             | - |
| Доклад на независимия одитор                         | - |
| Консолидиран отчет за финансовото състояние          | 1 |
| Консолидиран отчет за печалбата или загубата         | 3 |
| Консолидиран отчет за всеобхватния доход             | 4 |
| Консолидиран отчет за промените в собствения капитал | 5 |
| Консолидиран отчет за паричните потоци               | 7 |
| Пояснения към консолидирания финансов отчет          | 8 |

---

## **Годишен консолидиран доклад за дейността за 2017 г. на Холдинг Варна АД**

Настоящият годишен консолидиран доклад за дейността на Групата представя коментар и анализ на консолидираните финансови отчети и друга съществена информация относно финансовото състояние и резултатите от дейността на Групата като обхваща едногодишния период от 1 януари 2017 г. до 31 декември 2017 г.

Той съдържа информацията по чл. 39 от Закона за счетоводството и чл. 100н, ал. 7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), както чл. 32, ал. 1, т. 2 и 4 от Наредба № 2 на Комисията за финансов надзор.

Годишният консолидиран доклад за дейността на Групата е обсъден и приет от Управителния съвет на 25 април 2018 г.

### **Правен статут и обща информация**

Дружеството-майка е публично акционерно дружество, учредено на 25 септември 1996 г. като Приватизационен фонд Варна АД по разпоредбите на Закона за приватизационните фондове, след потвърждаване на проспект за набиране на капитал и разрешение от Комисията по ценните книжа и фондовите борси.

През декември 1997 г. с решение на Общото събрание на акционерите Дружеството-майка е преуредено като холдинг с ново име и предмет на дейност. Следващи преобразувания, сливания, разделяния и отделяния на холдинговото дружество не са правени.

Дружеството-майка е регистрирано в Република България в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 103249584.

Дружеството-майка е учредено без срок или друго прекратително условие.

Седалището на Дружеството-майка е в град Варна, адресът на управление е гр. Варна, к.к. Св. Св. Константин и Елена, административна сграда, електронен адрес: office@holdingvarna.com.

Холдинг Варна АД няма клонове.

Основната дейност на Холдинг Варна АД и неговите дъщерни предприятия (Групата) се състои в:

- придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества, извършване на финансови операции;
- инвестиционни услуги и дейности относно финансови инструменти в страната и чужбина;
- управление на дейността на колективни инвестиционни схеми и на инвестиционни дружества от затворен тип; управление на индивидуални портфейли;
- изграждане, поддържане и експлоатация на обществени далекосъобщителни мрежи и кабелни разпределителни системи за радио и телевизионни сигнали и предоставяне на далекосъобщителни услуги чрез тях;

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

### **Капитал и акционери**

Към 31 декември 2017 г. капиталът на предприятието - майка възлиза на 5 235 900 лв., разпределен в 5 235 900 броя обикновени поименни акции с право на глас и номинална стойност 1 лв. за една акция. Акционери на Холдинг Варна АД към 31 декември 2017 г. са физически и юридически лица. Физическите лица притежават 6.91% от капитала на предприятието-майка. По-голяма част от акциите на предприятието - майка се притежават от юридически лица, сред които са институционални инвеститори като пенсионни фондове, банки, договорни фондове и инвестиционни дружества.

Основният акционер, притежаващ 18,85 % от капитала на Групата, е Андезит ООД.

Акциите на Дружеството-майка се търгуват на Сегмент Стандарт на Българска фондова борса-София АД, а сделките се извършват чрез лицензирани инвестиционни посредници. Книгата на акционерите на Дружеството-майка се води от Централен депозитар АД.

През периода не са придобивани и прехвърляни собствени акции.

## Състав на органите на управление

Холдинг Варна АД е публично акционерно дружество с двустепенна система на управление. Органи на управление са: Общото събрание на акционерите, Надзорен и Управителен съвет.

Членове на Надзорния съвет са:

- Мартин Нейчев Стоянов;
- Веселин Райчев Моров;
- Калин Георгиев Желев.

Холдинг Варна АД се управлява от Управителния съвет в състав от трима членове и се представлява от двама изпълнителни директори. Членове на Управителния съвет на Дружеството-майка са:

- Ивелина Кънчева Кънчева-Шабан - изпълнителен директор;
- Милчо Петков Близнаков - изпълнителен директор;
- Златимир Бориславов Жечев.

Начислените и изплатени възнаграждения на членовете на Управителния съвет за 2017 г. са в размер:

- Ивелина Кънчева Кънчева-Шабан – 42 хил. лв.
- Милчо Петков Близнаков – 42 хил. лв.;
- Златимир Бориславов Жечев – 18 хил. лв.

Към 31 декември 2017 г. във връзка с изискванията на чл. 247 от ТЗ, членовете на Управителния и Надзорния съвет на Дружеството-майка участват в следните дружества:

Мартин Нейчев Стоянов – член на Надзорния съвет

- Не участва като управляващ в други дружества

Веселин Райчев Моров – член на Надзорния съвет

- Реал Финанс АД – изпълнителен директор и член на Съвет на директори;
- Тексим Банк АД – член на Надзорен съвет;

Калин Георгиев Желев – член на Надзорния съвет

- Консорциум Марина Балчик АД - член на Съвета на директорите.
- Св. Св. Константин и Елена Холдинг АД – член на Надзорен съвет.

Ивелина Кънчева Кънчева-Шабан – изпълнителен директор и член на Управителния съвет

- Реал Финанс АД – прокурист;
- Тексим Банк АД – член на Надзорния съвет;
- Св. Св. Константин и Елена Холдинг АД – член на Управителния съвет и Изпълнителен директор;
- Камчия АД – член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор;
- Пампорово Пропърти ЕООД – управител;
- Парк Билд ЕООД – управител;
- Балчик Лоджистик Парк ЕАД – член на Съвета на директорите;

- Фондация Св. Св. Константин и Елена - член на Съвета на директорите.
- Реал Финанс Асет Мениджмънт АД – Член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор

Милчо Петков Близнаков – изпълнителен директор и член на Управителния съвет

- Реал Финанс АД - член на Съвета на директорите;
- Триленд АД – член на Съвета на директорите;
- Балчик Лоджистик Парк ЕАД – член на Съвета на директорите и изпълнителен директор;
- Ароганс ЕООД – управител;
- Фондация Св.Св. Константин и Елена – Член на управителен съвет
- М Сат Кейбъл ЕАД – Член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор

Златимир Бориславов Жечев - член на Управителния съвет

- Св. Св. Константин и Елена Холдинг АД – член на Надзорния съвет;
- Камчия АД – член на Съвета на директорите;
- Балчик Лоджистик Парк ЕАД – член на Съвета на директорите.

Притежавани и прехвърлени от членове на Управителния и Надзорния съвет акции от капитала на Холдинг Варна АД:

|                        | Брой акции |      | % от капитала |        |
|------------------------|------------|------|---------------|--------|
|                        | 2017       | 2016 | 2017          | 2016   |
| Милчо Петков Близнаков | 61         | 61   | 0,00 %        | 0,00 % |

### Финансови резултати

Финансовият резултат от дейността на Групата за 2018 г. е печалба след данъци в размер на 870 хил. лв. Печалбата, отнасяща се до притежателите на собствен капитал на предприятието-майка, е в размер на 1 254 хил. лв., а за неконтролиращото участие резултатът е загуба в размер на 384 хил. лв.

Собственият капитал в края на годината е на стойност 191 303 хил. лв., в т.ч. 160 360 хил. лв. за притежателите на собствен капитал на предприятието-майка и 30 943 хил. лв. за неконтролиращото участие.

### Данни за важни събития в развитието на Групата за последната финансова година по сегменти

През разглеждания период не се наблюдават съществени промени във вида на предоставяните от дружествата в икономическата група услуги.

#### Сегмент Хотелиерство и развлекателни дейности

- Хотелиерство

Предоставяните от Групата туристически услуги са в собствени хотели. Чрез дъщерните си дружества, Групата експлоатира хотели от категория четири звезди.

- Строителство

Групата продължава да реализира успешно жилищата в изградените луксозни комплекси „Хармония“ и „Есенсия“. Жилищните комплекси са построени на собствени терени в к.к. Св. Св. Константин и Елена. За значителна част от готовата строителна продукция са сключени предварителни договори за продажба.

При строителството на новите обекти, в това число хотелска база, търговска база и жилищни сгради, Групата полага постоянни грижи за опазване и обогатяване на зелените площи и целия парк в курортния комплекс.

- Други дейности
  - инфраструктура

Приоритет в инвестиционната програма на Групата е разширяване и обновяване на инфраструктурните съоръжения, собственост на Групата, както и цялостната инфраструктура на к.к. Св. Св. Константин и Елена, в посока опазване на околната среда.

- концесиониране

През 2009 г. Групата участва в процедура и бе определена за концесионер за четири от морските плажове на територията на к.к. Св. Св. Константин и Елена за десетгодишен период.

Групата е и концесионер на Яхтено пристанище Балчик за срок от 35 години по силата на подписан през 2006 г. договор за предоставяне на концесия за услуга и концесия за строителство – право на построяване, реконструкция, модернизация и ползване на яхтеното пристанище.

- мениджмънт и жилищни комплекси

Дейността е ориентирана към осигуряване на сигурност и спокойствие на живущите в жилищните комплекси от затворен тип „Есенсия“ и „Хармония“.

- рекламно и ПР обслужване

Осъществява се чрез екип от специалисти в областта на рекламата и ПР дейността.

## **Сегмент Финанси**

През последните години активите, управлявани от местните и чуждестранните инвестиционни фондове, бележат постоянен ръст (по данни на Българската Народна Банка). В края на 2014 г. общия размер на управляваните активи е 1 957.7 млн. лв., а в края на 2015 г. в следствие на ръст на активите на чуждестранните инвестиционни фондове, опериращи на българския пазар, той достига 2 216 млн. лв. В края на 2016 г. активите, управлявани от инвестиционни фондове в България достигат до 2 654,74 млн. лв. През изминалата 2017 г. стабилният ръст се запазва, като основна тежест в прираста на активите отново се пада на ръст в активите на чуждестранните инвестиционни фондове и възлизат на 3 573 млн. лв. Техният размер нараства на годишна база с 25,3%. Конкуренцията на пазара всяка година се повишава, като за първи път се забеляза и раздвижване от страна на местните управляващи дружества – бяха стартирани нов тип схеми – ETF и национални инвестиционни фондове. Все пак чуждестранни инвестиционни фондове остават най-сериозно застъпените на вътрешния пазар, като относителният дял на активите, инвестирани в тях, се запазва над 60 на сто. Местните фондове управляват 1 319,30 млн. лв., което съставлява 36,9% от общата сума на активите. Сред местните фондове най-голям дял имат фондовете, инвестиращи в облигации.

Към 31 декември 2017 г. Реал Финанс Асет Мениджмънт АД организира и управлява два договорни фонда, чиято обща стойност на активите е 82 354 хил. лв. (2016 г.: 66 726 хил. лв.).

| Договорен фонд                    | Активи под управление             |               |                                   |               |
|-----------------------------------|-----------------------------------|---------------|-----------------------------------|---------------|
|                                   | 31 декември 2017 г.<br>(хил. лв.) | (%)           | 31 декември 2016 г.<br>(хил. лв.) | (%)           |
| ДФ Реал Финанс Балансиран Фонд    | 40 630                            | 49,34         | 32 792                            | 49.43         |
| ДФ Реал Финанс Високодоходен Фонд | 41 724                            | 50,66         | 33 934                            | 50.57         |
|                                   | <b>82 354</b>                     | <b>100.00</b> | <b>66 726</b>                     | <b>100.00</b> |

Увеличението в стойността на управляваните активи се дължи предимно на разширяване на портфейлите чрез извършаване на нови инвестиции, емитиране на дялове.

### Сегмент Проектиране

Групата е изпълнила и в момента изпълнява множество спечелени с конкурс обществени поръчки, свързани с предмета на дейност, като най-същественият и значителен от тях е сключеният с Община Варна договор за изработването на Общ Устройствен План, договор с Община Велико Търново за изготвяне ПУП-ПРЗ на централната градска част и План схема на комуникационно транспортната схема за територията на Община Варна. Стратегическата цел на този план е да служи като управленски инструмент в устройствената политика на местната власт, както и за създаване на оптимална пространствена и функционална структура за развитие, изграждане и комплексно устройство на града и общината, така и за превръщането на Варна в регионален център, успешно интегриран в националното и европейско пространство. В 2012 г. приключиха окончателно всички процедури по одобрението на плана и той влезе окончателно в сила.

Други значими проекти, по които Групата работи, са изготвянето на ПУП-ПРЗ на централната градска част Община Велико Търново, участието в екипите за изготвяне Общи устройствени планове на общините Шабла, Аксаково, Плевен, Дългопол, Средец и др.

Групата е изпълнител и на множество други проекти в областта на териториалното устройство, градоустройството, транспортно-комуникационното проектиране и инженерна инфраструктура. До настоящият момент има сключени договори за изработване на над 60 проекта в областта на инвестиционното проектиране.

През 2017 Групата осъществява авторски надзор по време на строителство на инвестиционни проекти, одобрени и започнати в предходната година, свързани с обекти на инвестиции в градската среда. Очакват се допълнителни възлагания по повод проект „Инвестиционно проектиране на сгради и съоръжения за нуждите на община Варна“, в която обществена поръчка е класирана Групата през 2016 г.

Разработени са и редица други проекти, свързани с развитието на града, в частен и обществен интерес.

Продължава да нараства интересът към „Географска информационна система на Община Варна“. Към проекта има интерес и редовни клиенти на системата.

### **Сегмент Недвижими имоти**

През 2017 г. стопанската дейност на Групата от Сегмент Недвижими имоти бе концентрирана отново и изцяло в отдаване под наем на къмпинги, административни сгради и складови площи в гр. Варна, к.к. Камчия и к.к. Слънчев бряг.

### **Сегмент Далекосъобщителни услуги, електронни медии и образование**

Групата непрекъснато се стреми да модернизира и надгражда инфраструктурата си чрез изграждането на мрежи за достъп от следващо поколение – NGA, което допринася за повишаване качеството на предлаганите услуги.

Стратегията на Групата е фокусирана върху разработване на множество специализирани медийни продукти, които да позволят синергия между различните платформи, с които разполага като медийна група.

Групата притежава пълен микс от комуникационни канали – интернет, телевизия, радио и печатни издания. Това осигурява достъп до по-големи аудитории и ще даде още по-големи възможности на Групата за разширяване на тематиката и обхвата на услугите, предоставяни на потребителите.

Групата притежава и управлява шестнадесет действащи интернет сайта с широка гама от тематично разнообразие.

Към портфолиото от специализирани онлайн медии, управлявани от Инвестор.БГ принадлежи и самостоятелният бизнес телевизионен канал Bloomberg TV Bulgaria. Това е първият канал за международен бизнес и финанси, адаптиран към местната аудитория, който работи по най-добрия начин за бизнес общността в България. Съдържанието на програмната схема на Bloomberg TV Bulgaria е фокусирано върху задълбоченото отразяване на икономическото и бизнес развитие на страната и представянето на икономически новини така, че всеки да ги разбере и научи как те се отразяват върху живота ни.

Най-новият проект на компанията – Help book.info, чието стартиране предстои през 2018 г. ще предоставя възможност и място на публична комуникация между гражданите и институциите в България. Целта на платформата е улесняване на процеса на подаване на сигнали от гражданите и осигуряване прозрачност и публичност на резултатите от работата на институциите.

През 2017 г. Групата разширява дейността си чрез навлизане в нова сфера на дейност – образование, чрез закупуване на Висше училище по застраховане и финанси АД (ВУЗФ АД).

### **Важни събития за периода от 01 януари 2017 г. до 31 декември 2017 г.**

На 23 май 2017 е учредено дружество Боровете I ЕАД. Едноличен собственик на капитала е „Свети Свети Константин и Елена Холдинг“ АД

На 12 октомври 2017 г., чрез покупка на 50% от дяловете „Свети Свети Константин и Елена Холдинг“ АД става съдружник в Турипекс-К.М. ООД, с нова фирма „Амбулатория - Медицински център за специализирана медицинска помощ - Аква Медика“ ООД.

На 08.09.2017 г. Групата придоби 90 % от собствения капитал на Висше училище по застраховане и финанси АД (ВУЗФ АД), което и учредител и контролира дейността на ВУЗФ.

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

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

На 04 декември 2017 г. Инвестор.БГ АД регистрира увеличение на капитала с 1 594 120 лв. Увеличението е осъществено чрез публично предлагане на акции. Настоящият регистриран капитал на Инвестор.БГ АД възлиза на 4 782 362 лв.

#### **Годишно общо събрание на акционерите**

На 30 юни 2017 г. на проведено редовно Общо събрание на акционерите на Холдинг Варна АД са взети следните решения:

- Приет е отчета на Управителния съвет за дейността на Дружеството-майка за 2016 г.;
- Приети са годишния финансов отчет на Дружеството-майка за 2016 г. и консолидирания финансов отчет за 2016 г.;
- Приети са докладите на одитния комитет и назначения одитор за извършената проверка на Дружеството-майка за 2016 г.;
- Печалбата от дейността през 2016 г. на Дружеството-майка да остане като неразпределена печалба.;
- Приет е доклада на директора за връзки с инвеститорите за изпълнение на програмата за корпоративно управление;
- Освободени са от отговорност членовете на Управителния и Надзорния съвет за дейността им през 2016 г.;
- Назначен е за одитор на Дружеството-майка за 2017 г. специализирано одиторско предприятие Грант Торнтон ООД, със седалище в гр. София, представлявано от Марий Апостолов, ДЕС № 032 по ИДЕС.

#### **Свързани лица**

Свързаните лица на Групата включват акционери, дъщерни предприятия, асоциирани предприятия, ключов управленски персонал и други свързани лица.

Транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия и не са предоставяни или получавани никакви гаранции. Същите са подробно оповестени в приложение 24 от консолидирания финансов отчет.

Дъщерните предприятия, включени в консолидацията, са както следва:

| Име на дъщерното предприятие          | Страна на учредяване и основно място на дейност | Основна дейност                                         | 2017 участие % | 2016 участие % |
|---------------------------------------|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Варна Риълтис ЕАД                     | България                                        | Търговска дейност                                       | 100            | 100            |
| Пампорово Пропърти ЕООД               | България                                        | Отдаване под наем на недвижими имоти                    | 100            | 100            |
| Св. Св. Константин и Елена Холдинг АД | България                                        | Туризм                                                  | 50,73          | 50,73          |
| М САТ Кейбъл ЕАД                      | България                                        | Изграждане на далекосъобщителни мрежи и услуги чрез тях | 100            | 100            |
| Камчия АД                             | България                                        | Отдаване под наем на недвижими имоти                    | 87,19          | 87,19          |
| ИП Реал Финанс АД                     | България                                        | Финансови услуги                                        | 77,44          | 77,44          |
| УД Реал Финанс Асет Мениджмънт АД     | България                                        | Финансови услуги                                        | 95             | 95             |
| Медийна група Черно море ЕООД         | България                                        | Производство и разпространение на телевизионна програма | 100            | 100            |
| ТПО Варна ЦППБО ЕООД                  | България                                        | Проектантски услуги                                     | 100            | 100            |
| Балчик Лоджистик Парк ЕАД             | България                                        | Отдаване под наем на недвижими имоти                    | 100            | 100            |

Към 31 декември 2017 г. в консолидацията са включени и дъщерните дружества на следните предприятия:

Св. Св. Константин и Елена Холдинг АД

- ✓ Астера I ЕАД
- ✓ Азалия I ЕАД
- ✓ Тиона ЕООД
- ✓ Бългериън голф съсайъти ЕООД с дъщерно дружество– Шабла Голф Ваклино АД
- ✓ Парк Билд ЕООД
- ✓ Консорциум Марина Балчик АД
- ✓ Карачи ЕАД
- ✓ Шабла Голф Ваклино АД
- ✓ Боровете I ЕАД
- ✓ Туримпекс-К.М. ООД

М САТ Кейбъл ЕАД

- ✓ Варна Телеком ЕООД
- ✓ Инвестор БГ АД с дъщерни дружества:
  - Бранд Ню Айдиъс ЕООД
  - Инвестор Имоти Нет ООД

Холдинг Варна АД  
Годишен консолидиран доклад за дейността  
2017 г.

Инвестор Пулс ООД  
Инвестор ТВ ЕООД  
Висш Университет по застраховане и финанси

Варна Риълтис ЕАД

- ✓ Черно море прес ЕООД
- ✓ Астера Първа Банско ЕАД
- ✓ Джинджърс ЕООД с дъщерно дружество – Ароганс ЕООД
- ✓ Атлас I ЕАД
- ✓ Варна копи ЕООД
- ✓ М Фуд Варна ЕООД

ТПО Варна ЦППБО ЕООД

- ✓ ГИС Варна АД

### Инвестиции

Основните инвестиции, притежавани от Групата, са краткосрочни инвестиции, държани за търгуване (отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата):

|                                                                                                                | 2017<br>'000 лв. | 2016<br>'000 лв. |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Финансови активи, държани за търгуване (отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата):</b>     |                  |                  |
| ПОК Съгласие АД                                                                                                | 7 003            | 7 003            |
| Инвестиционна компания Галата АД                                                                               | 490              | 4 582            |
| ДФ Престиж                                                                                                     | 369              | 355              |
| ДФ Профит                                                                                                      | 360              | 328              |
| Зърнени храни България АД                                                                                      | 37               | 40               |
| Химснаб България АД                                                                                            | -                | 1 363            |
| Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ                                                                                 | -                | 4 356            |
| Регала Инвест АД                                                                                               | -                | 41               |
| ЦКБ Риъл Истейт Фонд АДСИЦ                                                                                     | -                | 22               |
| Други неборсово търгувани акции и дялове                                                                       | 8 928            | 8 866            |
| <b>Общо финансови активи, държани за търгуване (отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата)</b> | <b>17 187</b>    | <b>26 956</b>    |

## Предоставени заеми и цесии

Към 31 декември 2017 г. най-значимите вземания по предоставени заеми и цесии на Дружеството-майка и нейните дъщерни дружества от свързани и несвързани лица са както следва:

|                   |                           |                              |                     | Вземания по<br>главница към<br>31.12.2017 |
|-------------------|---------------------------|------------------------------|---------------------|-------------------------------------------|
| Заемодател        | Заемополучател            | Вид на договора              | Срок на<br>договора | хил. лв.                                  |
| Холдинг Варна АД  | Други търговски дружества | договор за заем              | 28.4.2018           | 29                                        |
| Холдинг Варна АД  | дъщерно дружество         | договор за заем              | 16.12.2018          | 1 179                                     |
| Холдинг Варна АД  | дъщерно дружество         | договор за заем              | 16.12.2018          | 2 798                                     |
| Холдинг Варна АД  | дъщерно дружество         | договор за заем              | 3.1.2018            | 323                                       |
| Холдинг Варна АД  | дъщерно дружество         | договор за заем              | 22.1.2018           | 3 562                                     |
| Холдинг Варна АД  | Други търговски дружества | договор за цесия             | 1.6.2020            | 4 288                                     |
| Холдинг Варна АД  | Други търговски дружества | договор за заем              | 1.6.2020            | 1 657                                     |
| Холдинг Варна АД  | Други търговски дружества | договор за заем              | 3.1.2018            | 541                                       |
| Холдинг Варна АД  | Други търговски дружества | договор за заем              | 31.10.2018          | 300                                       |
| Холдинг Варна АД  | дъщерно дружество         | договор за заем              | 3.1.2018            | 1 158                                     |
| Холдинг Варна АД  | Други търговски дружества | договор за заем              | 14.2.2018           | 26                                        |
| Холдинг Варна АД  | Други търговски дружества | договор за цесия             | 30.12.2018          | 467                                       |
| Холдинг Варна АД  | Други търговски дружества | договор за заем              | 3.1.2018            | 477                                       |
| Холдинг Варна АД  | Други търговски дружества | договор за заем              | 30.12.2018          | 89                                        |
| Холдинг Варна АД  | дъщерно дружество         | договор за заем              | 27.1.2018           | 3                                         |
| Холдинг Варна АД  | Други търговски дружества | договор за заем              | 09.01.2025          | 15 973                                    |
| Холдинг Варна АД  | Други търговски дружества | договор за заем              | 31.12.2017          | 3 957                                     |
| Холдинг Варна АД  | Други търговски дружества | договор за заем              | 8.12.2018           | 29                                        |
| Холдинг Варна АД  | Дъщерно дружество         | договор за заем              | 10.6.2018           | 8 606                                     |
| Холдинг Варна АД  | Други търговски дружества | договор за заем              | 16.12.2018          | 32                                        |
| Холдинг Варна АД  | Други търговски дружества | Договор за цесия             | 20.4.2018           | 6 080                                     |
| Холдинг Варна АД  | Други търговски дружества | Договор за цесия             | 20.4.2018           | 534                                       |
| Холдинг Варна АД  | дъщерно дружество         | Договор за цесия             | 3.1.2018            | 1 138                                     |
| Холдинг Варна АД  | дъщерно дружество         | Договор за цесия             | 3.1.2018            | 35                                        |
| Холдинг Варна АД  | дъщерно дружество         | Договор за цесия             | 2.10.2018           | 240                                       |
| Холдинг Варна АД  | дъщерно дружество         | Договор за цесия             | 30.12.2018          | 1 136                                     |
| Холдинг Варна АД  | дъщерно дружество         | Договор за цесия             | 29.12.2018          | 116                                       |
| Холдинг Варна АД  | Друго дружество           | Договор за репо<br>сделка    | 26.01.2018 г.       | 15 433                                    |
| Дъщерно дружество | Друго дъщерно             | Заем за оборотни<br>средства | 01.09.28            | 8 921                                     |
| Дъщерно дружество | Друго дъщерно             | Заем за оборотни<br>средства | 31.12.18            | 1 615                                     |
| Дъщерно дружество | Друго дъщерно             | Заем за оборотни<br>средства | 31.12.18            | 1 340                                     |
| Дъщерно дружество | Друго дъщерно             | Заем за оборотни<br>средства | 12.06.18            | 713                                       |
| Дъщерно дружество | Друго дъщерно             | Заем за оборотни<br>средства | 31.12.18            | 664                                       |
| Дъщерно дружество | Друго дъщерно             | Заем за оборотни<br>средства | 27.11.18            | 207                                       |

Холдинг Варна АД  
Годишен консолидиран доклад за дейността  
2017 г.

|                   |                           |                           |          |       |
|-------------------|---------------------------|---------------------------|----------|-------|
| Дъщерно дружество | Други търговски дружества | Заем за оборотни средства | 31.12.18 | 429   |
| Дъщерно дружество | Друго дъщерно             | Договор за цесия          | 03.02.18 | 72    |
| Дъщерно дружество | Други търговски дружества | Заем за оборотни средства | 20.11.18 | 70    |
| Дъщерно дружество | Дъщерно дружество         | Договор за депозит        | 28.08.18 | 3 393 |
| Дъщерно дружество | Дъщерно дружество         | Договор за депозит        | 25.05.18 | 1,660 |
| Дъщерно дружество | Дъщерно дружество         | Договор за депозит        | 13.05.18 | 1,500 |
| Дъщерно дружество | Дъщерно дружество         | Заем за оборотни средства | 17.01.18 | 828   |
| Дъщерно дружество | Дъщерно дружество         | Договор за цесия          | 30.04.18 | 83    |

### Задължения по получени заеми, цесии и репо сделки

Към 31 декември 2017 г. най-значимите задължения по получени заеми, цесии и репо сделки от Дружеството-майка и нейните дъщерни дружества към свързани и несвързани лица са както следва:

|                   |                                              |                                                         |                  | Задължение по главница към 31.12.2017 |
|-------------------|----------------------------------------------|---------------------------------------------------------|------------------|---------------------------------------|
| Заемополучател    | Заемодател                                   | Вид на договора                                         | Срок на договора | хил. лв.                              |
| Холдинг Варна АД  | Облигационери                                | Облигационен заем                                       | 12.12.2022       | 23 470                                |
| Холдинг Варна АД  | Търговски банки и други финансови институции | Договори за репо сделки                                 | между 3 и 6 мес. | 29 362                                |
| Холдинг Варна АД  | Търговска банка                              | Договор за банков кредит                                | 29.08.2018       | 4 905                                 |
| Холдинг Варна АД  | Търговска банка                              | Договор за банков кредит                                | 31.12.2024       | 5 620                                 |
| Холдинг Варна АД  | Търговска банка                              | Договор за банков кредит                                | 27.03.2025       | 3 787                                 |
| Холдинг Варна АД  | Дъщерно дружество                            | Договор за заем                                         | 12.6.2018        | 3 522                                 |
| Холдинг Варна АД  | Друго дружество                              | Договор за цесия                                        | 31.12.2017       | 200                                   |
| Дъщерно дружество | Търговска банка                              | Кредит - овърдрафт инвестиционен и за оборотни средства | 18.10.18         | 3 383                                 |
| Дъщерно дружество | Търговска банка                              | Инвестиционен банков кредит                             | 31.10.18         | 2 543                                 |
| Дъщерно дружество | Търговска банка                              | Инвестиционен банков кредит                             | 30.12.23         | 1 834                                 |
| Дъщерно дружество | Други търговски дружества                    | Заем за оборотни средства                               | 31.07.18         | 855                                   |
| Дъщерно дружество | Други търговски дружества                    | Заем за оборотни средства                               | 30.12.18         | 214                                   |
| Дъщерно дружество | Други търговски дружества                    | Заем за оборотни средства                               | 31.12.18         | 17                                    |
| Дъщерно дружество | Други търговски дружества                    | Заем за оборотни средства                               | 30.06.18         | 86                                    |
| Дъщерно дружество | Дружество майка                              | Заем за оборотни средства                               | 10.06.18         | 8 606                                 |
| Дъщерно дружество | Дъщерно дружество                            | Заем за оборотни средства                               | 17.01.18         | 828                                   |

Холдинг Варна АД  
Годишен консолидиран доклад за дейността  
2017 г.

|                   |                           |                             |          |        |
|-------------------|---------------------------|-----------------------------|----------|--------|
| Дъщерно дружество | Дъщерно дружество         | Договор за депозит          | 25.05.18 | 1 660  |
| Дъщерно дружество | Дъщерно дружество         | Договор за депозит          | 13.05.18 | 1 500  |
| Дъщерно дружество | Облигационери             | Облигационен заем           | 15.12.23 | 10 268 |
| Дъщерно дружество | Облигационери             | Облигационен заем           | 14.03.23 | 4 303  |
| Дъщерно дружество | Търговски банки           | Инвестиционен банков кредит | 14.09.21 | 3 390  |
| Дъщерно дружество | Търговски банки           | Инвестиционен банков кредит | 20.09.22 | 2 445  |
| Дъщерно дружество | Търговски банки           | Инвестиционен банков кредит | 18.11.23 | 4 107  |
| Дъщерно дружество | Търговски банки           | Кредит – овърдрафт          | 11.07.19 | 730    |
| Дъщерно дружество | Дъщерно дружество         | Заем за оборотни средства   | 12.06.18 | 713    |
| Дъщерно дружество | Дъщерно дружество         | Заем за оборотни средства   | 27.11.18 | 207    |
| Дъщерно дружество | Дъщерно дружество         | Заем за оборотни средства   | 31.12.18 | 1 615  |
| Дъщерно дружество | Дъщерно дружество         | Заем за оборотни средства   | 31.12.18 | 664    |
| Дъщерно дружество | Дъщерно дружество         | Заем за оборотни средства   | 31.12.18 | 1 340  |
| Дъщерно дружество | Дъщерно дружество         | Заем за оборотни средства   | 01.09.28 | 8 921  |
| Дъщерно дружество | Дъщерно дружество         | Договор за заем, цеси       | 03.02.18 | 72     |
| Дъщерно дружество | Търговски банки           | Инвестиционен банков кредит | 01.09.28 | 15 930 |
| Дъщерно дружество | Търговски банки           | Заем за оборотни средства   | 30.09.18 | 998    |
| Дъщерно дружество | Други търговски дружества | Заем за оборотни средства   | 31.12.18 | 140    |
| Дъщерно дружество | Дъщерно дружество         | Договор за депозит          | 28.08.18 | 3 393  |
| Дъщерно дружество | Дъщерно дружество         | Договор за заем, цесия      | 30.04.18 | 83     |
| Дъщерно дружество | Дружество - майка         | Цесия                       | 02.10.18 | 239    |

### Научноизследователска и развойна дейност

През 2017 г. и 2016 г. Групата не е развивала научноизследователската и развойна дейност.

### **Информация за сключени договори извън обичайната дейност и такива, които съществено се отклоняват от пазарните условия**

През 2017 г. и 2016 г. Групата не е сключвала договори, които биха били извън обичайната му дейност, както и такива, които съществено да се отклоняват от пазарните условия.

### **Сделки, водени извънбалансово**

През 2017 г. и 2016 г. Групата не е сключвала сделки, водени извънбалансово.

### **Информация за висящи съдебни, административни и арбитражни производства**

Към 31 декември 2017 г. са предявени различни гаранционни и правни иски към Групата. Ръководството на Групата счита, че отправените иски са неоснователни и че вероятността те да доведат до разходи за Групата при уреждането им е малка. Тази преценка на ръководството е подкрепена от становището на независим правен консултант.

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

### **Анализ и оценка на политиката относно управление на финансовите ресурси**

Политиката относно управление на финансовите ресурси на Групата касае способността ѝ да:

- изпълнява задълженията си навременно;
- реализира добра събираемост на вземанията;
- генерира приходи, а оттам и печалба;
- финансира приоритетно ключови инвестиционни проекти;
- да инвестира в рентабилни инвестиции.

Политиката относно управление на финансовите ресурси на Групата отчита влиянието на ключови фактори като:

- междуфирмените вземания и задължения;
- събираемост на вземанията;
- ценова политика;
- търговска политика;
- политиката на хеджиране;
- данъчна политика и ползването на данъчни облекчения;
- плащане на санкции;
- технологичната обезпеченост на Групата;
- стимулиране и регулиране на производството и потреблението;
- пазари за реализация на произведената продукция / предлаганите услуги;
- конкурентоспособността на Групата;
- взаимоотношения с финансово-кредитни институции;
- държавни субсидии за подпомагане на дейността;
- развитие на международните отношения.

Политиката относно управление на финансовите ресурси на Групата включва следните принципи:

- стриктно спазване на действащото законодателство;
- мониторинг на ключови финансови показатели;

- обезпечаване на мениджмънта с финансово - счетоводна информация за вземане на решения;
- своевременно осигуряване на необходимите финансови ресурси за развитие на Групата при възможно най-изгодни условия;
- ефективно инвестиране на разполагаемите ресурси (собствени и привлечени);
- управление на капитала и активите на дружествата (включително и привлечените капитали);
- финансово обезпечаване на съхранението и просперитета на Групата.

### Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

При осъществяване на дейността си Групата е изложена на определени рискове, които оказват въздействие върху нейните резултати.

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

### Несистематични рискове

Това са рисковете, които представляват частта от общия инвестиционен риск, специфични за самото дружество и отрасъла. Несистематичните рискове могат да бъдат разделени на два типа: секторен (отраслов) риск, касаещ несигурността в развитието на отрасъла като цяло, и общофирмен риск, произтичащ от спецификите на конкретното дружество.

**Фирменият риск** е свързан с естеството на дейност на Групата, като за всяко дружество е важно възвращаемостта от инвестираните средства и ресурси да съответства на риска, свързан с тази инвестиция. Основният фирмен риск за Групата е свързан с финансовите резултати на предприятията, в които той инвестира, които водят до способността им да разпределят дивиденди. Обслужването на кредитите, отпуснати на свързани лица, следва да се прибави към основния фирмен риск. Съществува възможност отпуснатите от Групата кредити на свързани лица да не бъдат обслужвани, поради липса на достатъчно финансови средства. По този начин фирменият риск може да окаже влияние върху ръста на приходите на Групата, както и върху промяната на рентабилността. За тази цел е необходимо да се анализират подробно главните фактори, които пораждат несигурност в ритмичното генериране на приходи от страна на Групата. Тази несигурност може да бъде измерена чрез променливостта на получаваните приходи в течение на времето. В тази връзка основните фактори, които са определящи за фирмения риск пред Групата, могат да се разделят на: външни за емитента: държавна и регионална политика в сферата на туризма, текстила и електротехническата промишленост и т.н., наличие на политическа стабилност в страната и в региона, и др.; както и на вътрешни фактори, присъщи на самата Група и зависещи основно от нивото на мениджмънта, дотолкова, доколкото от неговите действия и решения зависят качеството и асортимента на предлаганите услуги, позиционирането на съществуващите пазари и заемането на нови пазарни ниши.

**Бизнес рискът** се предопределя от самото естество на дейност на емитента. Този риск се дефинира като несигурността, свързана с получаването на приход, присъщ за

отрасъла, в който Групата функционира. Нормално е приходите на Групата да варират в течение на времето като функция на промените в обема на оказаните услуги и свързаните с тях разходи. В тази връзка, инвестициите на емитента са насочени в различни сектори на икономиката, което намалява тежестта на този риск.

**Финансовият риск** представлява допълнителната несигурност по отношение на инвеститора за получаването на приходи в случаите, когато Групата използва привлечени или заемни средства. Тази допълнителна финансова несигурност допълва бизнес риска. Ако Групата не привлича капитал посредством заеми и/или дългови ценни книжа, единствената несигурност по отношение на него ще бъде свързана с бизнес риска. Когато част от средствата, които Групата използва при осъществяване на дейността си, са под формата на заеми или дългови ценни книжа, то плащанията за тези средства представляват фиксирано задължение. Чрез показателите за финансова автономност и финансова задължнялост се отчита съотношението между собствени и привлечени средства в капиталовата структура на Групата. Приемливата или нормалната степен на финансовия риск зависи и от бизнес риска. Ако за Групата съществува малък бизнес риск, то може да се очаква, че инвеститорите биха били съгласни да поемат по-голям финансов риск и обратно. Успешното увеличение на капитала промени значително структурата на пасивите като намали съществено финансовия риск.

**Кредитният риск** е свързан с възможността Групата да се финансира с помощта на заемни средства в кратки срокове и на приемливи лихвени нива. Към настоящия момент е налице ограничено предлагане на кредити в банковата система, но вследствие на предприетите от Българска народна банка мерки чрез промяната на политиката спрямо минималните задължителни резерви, това може да се промени. В тази връзка следва да се посочи, че дейността на Групата е свързана с поемането на **лихвен риск**. Равнището на този риск е минимален, тъй като лихвеният процент по облигационния заем и голяма част от останалите получени заеми и депозити е фиксиран.

**Ликвидният риск** се свързва с вероятността Групата да изпадне в състояние, при което трудно да посреща задълженията си или в невъзможност да ги обслужва. Политиката на Групата е да поддържа приемливи нива на ликвидност.

**Операционният риск** представлява риск от загуба, произтичащ от неадекватни или не достатъчно добре функциониращи вътрешни процеси, хора и системи или от външни събития. Операционно събитие е събитие, водещо до отклонение на действителните от очакваните резултати от дейността в резултат на грешки и неправилно функциониране на системи, хора, процеси. Операционното събитие води или би довело до отрицателен икономически резултат и/или до допълнителни разходи.

Групата се стреми да ограничава въздействието на основните операционни рискове като:

- се ръководи от специалисти с достатъчен опит и доказани професионални качества;
- персоналят се обучава по програми за повишаване на квалификацията и организационната компетентност; и
- използва сигурни и проверени системи за достъп, обработка и съхранение на информацията.

**Секторният риск** се поражда от влиянието на технологичните промени в отрасъла върху доходите и паричните потоци в този отрасъл, агресивността на мениджмънта, силната конкуренция на външни и вътрешни производители и др. При емитента този риск е значително ограничен поради разпръснатостта на инвестициите в различните сектори на икономиката. В структурата на инвестиционния портфейл са включени предприятия от приоритетни отрасли за регионалната икономика.

### **Ликвидност**

Групата поддържа подходящи нива на ликвидност и управлява своите активи и пасиви по начин, който гарантира редовно и без забава изплащане на текущите задължения. През отчетния период Групата използва както вътрешни, така и външни източници на финансиране.

Ликвидността на Групата през отчетния период се осигурява от паричните потоци, формирани от увеличението на капитала и получени заеми. Паричните средства са изразходвани за плащания по придобиване на финансови активи.

### **Изпълнение на програмата за прилагане на международно признати стандарти за корпоративно управление**

#### **Директор за връзка с инвеститорите**

Назначеният директор за връзка с инвеститорите осъществява ефективна връзка между управителните органи на Групата и акционерите, както и с лицата, проявили интерес да инвестират в ценните книжа на Групата. Съществена част от неговите задължения е създаването на система за информиране на акционерите на Групата, разясняване на пълния обхват на правата им и начините на ефективното им упражняване, в т.ч.: информиране за резултатите от дейността на Групата; провеждане и участие на акционерите в общите събрания; запознаване на акционерите с решения, които засягат техни интереси; своевременно информиране за датата, дневния ред, материалите и проектите за решения на Общото събрание на акционерите, както и поддържане на връзка с Комисията за финансов надзор и Българска фондова борса, като отговаря за навременното изпращане на отчетите.

Директор за връзки с инвеститорите на Дружеството – майка от 01 ноември 2017 г. е Десислава Златанова.

#### **Права на акционерите**

Групата продължава да прилага високи стандарти за корпоративно управление в съответствие с разработената и приета програма.

Акционерите в отделните дружества в групата имат възможност да участват в работата на Общото събрание лично или чрез пълномощници. В съответствие с изискванията на Търговския закон и Закона за публично предлагане на ценни книжа се публикува покана с дневния ред и предложенията за решения за редовното Общо събрание на акционерите.

#### **Управителни органи**

В своята работа членовете на Управителния и Надзорния съвет на предприятието – майка се отнасят с грижата на добър стопанин като не допускат конфликт на интереси.

При обсъждане на сделки членовете на Управителния и Надзорния съвет декларират личния си интерес при наличието на такъв. Те отделят достатъчно време за участие в управлението на Групата. Управителният съвет провежда ежесечно редовни заседания съгласно предварително приет план, на които обсъжда финансовото състояние на Групата, оперативните и стратегически въпроси на развитието му. Изградените информационна система и система за финансов контрол спомагат за вземане на обосновани решения и ефективното използване на средствата на Групата.

Управителният съвет на дружеството – майка информира редовно Надзорния съвет за състоянието на Групата и взетите решения. Съгласно правилниците за работа на управителните органи на Холдинг Варна АД и възприетите процедури, Надзорният съвет потвърждава решенията със стратегически характер.

Дейността на Управителния и Надзорния съвет на дружеството - майка, както и на целия персонал на Групата, е съобразена с изискванията на Закона срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти. Изготвените вътрешни правила гарантират опазването на вътрешната информация и своевременното ѝ разкриване в случаите, определени от закона. С оглед на това пред Управителния съвет на Холдинг Варна АД стои ангажиментът да актуализира и привежда в съответствие с изискванията на капиталовите пазари Програмата за добро корпоративно управление, тъй като тя има съществено значение за доверието на инвестиционната общност в управлението на Групата и за нейното бъдеще.

**Важни събития, настъпили след датата, към която е съставен годишния консолидиран финансов отчет**

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

25 април 2018 г.  
гр. Варна

Изпълнителен директор: \_\_\_\_\_  
(Ивелина Кънчева - Шабан)

Изпълнителен директор: \_\_\_\_\_  
(Милчо Близнаков)



Грант Торнтон ООД  
 Бул. Черни връх № 26, 1421 София  
 Ул. Параскева Николау №4, 9000 Варна  
 Т (+3592) 987 28 79, (+35952) 69 55 44  
 F (+3592) 980 48 24, (+35952) 69 55 33  
 E [office@bg.gt.com](mailto:office@bg.gt.com)  
 W [www.gtbulgaria.com](http://www.gtbulgaria.com)

## ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До акционерите на  
 Холдинг Варна АД  
 гр. Варна, к.к. Св. Св. Константин и Елена, административна сграда

### Доклад относно одита на финансовия отчет

#### Мнение

Ние извършихме одит на консолидирания финансов отчет на Холдинг Варна АД („Дружеството“), съдържащ консолидиран отчет за финансовото състояние към 31 декември 2017 г. и консолидиран отчет за печалбата или загубата, консолидиран отчет за другия всеобхватен доход, консолидиран отчет за промените в собствения капитал и консолидиран отчет за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към консолидирания финансов отчет, включващи и обобщено оповестяване на съществени счетоводни политики.

По наше мнение, приложеният консолидиран финансов отчет дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Групата към 31 декември 2017 г., неговите финансови резултати от дейността и паричните й потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от ЕС и българското законодателство.

#### База за изразяване на мнение

Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на консолидирания финансов отчет“. Ние сме независими от Дружеството в съответствие с Етичния кодекс на професионалните счетоводители на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС), заедно с етичните изисквания на Закона за независимия финансов одит, приложим в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с тези изисквания. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.

#### Ключови одиторски въпроси

Ключови одиторски въпроси са тези въпроси, които съгласно нашата професионална преценка са били с най-голяма значимост при одита на финансовия отчет за текущия период. Тези въпроси са разглеждани като част от нашия одит на финансовия отчет като цяло и формирането на нашето мнение относно него, като ние не предоставяме отделно мнение относно тези въпроси.

| Справедлива стойност                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Пояснение 9, 12, 13 и 16 към консолидирания финансов отчет                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Ключов одиторски въпрос                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от мен одит                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Ръководството използва различни методи и техники за определяне на справедливата стойност на притежавани активи, а именно: <ul style="list-style-type: none"> <li>- инвестиционни имоти,</li> <li>- авторски права и лицензи за излъчване,</li> <li>- финансови активи държани за търгуване отчитани по справедлива стойност в отчета за печалбата или</li> </ul> | По време на нашия одит, одиторските процедури включваха, без да са ограничени до: <ul style="list-style-type: none"> <li>- оценка на контрола относно изходната информация, използвана за извършване на оценките и проверка на същата;</li> <li>- анализ и оценка на прилаганите методи за оценяване, включително допускания и други</li> </ul> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>загубата и другия всеобхватен доход<br/>- финансови активи на разположение за продажба</p> <p>Те са базирани в максимална степен на пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на дадения актив, като са коригирани относно специфичните особености на активите на Групата.</p> <p>Ние се фокусирахме върху преценките на ръководството относно определянето на справедливата стойност към 31.12.2017 г. включително и промяната, настъпила през годината, на притежаваните финансови и нефинансови активи, последващо отчитани по справедлива стойност поради тяхната същественост, както и поради необходимостта от значими предположения и допускания, използвани за определянето на тези справедливи стойности.</p> | <p>ключови показатели и сравняването им с разполагаемата ни информация за пазара на конкретния актив и друга външна информация;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- при използване услугите на външен оценител, оценка и проверка на квалификацията на външния оценител; оценка и анализ на независимостта на външните експерти;</li> <li>- включване в екипа по ангажимента на наш експерт, който да извърши анализ и оценка на използваните основни допускания и предположения при методите за оценяване по справедлива стойност;</li> <li>- оценка на адекватността на оповестяванията в консолидирания финансов отчет, включително оповестяванията на основните предположения.</li> </ul> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

#### **Параграф по други въпроси**

Финансовият отчет на Групата за годината, приключила на 31 декември 2016 г., е одитиран от друг одитор, който е изразил немодифицирано мнение върху този отчет на 28 април 2017 г.

#### **Друга информация, различна от консолидирания финансов отчет и одиторския доклад върху него**

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от консолидиран доклад за дейността, в т.ч. декларация за корпоративно управление изготвен от ръководството съгласно Закона за счетоводството, но не включва консолидиран финансов отчет и нашия одиторски доклад върху него.

Нашето мнение относно консолидирания финансов отчет не обхваща другата информация и ние не изразяваме каквато и да е форма на заключение за сигурност относно нея, освен ако не е изрично посочено в доклада ни и до степента, до която е посочено. Във връзка с нашия одит на консолидирания финансов отчет, нашата отговорност се състои в това да прочетем другата информация и по този начин да преценим дали тази друга информация е в съществено несъответствие с консолидирания финансов отчет или с нашите познания, придобити по време на одита, или по друг начин изглежда да съдържа съществено неправилно докладване. В случай че на базата на работата, която сме извършили, ние достигнем до заключение, че е налице съществено неправилно докладване в тази друга информация, от нас се изисква да докладваме този факт. Нямаме какво да докладваме в това отношение.

#### **Отговорност на ръководството и лицата, натоварени с общо управление за консолидирания финансов отчет**

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този консолидиран финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от ЕС и българското законодателство, както и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определя като необходима за осигуряване изготвянето на финансови отчети, които не съдържат съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка.

При изготвяне на консолидирания финансов отчет ръководството носи отговорност за оценяване на способността на Групата да продължи да функционира като действащо предприятие, оповестявайки, когато това е приложимо, въпроси, свързани с предположението за действащо предприятие и използвайки счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие, освен ако ръководството не възнамерява да ликвидира Групата или да преустанови дейността му, или ако ръководството на практика няма друга алтернатива, освен да постъпи по този начин.

Лицата, натоварени с общо управление, носят отговорност за осъществяването на надзор над процеса по финансово отчитане на Групата.

#### Отговорности на одитора за одита на консолидирания финансов отчет

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали консолидирания финансов отчет като цяло не съдържа съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка, и да издадем одиторски доклад, който да включва нашето одиторско мнение. Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че одит, извършен в съответствие с МОС и Закона за независимия финансов одит, винаги ще разкрива съществено неправилно отчитане, когато такова съществува. Неправилни отчитания могат да възникнат в резултат на измама или грешка и се считат за съществени, ако би могло разумно да се очаква, че те, самостоятелно или като съвкупност, биха могли да окажат влияние върху икономическите решения на потребителите, вземани въз основа на този консолидиран финансов отчет.

Като част от одита в съответствие с МОС, ние използваме професионална преценка и запазваме професионален скептицизъм по време на целия одит. Ние също така:

- идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени неправилни отчитания в консолидирания финансов отчет, независимо дали дължащи се на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено неправилно отчитане, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено неправилно отчитане, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол;
- получаваме разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Групата;
- оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството;
- достигаем до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства, относно това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Групата да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания в консолидирания финансов отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Групата да преустанови функционирането си като действащо предприятие;
- оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на финансовия отчет, включително оповестяванията, и дали консолидирания финансов отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.

Ние комуникираме с лицата, натоварени с общо управление, наред с останалите въпроси, планирания обхват и време на изпълнение на одита и съществените констатации от одита, включително съществени недостатъци във вътрешния контрол, които идентифицираме по време на извършвания от нас одит.

Ние предоставяме също така на лицата, натоварени с общо управление, изявление, че сме изпълнили приложимите етични изисквания във връзка с независимостта и че ще комуникираме с тях всички взаимоотношения и други въпроси, които биха могли разумно да бъдат разглеждани като имащи отношение към независимостта ни, а когато е приложимо, и свързаните с това предпазни мерки.

Сред въпросите, комуникирани с лицата, натоварени с общо управление, ние определяме тези въпроси, които са били с най-голяма значимост при одита на консолидирания финансов отчет за текущия период и които следователно са ключови одиторски въпроси. Ние описваме тези въпроси в нашия одиторски доклад, освен в случаите, в които закон или нормативна уредба възпрепятства публичното оповестяване на информация за този въпрос или когато, в изключително редки случаи, ние решим, че даден въпрос не следва да бъде комуникиран в

нашият доклад, тъй като би могло разумно да се очаква, че неблагоприятните последици от това действие биха надвишили ползите от гледна точка на обществения интерес от тази комуникация.

#### **Доклад във връзка с други законови и регулаторни изисквания**

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Друга информация, различна от консолидирания финансов отчет и одиторския доклад върху него“ по отношение на доклада за дейността, в т.ч. декларацията за корпоративно управление, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискванията по МОС, съгласно Указанията на професионалната организация на дипломираните експерт-счетоводители и регистрираните одитори в България – Институт на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС). Тези процедури касаят проверки за наличието, както и проверки на формата и съдържанието на тази друга информация с цел да ни подпомогнат във формиране на становища относно това дали другата информация включва оповестяванията и докладванията, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството и в Закона за публичното предлагане на ценни книжа, (чл. 100н, ал. 10 от ЗППЦК във връзка с чл. 100н, ал. 8, т. 3 и 4 от ЗППЦК), приложими в България.

#### **Становище във връзка с чл. 37, ал. 6 от Закона за счетоводството**

На базата на извършените процедури, нашето становище е, че:

- (а) информацията, включена в консолидирания доклад за дейността за финансовата година, за която е изготвен консолидирания финансов отчет, съответства на консолидирания финансов отчет;
- (б) консолидираният доклад за дейността е изготвен в съответствие с приложимите законови изисквания;
- (в) в резултат на придобитото познаване и разбиране на дейността на Групата и средата, в която то функционира, не сме установили случаи на съществено невярно представяне в консолидирания доклад за дейността;
- (г) в декларацията за корпоративно управление за финансовата година е представена изискваната от съответните нормативни актове информация, в т.ч. информацията по чл. 100 (н), ал. 8 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа;

#### **Становище във връзка с чл. 100(н), ал. 10 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа**

На база на извършените процедури и на придобитото познаване и разбиране на дейността на Групата и средата, в която тя функционира, по наше мнение, не е налице съществено неправилно докладване в описанието на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на Групата във връзка с процеса на финансово отчитане и в информацията по чл. 10, параграф 1, букви "в", "г", "е", "з" и "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане, които са включени в декларацията за корпоративно управление на Групата, която е част от годишния консолидиран доклад за дейността.

#### **Допълнително докладване относно одита на консолидирания финансов отчет във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа**

Изявление във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3, б. „б“ от Закона за публичното предлагане на ценни книжа  
Информация относно сделките със свързани лица е оповестена в пояснение 34 към консолидирания финансов отчет. На база на извършените от нас одиторски процедури върху сделките със свързани лица като част от нашия одит на консолидирания финансов отчет като цяло, не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че сделките със свързани лица не са оповестени в приложения консолидиран финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2017 г., във всички съществени аспекти, в съответствие с изискванията на МСС 24 „Оповестяване на свързани лица“ Резултатите от нашите одиторски процедури върху сделките със свързани лица са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно консолидирания финансов отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху сделките със свързани лица.

- Изявление във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3, б. „в“ от Закона за публичното предлагане на ценни книжа  
Нашите отговорности за одит на консолидирания финансов отчет като цяло, описани в раздела на нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на консолидирания финансов отчет“, включват оценяване дали консолидирания финансов отчет представя съществените сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне. На база на извършените от нас одиторски процедури върху съществените сделки, основополагащи за консолидирания финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2017 г., не са ни станали известни

факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че са налице случаи на съществено недостоверно представяне и оповестяване в съответствие с приложимите изисквания на МСФО, приети от Европейския съюз. Резултатите от нашите одиторски процедури върху съществените за финансовия отчет сделки и събития на Групата са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно консолидирания финансов отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху тези съществени сделки.

**Докладване във връзка с чл. 59 от Закона за независимия финансов одит съгласно чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014**

Съгласно изискванията на Закона за независимия финансов одит във връзка с чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014, ние докладваме допълнително и изложената по-долу информация:

- Грант Торнтон ООД е назначено за задължителен одитор на консолидирания финансов отчет на Холдинг Варна АД за годината, завършила на 31 декември 2017 г. от общото събрание на акционерите, проведено на 30 юни 2017 г. за период от една година.
- Одитът на консолидирания финансов отчет за годината, завършила на 31 декември 2017 г. на Групата представлява първа поредна година на непрекъснат ангажимент за задължителен одит на тази група, извършен от нас.
- В подкрепа на одиторското становище ние сме предоставили в раздел „Ключови одиторски въпроси“ описание на най-важните оценени рискове, обобщение на отговора на одитора и важни наблюдения във връзка с тези рискове, когато е целесъобразно.
- Потвърждаваме, че изразеното от нас одиторско мнение е в съответствие с допълнителния доклад, представен на одитния комитет на Групата, съгласно изискванията на чл. 60 от Закона за независимия финансов одит.
- Потвърждаваме, че не сме предоставяли посочените в чл. 64 от Закона за независимия финансов одит забранени услуги извън одита.
- Потвърждаваме, че при извършването на одита сме запазили своята независимост спрямо Групата.
- За периода, за който се отнася извършения от нас задължителен одит, освен одита, ние не сме предоставяли други услуги на Групата.

Марий Апостолов  
Регистриран одитор, отговорен за одита  
Управител

Грант Торнтон ООД  
Одиторско дружество

30 април 2018 г.  
гр. София, България



## Консолидиран отчет за финансовото състояние

| Активи                                               | Пояснение | 31 декември 2017 | 31 декември 2016 |
|------------------------------------------------------|-----------|------------------|------------------|
|                                                      |           | '000 лв.         | '000 лв.         |
| <b>Нетекущи активи</b>                               |           |                  |                  |
| Имоти, машини и съоръжения                           | 10        | 207 071          | 189 131          |
| Инвестиционни имоти                                  | 12        | 32 410           | 30 130           |
| Репутация                                            | 8         | 35 107           | 34 443           |
| Други нематериални активи                            | 9         | 18 476           | 18 018           |
| Дългосрочни финансови активи                         | 13        | 8 550            | 163              |
| Търговски и други вземания                           | 17        | 384              | -                |
| Инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал | 6         | 45               | 219              |
| Отсрочени данъчни активи                             | 14        | 710              | 1 598            |
| <b>Нетекущи активи</b>                               |           | <b>302 753</b>   | <b>273 702</b>   |
| <b>Текущи активи</b>                                 |           |                  |                  |
| Материални запаси                                    | 15        | 2 390            | 4 828            |
| Краткосрочни финансови активи                        | 16        | 65 261           | 60 440           |
| Търговски и други вземания                           | 17        | 50 072           | 35 951           |
| Вземания от свързани лица                            | 34        | 255              | 7 958            |
| Вземания във връзка с данъци върху дохода            |           | 43               | 70               |
| Пари и парични еквиваленти                           | 18        | 10 248           | 10 246           |
| <b>Текущи активи</b>                                 |           | <b>128 269</b>   | <b>119 493</b>   |
| <b>Общо активи</b>                                   |           | <b>431 022</b>   | <b>393 195</b>   |

Съставил:

/Ирина Маркова-Гюрова/

Изпълнителен директор:

/Ивелина Кънчева-Шабан/

Изпълнителен директор:

/Милчо Близнаков/

Дата: 20 април 2018 г.

Заверил съгласно одиторски доклад от дата 30 април 2018 г.:

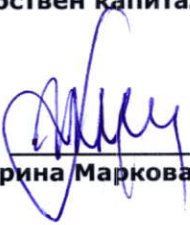
Марий Аростолов

Регистриран одитор, отговорен за ангажимента  
Управител

Грант Торнтон ООД  
Одиторско дружество

## Консолидиран отчет за финансовото състояние (продължение)

|                                                                             |      | Пояснение | 31 декември<br>2017<br>'000 лв. | 31 декември<br>2016<br>'000 лв. |
|-----------------------------------------------------------------------------|------|-----------|---------------------------------|---------------------------------|
| <b>Собствен капитал и пасиви</b>                                            |      |           |                                 |                                 |
| <b>Собствен капитал</b>                                                     |      |           |                                 |                                 |
| Акционерен капитал                                                          | 19.1 |           | 5 236                           | 5 236                           |
| Резерви                                                                     | 19.2 |           | 121 380                         | 121 221                         |
| Неразпределена печалба                                                      |      |           | 33 744                          | 24 442                          |
| <b>Собствен капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието-майка</b> |      |           | <b>160 360</b>                  | <b>150 899</b>                  |
| Неконтролиращо участие                                                      |      |           | 30 943                          | 31 247                          |
| <b>Общо собствен капитал</b>                                                |      |           | <b>191 303</b>                  | <b>182 146</b>                  |
| <b>Пасиви</b>                                                               |      |           |                                 |                                 |
| <b>Нетекущи</b>                                                             |      |           |                                 |                                 |
| Пенсионни задължения към персонала                                          | 20.2 |           | 208                             | 145                             |
| Дългосрочни заеми                                                           | 21   |           | 140 921                         | 121 533                         |
| Задължения по финансов лизинг                                               | 11.1 |           | 700                             | 992                             |
| Търговски и други задължения                                                | 22   |           | 2 494                           | 1 829                           |
| Отсрочени данъчни пасиви                                                    | 14   |           | 1 325                           | 1 384                           |
| <b>Нетекущи пасиви</b>                                                      |      |           | <b>145 648</b>                  | <b>125 883</b>                  |
| <b>Текущи</b>                                                               |      |           |                                 |                                 |
| Пенсионни и други задължения към персонала                                  | 20.2 |           | 2 360                           | 2 545                           |
| Краткосрочни заеми                                                          | 21   |           | 60 850                          | 59 377                          |
| Задължения по финансов лизинг                                               | 11.1 |           | 452                             | 396                             |
| Търговски и други задължения                                                | 22   |           | 30 083                          | 22 550                          |
| Краткосрочни задължения към свързани лица                                   | 34   |           | 129                             | 222                             |
| Задължения за данъци върху дохода                                           |      |           | 197                             | 76                              |
| <b>Текущи пасиви</b>                                                        |      |           | <b>94 071</b>                   | <b>85 166</b>                   |
| <b>Общо пасиви</b>                                                          |      |           | <b>239 719</b>                  | <b>211 049</b>                  |
| <b>Общо собствен капитал и пасиви</b>                                       |      |           | <b>431 022</b>                  | <b>393 195</b>                  |

Съставил:   
/Ирина Маркова-Гюрова/

Изпълнителен директор:   
/Ивелина Кънчева-Шабан/

Изпълнителен директор:   
/Младчо Близнаков/

Дата: 20 април 2018 г.

Заверил съгласно одиторски доклад от дата 30 април 2018 г.

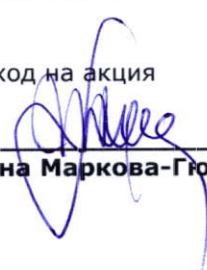
Марий Аростолов  
Регистриран одитор, отговорен за ангажимента  
Управител

Грант Торнтон ООД  
Одиторско дружество



## Консолидиран отчет за печалбата или загубата за годината, приключваща на 31 декември

|                                                                           | Пояснение | 2017<br>'000 лв. | 2016<br>'000 лв. |
|---------------------------------------------------------------------------|-----------|------------------|------------------|
| Приходи от продажби                                                       | 23        | 60 745           | 49 672           |
| Други приходи                                                             | 24        | 1 130            | 612              |
| Печалба от продажба на нетекущи активи                                    | 25        | 6                | 834              |
| Разходи за материали                                                      | 26        | (8 566)          | (6 839)          |
| Разходи за външни услуги                                                  | 27        | (20 078)         | (16 665)         |
| Разходи за персонала                                                      | 20.1      | (19 979)         | (14 742)         |
| Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти                   | 12        | 1 714            | 38               |
| Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи                  | 9, 10     | (5 837)          | (5 303)          |
| Себестойност на продадените стоки и други текущи активи                   |           | (1 897)          | (1 830)          |
| Промени в наличностите на готовата продукция и незавършеното производство |           | (2 034)          | (432)            |
| Други разходи                                                             | 28        | (2 775)          | (3 016)          |
| <b>Печалба от оперативна дейност</b>                                      |           | <b>2 429</b>     | <b>2 329</b>     |
| Печалба от инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал           | 6         | 8                | 4                |
| Финансови разходи                                                         | 29        | (6 821)          | (8 427)          |
| Финансови приходи                                                         | 29        | 4 653            | 6 659            |
| Други финансови позиции                                                   | 30        | 1 967            | (1 368)          |
| <b>Печалба/(Загуба) преди данъци</b>                                      |           | <b>2 236</b>     | <b>(803)</b>     |
| Разходи за данъци върху дохода                                            | 31        | (1 366)          | (262)            |
| <b>Печалба / (Загуба) за годината</b>                                     |           | <b>870</b>       | <b>(1 065)</b>   |
| Печалба/ (Загуба) за годината, отнасяща се до:                            |           |                  |                  |
| Неконтролиращото участие                                                  |           | (384)            | (1 255)          |
| Притежателите на собствен капитал на предприятието-майка                  |           | 1 254            | 190              |
| Основен доход на акция                                                    | 32        | лв.<br>0,23      | лв.<br>0,04      |

Съставил:   
/Ирина Маркова-Гюрова/

Изпълнителен директор:

/Ивелина Кънчева-Шабан/

Изпълнителен директор:

/Милчо Близнаков/

Дата: 20 април 2018 г.

Заверил съгласно одиторски доклад от дата 30 април 2018 г.:

Марий Аростолов  
Регистриран одитор, отговорен за ангажимента  
Управител

Грант Торнтон ООД  
Одиторско дружество

# **Консолидиран отчет за всеобхватния доход за годината, приключваща на 31 декември**

|                                                                          | Пояснение             | 2017<br>'000 лв.       | 2016<br>'000 лв.       |
|--------------------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Печалба /(Загуба) за годината</b>                                     |                       | <b>870</b>             | <b>(1 065)</b>         |
| <b>Друг всеобхватен доход:</b>                                           |                       |                        |                        |
| <b>Компоненти, които не се рекласифицират в печалбата или загубата:</b>  |                       |                        |                        |
| Преоценка на нефинансови активи                                          |                       | 13                     | 8 960                  |
| Преоценки на задължения по планове с дефинирани доходи                   | 20.2                  | (51)                   | 5                      |
| <b>Компоненти, които се рекласифицират в печалбата или загубата:</b>     |                       |                        |                        |
| Финансови активи на разположение за продажба:                            |                       |                        |                        |
| - печалби/(загуби) от текущата година                                    |                       | 194                    | 13                     |
|                                                                          |                       | <b>156</b>             | <b>8 978</b>           |
| Данък върху дохода, отнасящ се до компонентите на друг всеобхватен доход | 14                    | (8)                    | (31)                   |
| <b>Друга всеобхватен доход за годината, нетно от данъци</b>              |                       | <b>148</b>             | <b>8 947</b>           |
| <b>Общо всеобхватен доход за годината</b>                                |                       | <b>1 018</b>           | <b>7 882</b>           |
| Общо всеобхватен доход за годината, отнасящ се до:                       |                       |                        |                        |
| Неконтролиращото участие                                                 |                       | (364)                  | 2 160                  |
| Притежателите на собствен капитал на предприятието майка                 |                       | 1 382                  | 5 722                  |
|                                                                          |                       | <b>1 018</b>           | <b>7 882</b>           |
| Съставил:                                                                | Ирина Маркова-Гюрова/ | Изпълнителен директор: | Ивелина Кънчева-Шабан/ |
|                                                                          |                       | Изпълнителен директор: | Милчо Близнаков/       |
| Дата: 20 април 2018 г.                                                   |                       |                        |                        |
| Заверил съгласно одиторски доклад от дата 30 април 2018 г.:              |                       |                        |                        |

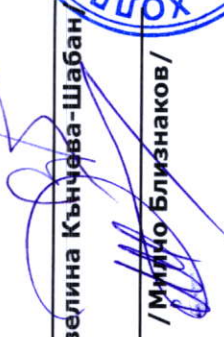
Марий Аростолов  
Регистриран одитор, отговорен за ангажмента  
Управител

Грант Торнтон ООД  
Одиторско дружество

## Консолидиран отчет за промените в собствения капитал за годината, приключваща на 31 декември

| Всички суми са представени в '000 лв.                       | Акционерен капитал | Резерви        | Неразпределена печалба | Общо собствен капитал на собствениците на предприятието майка | Неконтролиращо участие | Общо капитал   |
|-------------------------------------------------------------|--------------------|----------------|------------------------|---------------------------------------------------------------|------------------------|----------------|
| <b>Салдо към 1 януари 2017 г.</b>                           | 5 236              | 121 221        | 24 442                 | 150 899                                                       | 31 247                 | 182 146        |
| Продажба на дял в дъщерно предприятие без загуба на контрол | -                  | -              | 8 079                  | 8 079                                                         | (408)                  | 7 671          |
| В резултат на бизнес комбинации                             | -                  | -              | -                      | -                                                             | 468                    | 468            |
| <b>Сделки със собствениците</b>                             | -                  | -              | <b>8 079</b>           | <b>8 079</b>                                                  | <b>60</b>              | <b>8 139</b>   |
| Печалба / (загуба) за годината                              | -                  | -              | 1 254                  | 1 254                                                         | (384)                  | 870            |
| Друг всеобхватен доход                                      | -                  | 128            | -                      | 128                                                           | 20                     | 148            |
| <b>Общо всеобхватен доход за годината</b>                   | -                  | <b>128</b>     | <b>1 254</b>           | <b>1 382</b>                                                  | <b>(364)</b>           | <b>1 018</b>   |
| Разпределение на печалба към резерви                        | -                  | 71             | (71)                   | -                                                             | -                      | -              |
| Прехвърляне на преоценка в неразпределена печалба           | -                  | (40)           | 40                     | -                                                             | -                      | -              |
| <b>Салдо към 31 декември 2017 г.</b>                        | <b>5 236</b>       | <b>121 380</b> | <b>33 744</b>          | <b>160 360</b>                                                | <b>30 943</b>          | <b>191 303</b> |

Съставил:   
/Ирина Маркова-Гюрова/

Изпълнителен директор:   
/Ивелина Кънчева-Шабанова/

Изпълнителен директор:   
/Младен Близнаков/

Дата: 20 април 2018 г.

Заверил съгласно одиторски доклад от дата 30 април 2018 г.:

Марий Ароستолов

Управител

Грант Торнтон ООД

Одиторско дружество



## Консолидиран отчет за промените в собствения капитал за годината, приключваща на 31 декември (продължение)

| Всички суми са представени в '000 лв.                       | Акционерен капитал | Резерви        | Неразпределена печалба | Общо собствен капитал на собствениците на предприятието майка | Неконтролиращо участие | Общо капитал   |
|-------------------------------------------------------------|--------------------|----------------|------------------------|---------------------------------------------------------------|------------------------|----------------|
| <b>Салдо към 1 януари 2016 г.</b>                           | <b>5 236</b>       | <b>115 620</b> | <b>27 327</b>          | <b>148 183</b>                                                | <b>24 700</b>          | <b>172 883</b> |
| Продажба на дял в дъщерно предприятие без загуба на контрол | -                  | -              | 1 204                  | 1 204                                                         | 177                    | 1 381          |
| В резултат на бизнес комбинации                             | -                  | -              | (4 210)                | (4 210)                                                       | 4 210                  | -              |
| <b>Сделки със собствениците</b>                             | -                  | -              | <b>(3 006)</b>         | <b>(3 006)</b>                                                | <b>4 387</b>           | <b>1 381</b>   |
| Печалба / (загуба) за годината                              | -                  | -              | 190                    | 190                                                           | (1 255)                | (1 065)        |
| Друг всеобхватен доход                                      | -                  | 5 532          | -                      | 5 532                                                         | 3 415                  | 8 947          |
| <b>Общо всеобхватен доход за годината</b>                   | -                  | <b>5 532</b>   | <b>190</b>             | <b>5 722</b>                                                  | <b>2 160</b>           | <b>7 882</b>   |
| Разпределение на печалба към резерви                        | -                  | 79             | (79)                   | -                                                             | -                      | -              |
| Прехвърляне на преценка в неразпределена печалба            | -                  | (10)           | 10                     | -                                                             | -                      | -              |
| <b>Салдо към 31 декември 2016 г.</b>                        | <b>5 236</b>       | <b>121 221</b> | <b>24 442</b>          | <b>150 899</b>                                                | <b>31 247</b>          | <b>182 146</b> |

Съставил:  /Ирина Маркова-Горова/

Изпълнителен директор:  /Ивелина Кънчева-Шабанова/

Изпълнителен директор:  /Милчо Близнаков/

Дата: 20 април 2018 г.

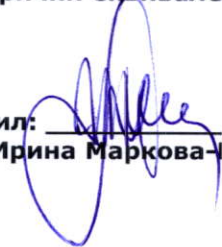
Заверил съгласно одиторски доклад от дата 30 април 2018 г.:

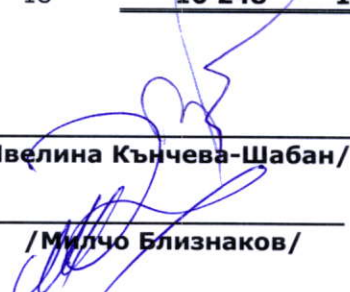
Марий Аростолов  
Регистриран одитор, отговорен за ангажмента  
Управител  
Грант Торнтон ООД  
Одиторско дружество

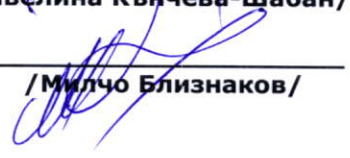


## Консолидиран отчет за паричните потоци за годината, приключваща на 31 декември

| Пояснение                                                                    | 2017<br>'000 лв. | 2016<br>'000 лв. |
|------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Оперативна дейност</b>                                                    |                  |                  |
| Постъпления от клиенти                                                       | 66 430           | 65 955           |
| Плащания към доставчици                                                      | (39 857)         | (31 932)         |
| Плащания към персонал и осигурителни институции                              | (19 291)         | (16 038)         |
| Платени данъци, нетно                                                        | (6 941)          | (4 094)          |
| Други плащания за оперативна дейност                                         | (445)            | (205)            |
| <b>Нетен паричен поток от оперативна дейност</b>                             | <b>(104)</b>     | <b>13 686</b>    |
| <b>Инвестиционна дейност</b>                                                 |                  |                  |
| Придобиване на имоти, машини и съоръжения                                    | (18 785)         | (18 197)         |
| Постъпления от продажба на имоти, машини и съоръжения                        | 13 613           | 2 076            |
| Плащания на лихви, капитализирани в стойността на имоти, машини и съоръжения | (60)             | (77)             |
| Придобиване на нематериални активи                                           | (804)            | (672)            |
| Придобиване на финансови активи                                              | (29 762)         | (40 699)         |
| Постъпления от продажба на финансови активи                                  | 30 260           | 29 455           |
| Постъпления/(Плащания) за бизнес комбинации, нетно                           | (1 251)          | 14 997           |
| Предоставени заеми и депозити                                                | (47 924)         | (15 296)         |
| Постъпления от предоставени заеми и депозити                                 | 50 814           | 9 615            |
| Получени лихви                                                               | 1 083            | 1 527            |
| Получени дивиденди                                                           | 3                | 148              |
| Други постъпления от инвестиционна дейност                                   | 109              | 37               |
| <b>Нетен паричен поток от инвестиционна дейност</b>                          | <b>(2 704)</b>   | <b>(17 086)</b>  |
| <b>Финансова дейност</b>                                                     |                  |                  |
| Получени заеми                                                               | 101 946          | 71 530           |
| Плащания по заеми                                                            | (98 476)         | (61 761)         |
| Плащания по финансов лизинг                                                  | (512)            | (538)            |
| Плащания на лихви и такси по управление на кредити                           | (8 024)          | (8 706)          |
| Постъпления от продажба на дялове без загуба на контрол                      | 7 665            | 1 381            |
| Постъпления от емисия на акции, платени от малцинствено участие              | 479              | -                |
| Други постъпления за финансова дейност, нетно                                | (253)            | 526              |
| <b>Нетен паричен поток от финансова дейност</b>                              | <b>2 825</b>     | <b>2 432</b>     |
| <b>Нетна промяна в пари и парични еквиваленти</b>                            | <b>17</b>        | <b>(968)</b>     |
| Пари и парични еквиваленти в началото на годината                            | 18 10 246        | 11 226           |
| Загуба от валутна преоценка на пари и парични еквиваленти                    | (15)             | (12)             |
| <b>Пари и парични еквиваленти в края на годината</b>                         | <b>18 10 248</b> | <b>10 246</b>    |

Съставил:   
/Ирина Маркова-Гюрова/

Изпълнителен директор:   
/Ивелина Кънчева-Шабан/

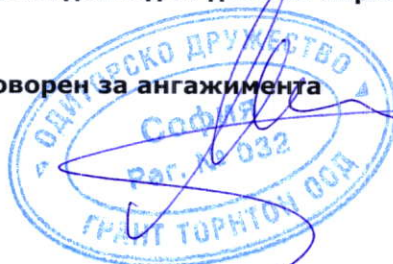
Изпълнителен директор:   
/Милчо Близнаков/

Дата: 20 април 2018 г.

Заверил съгласно одиторски доклад от дата 30 април 2018 г.:

Марий Аростов  
Регистриран одитор, отговорен за ангажимента  
Управител

Грант Торнтон ООД  
Одиторско дружество



## **Пояснения към консолидирания финансов отчет**

### **1. Предмет на дейност**

Към 31 декември 2017 г. основната дейност на Холдинг Варна АД и неговите дъщерни предприятия (Групата) се състои в:

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

Предприятието-майка Холдинг Варна АД има за основна дейност придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества; придобиване, управление и продажба на облигации; придобиване, оценка и продажба на патенти, отстъпване на лицензии за използване на патенти на дружества, в които холдингът участва; финансиране на дружества, в които холдингът участва; производство на стоки и услуги; осъществяване на търговска и посредническа дейност; организиране на счетоводно отчитане и съставяне на финансови отчети по реда на Закона за счетоводството.

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

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

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

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

Надзорен съвет:

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

Управителен съвет:

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

Към 31 декември 2017 г. Дружеството-майка се управлява и представлява само заедно от Милчо Петков Близнаков и Ивелина Кънчева Кънчева-Шабан.

Броят на персонала на Групата към 31 декември 2017 г. е 1 218.

Основният акционер, притежаващ 18,85 % от капитала на предприятието-майка, е Андезит ООД. Инструментите на собствения капитал на мажоритарния акционер не се котират на Българска фондова борса – София АД.

Информация относно наименованието, страната на учредяване, дяловото участие и правото на глас за всяко дъщерно дружество, включено в консолидацията, е предоставена в пояснение 5.1.

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

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

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

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

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

дейност в близко бъдеще и продължава да прилага принципа за действащо предприятие при изготвянето на консолидирания финансов отчет.

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

#### **3.1. Нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, които са влезли в сила от 1 януари 2017 г.**

Групата прилага следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които имат ефект върху финансовия отчет на Дружеството и са задължителни за прилагане от годишния период, започващ на 1 януари 2017 г.:

##### **МСС 7 „Отчети за паричните потоци“ (изменен) в сила от 1 януари 2017 г., приет от ЕС**

Тези изменения изискват допълнително оповестяване, което ще позволи на ползвателите на финансови отчети да оценят промените в задължения, произтичащи от финансовата дейност. Дружеството категоризира тези промени като промени, произтичащи от парични потоци и непарични промени с допълнителни категории съгласно изискванията на МСС 7.

##### **МСС 12 „Данъци върху дохода“ (изменен) в сила от 1 януари 2017 г., приет от ЕС**

Тези изменения са във връзка с признаването на отсрочени данъчни активи за неизползвани загуби и поясняват как да се отчитат счетоводно отсрочени данъчни активи относно дългови инструменти, оценявани по справедлива стойност.

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

Към датата на одобрение на този финансов отчет са публикувани нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2017 г., и не са били приложени от по-ранна дата от Дружеството. Информация за тези стандарти и изменения, които имат ефект върху финансовия отчет на Дружеството, е представена по-долу.

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

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

МСФО 9 „Финансови инструменти“ заменя МСС 39 „Финансови инструменти: признаване и оценяване“. Новият стандарт въвежда значителни промени в класификацията и оценяването на финансови активи и нов модел на очакваната кредитна загуба за обезценка на финансови активи. МСФО 9 включва и ново ръководство за отчитане на хеджирането.

Ръководството на Дружеството е идентифицирало следните области, които са с очакван ефект от прилагането на МСФО 9:

- класификацията и оценяването на финансовите активи на Дружеството следва да бъдат прегледани на базата на новите критерии, които взимат под внимание договорените парични потоци за активите и бизнес модела, по който те са управлявани. Ръководството държи повечето финансови активи, за да събира съответните парични потоци и оценява видовете парични потоци, за да класифицира правилно финансовите активи.

- инструменти на собствения капитал, оценявани досега по справедлива стойност в печалбата или загубата, които ще продължат да бъдат оценявани по този начин и съгласно МСФО 9;

- ще бъде преценено дали съществуващи инструменти на собствения капитал, оценявани досега по справедлива стойност в печалбата или загубата отговарят изцяло на изискванията на финансов актив или следват да бъдат рекласифицирани изцяло, съгласно изискванията на други стандарти.

- За притежаваните акции, които не се търгуват на активен пазар и за тях няма котировки на пазарни цени, държани като „на разположение за продажба“, Дружеството възнамерява да приложи опцията за представяне на промените в справедливата стойност в друг всеобхватен доход. По сега действащият модел Дружеството е оценявало тези финансови активи по себестойност. В печалбата или загубата не са признати загуби от обезценка за тези инвестиции. По изключение, в ограничени случаи за дружества/предприятия от затворен тип, за които информацията за оценяването на справедлива стойност е недостатъчно актуална или ако е налице широк обхват от възможни оценки на справедливата стойност и цената на придобиване представлява най-добрата приблизителна оценка на справедливата стойност в рамките на този обхват, цената на придобиване би могла да се окаже подходяща приблизителна оценка на справедливата стойност.

- Заемите, както и търговските и други вземания, се държат с цел получаване на договорените парични потоци и се очаква да доведат до парични потоци, представляващи единствено плащания на главница и лихви. Дружеството е направило анализ на характеристиките на договорените парични потоци от тези инструменти и е достигнало до заключението, че всички те отговарят на критериите за оценяване по амортизирана стойност съгласно МСФО 9. Следователно, не е необходима рекласификация на тези инструменти.

Към датата на изготвяне на настоящия финансов отчет, Дружеството очаква новите изисквания да имат ефект върху класифицирането и отчитането на финансовите активи.

- обезценка на базата на очакваната загуба следва да бъде призната относно търговските и други вземания, вземания от свързани лица и предоставени заеми освен ако те не бъдат класифицирани по справедлива стойност в печалбата или загубата съгласно новите критерии. За договорни активи, възникнали при прилагането на МСФО 15, и търговски вземания Дружеството ще прилага опростен модел за признаване на очакваните загуби за обезценка, тъй като тези активи не съдържат финансов компонент. На базата на извършени до момента изчисления Дружеството очаква леко увеличение на обезценката на търговски вземания с приблизително 0,5-1%.

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

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

Водещият принцип на стандарта е създаването на петстъпков модел, който да се прилага по отношение на приходите, произтичащи от договори с клиенти, чрез който определянето на параметрите и времето на прихода са съизмерими спрямо задължението на всяка от страните по сделката помежду им.

Ръководството е в процес на анализ и към настоящия момент е определило, че промените в новия стандарт не биха оказали съществено влияние върху стойностите и класификацията на активите и пасивите, операциите и резултатите от дейността на Дружеството по отношение на неговите приходи от дейността и/или вземанията, доколкото не се очаква промяна в бизнес модела, нито промяна във времевия хоризонт на прехвърляне на контрола към клиентите от оказваните от Дружеството услуги. В допълнение на това и на основание характера на основната дейност на Дружеството, основната част от приходите няма да бъдат засегнати, тъй като те се отнасят до приходи, свързани с финансова дейност и се отчитат по реда на други стандарти.

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

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

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

Счетоводното отчитане от страна на лизингодателите остава почти без промяна.

#### **МСС 28 „Инвестиции в асоциирани предприятия и съвместни предприятия“ (изменен) – Дългосрочни участия в асоциирани и съвместни предприятия в сила от 1 януари 2019 г., все още не е приет от ЕС**

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

#### **МСС 40 „Инвестиционни имоти“ (изменен) – Трансфер на инвестиционни имоти в сила от 1 януари 2018 г., все още не е приет от ЕС**

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

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

Промените са свързани със следните стандарти:

- МСФО 2 „Плащане на базата на акции“ (изменен) в сила от 1 януари 2018 г., все още не е приет от ЕС
- МСФО 4 „Застрахователни договори“ (изменен) в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС
- МСФО 9 „Финансови инструменти“ (изменен) – Отчитане на хеджирането, в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС

- МСФО 9 „Финансови инструменти“ (изменен) – Предплащания с отрицателно компенсиране, в сила от 1 януари 2019 г., все още не е приет от ЕС
- МСФО 10 „Консолидирани финансови отчети“ и МСС 28 „Инвестиции в асоциирани предприятия и съвместни предприятия“ (изменени), датата на влизане в сила още не е определена, все още не са приети от ЕС
- МСФО 14 „Отсрочени сметки при регулирани цени“ в сила от 1 януари 2016 г., все още не е приет от ЕС
- МСФО 15 „Приходи от договори с клиенти“ (изменен) в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС
- КРМСФО 22 „Сделки и авансови плащания в чуждестранна валута“ в сила от 1 януари 2018 г., все още не е приет от ЕС
- Годишни подобрения на МСФО 2014-2016 г.

#### **4. Счетоводна политика**

##### **4.1. Общи положения**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **4.3. База за консолидация**

Във финансовия отчет на Групата са консолидирани финансовите отчети на предприятието-майка и всички дъщерни предприятия към 31 декември 2017 г. Дъщерни предприятия са всички предприятия, които се намират под контрола на компанията - майка. Налице е контрол, когато компанията-майка е изложена на, или има права върху, променливата възвръщаемост от своето участие в предприятието, в което е инвестирано, и има възможност да окаже въздействие върху тази възвръщаемост посредством своите правомощия върху предприятието, в което е инвестирано. Всички дъщерни предприятия имат отчетен период, приключващ към 31 декември.

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

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

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

Ако Групата загуби контрол над дъщерното предприятие, всякаква инвестиция, задържана в бившето дъщерно предприятие, се признава по справедлива стойност към датата на загубата на контрол, като промяната в балансовата стойност се отразява в печалбата или загубата. Справедливата стойност на всяка инвестиция, задържана в бившето дъщерно предприятие към датата на загуба на контрол се счита за справедлива стойност при първоначално признаване на финансов актив в съответствие с МСС 39 „Финансови инструменти: признаване и оценяване“ или, където е уместно, за себестойност при първоначално признаване на инвестиция в асоциирано или съвместно контролирано предприятие. В допълнение всички суми, признати в друг всеобхватен доход по отношение на това дъщерно предприятие, се отчитат на същата база, както би било необходимо, ако Групата директно се е била освободила от съответните активи или пасиви (напр. рекласифицирани в печалбата или загубата или отнесени директно в неразпределената печалба съгласно изискванията на съответния МСФО).

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

#### **4.4. Бизнес комбинации**

Всички бизнес комбинации се отчитат счетоводно по метода на покупката. Прехвърленото възнаграждение в бизнес комбинация се оценява по справедлива стойност, която се изчислява като сумата от справедливите стойности към датата на придобиване на активите, прехвърлени от придобиващия, поетите от придобиващия задължения към бившите собственици на придобиваното предприятие и

капиталовите участия, емитирани от Групата. Прехвърленото възнаграждение включва справедливата стойност на активи или пасиви, възникнали в резултат на възнаграждения под условие. Разходите по придобиването се отчитат в печалбата или загубата в периода на възникването им.

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

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

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

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

Ако първоначалното счетоводно отчитане на бизнес комбинацията не е приключено до края на отчетния период, в който се осъществява комбинацията, Групата отчита провизорни суми за статиите, за които отчитането не е приключило. През периода на оценяване, който не може да надвишава една година от датата на придобиване, Групата коригира със задна дата тези провизорни суми или признава допълнителни активи или пасиви, за да отрази новата получена информация за фактите и обстоятелствата, които са съществували към датата на придобиване и, ако са били известни, щяха да повлияят на оценката на сумите, признати към тази дата.

Всяко възнаграждение под условие, дължимо от придобиващия, се признава по справедлива стойност към датата на придобиване и се включва като част от прехвърленото възнаграждение в замяна на придобиваното предприятие. Последващи промени в справедливата стойност на възнаграждението под условие, което е класифицирано като актив или пасив, се признават в съответствие с изискванията на МСС 39 „Финансови инструменти: признаване и оценяване“ или в печалбата или загубата или като промяна в другия всеобхватен доход. Ако възнаграждението под условие е класифицирано като собствен капитал, то не се преоценява до окончателното му уреждане в собствения капитал. Промени в

справедливата стойност на възнаграждението под условие, които представляват провизорни суми през периода на оценяване, се отразяват ретроспективно за сметка на репутацията.

#### **4.5. Сделки с неконтролиращи участия**

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

#### **4.6. Инвестиции в асоциирани предприятия**

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

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

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

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

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

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

При загуба на значително влияние над асоциирано дружество Групата оценява и признава всяка запазена инвестиция в него по справедлива стойност. Всяка разлика между балансовата стойност на инвестицията в асоциираното дружество при загуба

на значителното влияние и сумата от справедливата стойност на запазеното участие и постъпленията при отписването се признава в печалбата или загубата.

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

#### **4.7. Сделки в чуждестранна валута**

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

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

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

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

#### **4.8. Отчитане по сегменти**

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

1. Финансови услуги – включва следните дейности:

- Извършване на територията на Република България на: инвестиционни услуги – приемане и предаване на нареждания във връзка с ценни книжа, включително посредничество за сключване на сделки във връзка с ценни книжа; изпълнение на нареждания за покупка или продажба на ценни книжа за сметка на клиенти; управление в съответствие със сключен с клиента договор на индивидуален портфейл, включващ ценни книжа, по собствена преценка без специални нареждания на клиента; предоставяне на индивидуални инвестиционни консултации на клиент по собствена инициатива или по искане на клиента по отношение на една или повече сделки, свързани с ценни книжа; предлагане за първоначална продажба на ценни книжа без безусловно и неотменимо задължение за придобиване на ценни книжа за собствена сметка; съхранение и администриране на ценни книжа за сметка на клиента, включително попечителска дейност (държане на ценни книжа и на пари на клиенти в депозитарна институция) и свързаните с нея услуги като управление на постъпилите парични средства (предоставените обезпечения); предоставяне на

заеми за извършване на сделки с ценни книжа, при условие че лицето, което предоставя заема, участва в сделката при условията и по ред, определени с наредба; консултации на дружества относно капиталовата структура, промишлената стратегия и свързаните с това въпроси и консултации и услуги, свързани със сливания и покупка на предприятия; сделки с чуждестранни средства за плащане доколкото те са свързани с предоставяните инвестиционни услуги; инвестиционни изделия и финансови анализи или други форми на общи препоръки, свързани със сделки с ценни книжа; услуги, свързани с дейността по предлагане за първоначална продажба на ценни книжа;

- Управление на дейността на колективни инвестиционни схеми и на инвестиционни дружества от затворен тип, включващо управление на инвестициите; администриране на дяловете или акциите, включително правни и счетоводни услуги във връзка с управлението на активите, искания за информация на инвеститорите, оценка на активите и изчисляване на цената на дяловете или акциите, контрол за спазване на законовите изисквания, водене на книгата на притежателите на дялове или акционерите, разпределение на дивиденди или други плащания, издаване, продажба и обратно изкупуване на дялове или акции, изпълнение на договори, водене на отчетност; маркетингови услуги; управление в съответствие със сключен с клиента договор на индивидуален портфейл, включително такъв на институционален инвеститор, включващ ценни книжа по собствена преценка без специални нареждания на клиента; предоставяне на инвестиционни консултации относно ценни книжа.
2. Хотелиерство и развлекателни дейности – включва следните дейности:
- Хотелиерска и ресторантьорска дейност, външно-икономическа дейност, продажба на стоки от внос и местно производство, организиране и провеждане на музикално-артистична дейност; организиране на екскурзии в страната и чужбина; предоставяне на транспортни, информационни, комунално-битови, рекламни, спортни, анимационни, културни и други допълнителни услуги, свързани с международния вътрешен туризъм; туроператорска дейност и туристическа агентска дейност след получаване на лиценз; придобиване.
3. Проектантски услуги – включва следните дейности:
- Проучвателни, проектантски, консултантски и експертни услуги в областта на архитектурата, благоустройството, строителството и инвестиционното осигуряване; строителен инженеринг.
4. Управление на недвижими имоти – включва следните дейности:
- Извършване на строежи и подобрения върху недвижими имоти, оборудване и обзавеждане на имотите с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и/или последващата им продажба.
5. Медии и образование – включва следните дейности:
- Изграждане на обществени далекосъобщителни мрежи и кабелни разпределителни системи за радио и телевизионни сигнали; предоставяне на далекосъобщителни услуги чрез далекосъобщителни мрежи; сделки с интелектуална собственост; създаване и разпространение на радио и телевизионни програми; комисионна и посредническа дейност, рекламна, издателска и разпространителска дейност.
  - предоставяне на информация под формата на новини, анализи и бази данни за финансовите резултати на дружествата, чиито ценни книжа се търгуват на Българска фондова борса-София АД, за съществени корпоративни събития относно тези дружества и за сделките,

сключвани с акциите и облигациите им, както и предоставянето на информационни и други интернет услуги: новини и анализи, интернет реклама и платформи за комуникация.

- Предоставяне на обучение за придобиване на висше образование по застраховане и финанси

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

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

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

#### **4.9. Приходи**

Приходите включват приходи от продажба на стоки и продукция, приходи от предоставяне на услуги, финансови и други приходи. Приходите на Групата са представени в пояснения 23, 24, 25 и 29.

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

Приходът се признава, когато са изпълнени следните условия:

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

##### **4.9.1. Продажба на стоки и продукция**

Приход се признава, когато Групата е прехвърлила на купувача значимите ползи и рискове от собствеността на предоставените стоки и продукция. Счита се, че значимите рискове и ползи са прехвърлени на купувача, когато клиентът е приел стоките и продукцията без възражение.

##### **4.9.2. Предоставяне на услуги**

Групата е обвързана с дългосрочен договор за предоставяне на проектантски услуги в сегмент Проектантски услуги. Сумата на продажната цена съгласно договора за предоставяне на услуги се разсрочва и се признава като приход за периода, в който се извършва услугата. Този отсрочен приход се включва в консолидирания отчет за финансовото състояние на ред „Търговски и други задължения“.

Приходите от проектантски услуги се признават, когато услугите са предоставени в съответствие със степента на завършеност на договора към датата на консолидирания финансов отчет.

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

#### **4.9.3. Приходи от предоставяне на услуги по строителство на недвижими имоти**

Споразумение за строителство на недвижим имот, в което купувачите имат само ограничена възможност да влияят на проекта на недвижимия имот, например да изберат проект между няколко варианта, разработени от Групата, или да направят минимални промени в основния проект, е споразумение за продажба на стоки в обхвата на МСС 18. Когато от Групата не се изисква да придобива и доставя строителни материали, споразумението е само за предоставяне на услуги и приходите се признават на база етапа на завършеност в съответствие с МСС 18. Етапът на завършеност се определя на база на извършените до момента услуги като процент от общия обем на услугите, които трябва да бъдат извършени.

Приходът от продажба на строителни услуги се признава, когато са изпълнени всички посочени по-долу условия:

- Вероятно е Групата да има икономически ползи, свързани със сделката;
- Етапът на завършеност на сделката към края на отчетния период може да бъде надеждно оценен;
- Разходите, направени по сделката, както и разходите за завършване на сделката, могат да бъдат надеждно оценени.

#### **4.9.4. Приходи от лихви и дивиденди**

Приходите от лихви се отчитат текущо по метода на ефективния лихвен процент. Приходите от дивиденди, различни от приходите от инвестиции в асоциирани предприятия, се признават в момента на възникване на правото за получаване на плащането.

#### **4.10. Оперативни разходи**

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

#### **4.11. Разходи за лихви и разходи по заеми**

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

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

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

#### **4.12. Репутация**

Репутацията представлява бъдещите икономически ползи, произтичащи от други активи, придобити в бизнес комбинация, които не са индивидуално идентифицирани и признати отделно. Вижте пояснение 4.4 за информация относно първоначалното определяне на репутацията. За целите на теста за обезценка репутацията се

разпределя към всяка една единица, генерираща парични потоци, на Групата (или група от единици, генериращи парични потоци), която се очаква да има ползи от бизнес комбинацията, независимо от това дали други активи или пасиви на придобитото дружество са разпределени към тези единици. Репутацията се оценява по стойност на придобиване, намалена с натрупаните загуби от обезценка. Вижте пояснение 4.16 за информацията относно тестовете за обезценка.

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

#### **4.13. Други нематериални активи**

Други нематериални активи включват системен, приложен и специализиран софтуер, права по концесионни договори, лицензии за излъчване, авторски права и други. Те се отчитат по цена на придобиване, включваща всички платени мита, невъзстановими данъци и направените преки разходи във връзка с подготовка на актива за експлоатация, при което капитализираните разходи се амортизират въз основа на линейния метод през оценения срок на полезен живот на активите, тъй като се счита, че той е ограничен. При придобиване на нематериален актив в резултат на бизнес комбинация себестойността му е равна на справедливата стойност в деня на придобиването.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **4.14. Имоти, машини и съоръжения**

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

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

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

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

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

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

- |                        |               |
|------------------------|---------------|
| • Сгради               | 13-100 години |
| • Машини и съоръжения  | 2-50 години   |
| • Транспортни средства | 4-10 години   |

- |                      |              |
|----------------------|--------------|
| • Стопански инвентар | 2- 15 години |
| • Компютри           | 2- 7 години  |
| • Други              | 3-7 години   |

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

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

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

#### **4.15. Отчитане на лизинговите договори**

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

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

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

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

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

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

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

Активите, отдадени при условията на финансови лизингови договори, се отразяват в отчета за финансово състояние на Групата като вземане, равно на нетната инвестиция в лизинговия договор. Доходът от продажба на активите се включва в консолидирания отчет за печалбата или загубата за съответния период. Признаването на финансовия приход се основава на модел, отразяващ постоянен периодичен процент на възвращаемост върху остатъчната нетна инвестиция.

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

При изчисляване на размера на обезценката Групата дефинира най-малката разграничима група активи, за която могат да бъдат определени самостоятелни парични потоци (единица, генерираща парични потоци). В резултат на това някои от активите подлежат на тест за обезценка на индивидуална база, а други - на база на единица, генерираща парични потоци. Репутацията е отнесена към единиците, генериращи парични потоци, които вероятно ще извличат ползи от съответната бизнес комбинация и които представляват най-ниското ниво в Групата, на което ръководството наблюдава репутацията.

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

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и неговата стойност в употреба. За да определи стойността в употреба, ръководството на Групата изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци. Данните, използвани при тестването за обезценка, се базират на последния одобрен бюджет на Групата, коригиран при необходимост с цел елиминиране на ефекта от бъдещи реорганизации и значителни подобрения на активи. Дисконтовите фактори се определят за всяка отделна единица, генерираща парични потоци, и отразяват съответния им рисков профил, оценен от ръководството на Групата.

Загубите от обезценка на единица, генерираща парични потоци, се разпределят в намаление на балансовата стойност първо на репутацията, отнасяща се към тази единица, и след това на останалите активи от единицата, пропорционално на балансовата им стойност. С изключение на репутацията за всички други активи на Групата ръководството преценява последващо дали съществуват индикации за това, че загубата от обезценка, призната в предходни години, може вече да не съществува или да е намалена. Обезценка, призната в предходен период, се възстановява, ако възстановимата стойност на единицата, генерираща парични потоци, надвишава нейната балансова стойност.

#### **4.17. Инвестиционни имоти**

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

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

Инвестиционните имоти се преоценяват на годишна база и се включват в консолидирания отчет за финансовото състояние по пазарните им стойности. Те се определят в зависимост от характера и местонахождението на инвестиционните имоти, базирайки се на доказателства за пазарните условия.

Всяка печалба или загуба от промяна в справедливата стойност или продажба на даден инвестиционен имот се признава незабавно в печалбата или загубата и се

представя в консолидирания отчет за печалбата или загубата на ред „Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти“.

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

#### **4.18. Финансови инструменти**

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

Финансов актив се отписва, когато се загуби контрол върху договорните права, които съставляват финансовия актив, т.е. когато са изтекли правата за получаване на парични потоци или са прехвърлени съществените рискове и ползи от собствеността.

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

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

Финансовите активи се признават на датата на уреждането.

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

##### **4.18.1. Финансови активи**

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

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

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

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

## **Кредити и вземания**

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

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

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

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

## **Инвестиции, държани до падеж**

Инвестиции, държани до падеж, са недеривативни финансови инструменти с фиксирани или определяеми плащания и определена дата на падежа, различни от кредити и вземания. Инвестициите се определят като държани до падеж, ако намерението на ръководството на Групата е да ги държи до настъпване на падежа им. Инвестициите, държани до падеж, последващо се оценяват по амортизирана стойност чрез метода на ефективната лихва. При наличието на обективни доказателства за обезценка на инвестицията на базата на кредитен рейтинг, финансовите активи се оценяват по настоящата стойност на очакваните бъдещи парични потоци. Всички промени в преносната стойност на инвестицията, включително загубата от обезценка, се признават в печалбата или загубата.

## **Финансови активи на разположение за продажба**

Финансови активи на разположение за продажба са недеривативни финансови активи, които или са определени като финансови активи на разположение за продажба, или не спадат към нито една от останалите категории финансови активи. Финансовите активи от тази категория последващо се оценяват по справедлива стойност с изключение на тези, за които няма котировки на пазарната цена на активен пазар и чиято справедлива стойност не може да бъде надеждно определена. Последните се оценяват по амортизирана стойност по метода на ефективния лихвен процент или по себестойност, в случай че нямат фиксиран падеж. Промените в справедливата им стойност се отразяват в другия всеобхватен доход и се представят

в съответния резерв в консолидирания отчет за промените в собствения капитал, нетно от данъци, с изключение на загубите от обезценка и валутни курсови разлики на парични активи, които се признават в печалбата или загубата. Когато финансов актив на разположение за продажба бъде продаден или обезценен, натрупаните печалби и загуби, признати в другия всеобхватен доход, се прекласифицират от собствения капитал в печалбата или загубата за отчетния период и се представят като прекласифицираща корекция в другия всеобхватен доход. Лихви, изчислени по метода на ефективната лихва, и дивиденди се признават в печалбата или загубата на ред „Финансови приходи“. Възстановяването на загуби от обезценка се признава в другия всеобхватен доход с изключение на загубите от обезценка на дългови финансови инструменти, чието възстановяване се признава в печалбата или загубата, само ако то е обективно свързано със събитие, настъпило след момента на признаване на обезценката.

#### **4.18.2. Финансови пасиви**

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

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

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

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

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

Дивидентите, платими на акционерите на предприятието-майка, се признават след одобрението им от общото събрание на акционерите.

#### **4.18.3. Договори за продажба и обратно изкупуване на ценни книжа**

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

Аналогично, когато Групата взема под наем или купува ценни книжа с ангажимент за обратната им продажба (обратна репо-сделка), но не придобива рисковете и

изгодите от собствеността върху тях, сделките се третираат като предоставени обезпечени заеми, когато паричното възнаграждение е платено. Ценните книжа не се признават в консолидирания отчет 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 консолидирания отчет за финансовото състояние. Ценни книжа, взети под наем, не се признават в консолидирания отчет за финансовото състояние, освен ако не са продадени на трети лица, при което задължението за обратно изкупуване се признава като търговско задължение по справедлива стойност и последващата печалба или загуба се включва в нетния оперативен резултат.

#### **4.19. Материални запаси**

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

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

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

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

#### **4.20. Данъци върху дохода**

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

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

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

печалба. Отсрочени данъци за временни разлики, свързани с акции в дъщерни предприятия не се предвиждат, ако обратното проявление на тези временни разлики се контролира от Групата и е вероятно то да не настъпи в близко бъдеще.

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

Отсрочените данъчни пасиви се признават в пълен размер.

Отсрочени данъчни активи се признават, само ако съществува вероятност те да бъдат усвоени чрез бъдещи облагаеми доходи. Относно преценката на ръководството за вероятността за възникване на бъдещи облагаеми доходи, чрез които да се усвоят отсрочени данъчни активи, вижте пояснение 4.25.

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

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

#### **4.21. Пари и парични еквиваленти**

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

#### **4.22. Собствен капитал, резерви и плащания на дивиденди**

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

Резервите на Групата са както следва:

- Общите резерви се формират по силата на нормативни актове;
- Премийният резерв включва премии, получени при първоначалното емитиране на собствен капитал. Всички разходи по сделки, свързани с емитиране на акции, са приспаднати от внесения капитал, нетно от данъчни облекчения;
- В преоценъчни резерви се включват печалби и загуби от преоценка на нефинансови активи и финансови активи на разположение за продажба;
- В Други резерви се включват разпределени печалби от минали периоди, резерви от преоценки по планове с дефинирани доходи.

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

Задълженията за плащане на дивиденди на акционерите се включват на ред „Задължения към свързани лица“ в консолидирания отчет за финансовото състояние (с изключение на дивидентите, разпределени към неконтролиращото участие), когато дивидентите са одобрени за разпределение от общото събрание акционерите преди края на отчетния период.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Актюерските печалби или загуби се признават в другия всеобхватен доход.

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

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

#### **4.24. Провизии, условни пасиви и условни активи**

Провизиите се признават, когато има вероятност сегашни задължения в резултат от минало събитие да доведат до изходящ поток на ресурси от Групата и сумата на задължението може да бъде надеждно оценена. Възможно е да съществува несигурност относно срочността или сумата на изходящия паричен поток. Сегашно задължение се поражда от наличието на правно или конструктивно задължение вследствие на минали събития, например гаранции, правни спорове или обременяващи договори. Провизиите за реструктуриране се признават само, ако е разработен и приложен подробен формален план за реструктуриране или ръководството е обявило основните моменти на плана за реструктуриране пред засегнатите лица. Провизии за бъдещи загуби от дейността не се признават.

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

Обезщетения от трети лица във връзка с дадено задължение, които Групата със сигурност ще получи, се признават като отделен актив. Възможно е този актив да не надвишава стойността на съответната провизия.

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

В случаите, в които се счита, че е малко вероятно да възникне изходящ поток на икономически ресурси в резултат на текущо задължение, пасив не се признава, освен ако не става въпрос за бизнес комбинация (вж. пояснение 4.4). При бизнес комбинация условните задължения се признават при разпределянето на цената на придобиване към активите и пасивите, придобити в бизнес комбинацията. Условните пасиви следва да се оценяват последващо по по-високата стойност между описаната по-горе сравнима провизия и първоначално признатата сума, намалена с натрупаната амортизация.

Вероятни входящи потоци на икономически ползи, които все още не отговарят на критериите за признаване на актив, се смятат за условни активи. Те са описани заедно с условните задължения на Групата в пояснение 35.

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

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

##### **4.25.1. Лизинги**

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

#### **4.25.2. Отсрочени данъчни активи**

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

#### **4.26. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки**

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

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

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

##### **4.26.1. Обезценка на нефинансови активи и репутация**

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и неговата стойност в употреба. За да определи стойността в употреба, ръководството на Групата изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци (вж. пояснение 4.16). При изчисляване на очакваните бъдещи парични потоци ръководството прави предположения относно бъдещите брутни печалби. Тези предположения са свързани с бъдещи събития и обстоятелства. Действителните резултати могат да се различават и да наложат значителни корекции в активите на Групата през следващата отчетна година.

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

##### **4.26.2. Бизнес комбинации**

При първоначалното им признаване активите и пасивите на придобития бизнес са включени в консолидирания отчет за финансовото състояние с тяхната справедлива стойност. При изчисляване на справедливата стойност ръководството използва оценки на бъдещите парични потоци и дисконтовите фактори, които обаче могат да се различават от действителните резултати. Всички промени в оценката след първоначалното признаване биха се отразили върху стойността на репутацията. Информация относно придобитите активи и пасиви е представена в пояснение 5.2.

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

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

Към 31 декември 2017 г. ръководството определя полезния живот на активите, който представлява очакваният срок на ползване на активите от Групата. Преносните стойности на активите са анализирани в пояснение 9 и пояснение 10. Действителният полезен живот може да се различава от направената оценка поради техническо и морално изхабяване, предимно на софтуерни продукти и компютърно оборудване.

#### **4.26.4. Материални запаси**

Материалните запаси се оценяват по по-ниската стойност от цената на придобиване и нетната реализуема стойност. При определяне на нетната реализуема стойност ръководството взема предвид най-надеждната налична информация към датата на приблизителната оценка. Основната дейност на Групата не е изложена на технологични промени, които могат да доведат до резки изменения в продажните цени. Бъдещата реализация на балансовата стойност на материалните запаси 2 390 хил. лв. (2016 г.: 4 828 хил. лв.) се влияе от развитието на дейността на Групата.

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

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

#### **4.26.6. Задължение за изплащане на дефинирани доходи**

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

#### **4.26.7. Оценяване по справедлива стойност**

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

справедлива пазарна сделка между информирани и желаещи страни в края на отчетния период.

#### 4.26.8. Провизии

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

### 5. База за консолидация

#### 5.1. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дъщерните предприятия, включени в консолидацията, са както следва:

| Име на дъщерното предприятие          | Страна на учредяване и основно място на дейност | Основна дейност                                         | 2017 участие<br>% | 2016 участие<br>% |
|---------------------------------------|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Варна Риълтис ЕАД                     | България                                        | Търговска дейност                                       | 100               | 100               |
| Пампорово Пропърти ЕООД               | България                                        | Отдаване под наем на недвижими имоти                    | 100               | 100               |
| Балчик Лоджистик Парк ЕАД             | България                                        | Отдаване под наем на недвижими имоти                    | 100               | 100               |
| Св. Св. Константин и Елена Холдинг АД | България                                        | Туризм                                                  | 52,04             | 50,73             |
| М САТ Кейбъл ЕАД                      | България                                        | Изграждане на далекосъобщителни мрежи и услуги чрез тях | 100               | 100               |
| Камчия АД                             | България                                        | Отдаване под наем на недвижими имоти                    | 87,19             | 87,19             |
| ИП Реал Финанс АД                     | България                                        | Финансови услуги                                        | 77,44             | 77,44             |
| УД Реал Финанс Асет Мениджмънт АД     | България                                        | Финансови услуги                                        | 95                | 95                |
| Медийна група Черно море ЕООД         | България                                        | Производство и разпространение на телевизионна програма | 100               | 100               |
| ТПО Варна ЦППБО ЕООД                  | България                                        | Проектантски услуги                                     | 100               | 100               |

Към 31 декември 2017 г. в консолидацията са включени и дъщерните дружества на следните предприятия:

Св. Св. Константин и Елена Холдинг АД

- ✓ Астера I ЕАД
- ✓ Азалия I ЕАД
- ✓ Тиона ЕООД
- ✓ Бългериън голф съсайъти ЕООД с дъщерно дружество– Шабла Голф Ваклино АД
- ✓ Парк Билд ЕООД
- ✓ Консорциум Марина Балчик АД
- ✓ Карачи ЕАД
- ✓ Боровете I ЕАД

- ✓ Шабла Голф Ваклино АД
- ✓ Туримпекс-К.М. ООД

М САТ Кейбъл ЕАД

- ✓ Варна Телеком ЕООД
- ✓ Инвестор БГ АД с дъщерни дружества:
  - Бранд Ню Айдиъс ЕООД
  - Инвестор Имоти Нет ООД
  - Инвестор Пулс ООД
  - Инвестор ТВ ЕООД
  - Висш Университет по застраховане и финанси

Варна Риълтис ЕАД

- ✓ Черно море прес ЕООД
- ✓ Астера Първа Банско ЕАД
- ✓ Джинджърс ЕООД с дъщерно дружество – Ароганс ЕООД
- ✓ Атлас I ЕАД
- ✓ Варна копи ЕООД
- ✓ М Фуд Варна ЕООД

ТПО Варна ЦППБО ЕООД

- ✓ ГИС Варна АД

Неконтролиращите участия в Групата могат да бъдат представени както следва:

| Име на дъщерното предприятие                               | Дял на участието и правата на глас на НКУ |           | Общ всеобхватен доход, разпределен на НКУ |                  | Натрупани НКУ    |                  |
|------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|-----------|-------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|
|                                                            | 2017<br>%                                 | 2016<br>% | 2017<br>'000 лв.                          | 2016<br>'000 лв. | 2017<br>'000 лв. | 2016<br>'000 лв. |
| Икономическа група „Св. Св. Константин и Елена Холдинг“ АД | 47,96                                     | 49,27     | (10)                                      | 596              | 24 996           | 25 417           |
| Икономическа група „М САТ Кейбъл“ ЕАД                      | -                                         | -         | (319)                                     | 1 582            | 5 486            | 5 334            |
| Икономическа група „ТПО“ ЕООД                              | -                                         | -         | (14)                                      | (21)             | (118)            | (104)            |
| Камчия АД                                                  | 12,81                                     | 12,81     | 7                                         | (9)              | 438              | 431              |
| ИП Реал Финанс АД                                          | 22,56                                     | 22,56     | (28)                                      | 12               | 141              | 169              |
|                                                            |                                           |           | <b>(364)</b>                              | <b>2 160</b>     | <b>30 943</b>    | <b>31 247</b>    |

През 2017 г. и 2016 г. не са изплащани дивиденди на неконтролиращото участие.

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

|                    | 2017<br>'000 лв. | 2016<br>'000 лв. |
|--------------------|------------------|------------------|
| Нетекущи активи    | 387 253          | 364 514          |
| Текущи активи      | 176 810          | 172 113          |
| <b>Общо активи</b> | <b>564 063</b>   | <b>536 627</b>   |
| Нетекущи пасиви    | 163 281          | 140 887          |
| Текущи пасиви      | 143 267          | 138 003          |
| <b>Общо пасиви</b> | <b>306 548</b>   | <b>278 890</b>   |

|                                                                                        | 2017<br>'000 лв. | 2016<br>'000 лв. |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Собствен капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието-майка</b>            | <b>226 572</b>   | <b>226 490</b>   |
| <b>Неконтролиращи участия</b>                                                          | <b>30 943</b>    | <b>31 247</b>    |
| <b>Приходи</b>                                                                         | <b>63 452</b>    | <b>52 309</b>    |
| Печалба/(Загуба) за годината, отнасяща се до собствениците на предприятието-майка      | 2 802            | (2 206)          |
| Загуба за годината, отнасяща се до неконтролиращото участие                            | (384)            | (1 255)          |
| <b>Печалба / (Загуба) за годината</b>                                                  | <b>2 418</b>     | <b>(3 461)</b>   |
| Общо всеобхватен доход за годината, отнасящ се до собствениците на предприятието-майка | 2 930            | 3 326            |
| Общо всеобхватен доход/ (загуба) за годината, отнасящ се до неконтролиращото участие   | (364)            | 2 160            |
| <b>Общо всеобхватен доход за годината</b>                                              | <b>2 566</b>     | <b>5 486</b>     |
| Нетни парични потоци от оперативна дейност                                             | 894              | 14 118           |
| Нетни парични потоци от инвестиционна дейност                                          | (28 257)         | (19 310)         |
| Нетни парични потоци от финансова дейност                                              | 27 380           | 4 224            |
| <b>Нетен паричен поток</b>                                                             | <b>17</b>        | <b>(968)</b>     |

## 5.2. Придобиване на дружества през 2017 г.

### Висше училище по застраховане и финанси АД

На 08.09.2017 г. Групата придоби 90 % от собствения капитал на Висше училище по застраховане и финанси АД (ВУЗФ АД), което и учредител и контролира дейността на ВУЗФ.

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

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

|                                                  | <b>Дата на придобиване</b><br><b>'000 лв.</b> |
|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| Имоти, машини и съоръжения                       | 3 814                                         |
| Нематериални активи                              | 100                                           |
| Финансови активи                                 | 200                                           |
| <b>Общо нетекущи активи</b>                      | <b>4 114</b>                                  |
| Материални запаси                                | 29                                            |
| Търговски и други вземания                       | 3 471                                         |
| Пари и парични еквиваленти                       | 107                                           |
| <b>Общо текущи активи</b>                        | <b>3 607</b>                                  |
| Търговски и други задължения                     | 3 036                                         |
| <b>Общо текущи пасиви</b>                        | <b>3 036</b>                                  |
| <b>Общо балансова стойност на нетните активи</b> | <b>4 685</b>                                  |

|                                                           |                 |
|-----------------------------------------------------------|-----------------|
|                                                           | <b>‘000 лв.</b> |
| Цена на придобиване, платена в пари и парични еквиваленти | 940             |
| Сума на придобитите пари и парични еквиваленти            | (107)           |
| <b>Нетен изходящ паричен поток при придобиването</b>      | <b>833</b>      |

Неконтролиращото участие (10 %) в дружество ВУЗФ АД, признато към датата на придобиване, е оценено пропорционално на стойността на разграничимите активи и пасиви.

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

|                                                                                                                                |                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
|                                                                                                                                | <b>‘000 лв.</b> |
| Общо възнаграждение                                                                                                            | 940             |
| Неконтролиращо участие оценено пропорционално на дела в признатите стойности на активите и пасивите на придобиваното дружество | 468             |
| Справедлива стойност на придобитите разграничими нетни активи                                                                  | (4 685)         |
| <b>Печалба от придобиването</b>                                                                                                | <b>(3 277)</b>  |

Печалбата, призната през текущата година, включва реализирана печалба в размер на 3 277 хил. лв., представляваща разликата между платеното възнаграждение в размер на 940 хил. лв., неконтролиращото участие в размер на 468 хил. лв. и справедливата стойност на придобитите нетни активи в размер на 4 685 хил. лв. Групата е признала отсрочен разход за данък в размер на 328 хил. лв., признат относно дела от признатата печалба, който не е облагаем до продажбата на запазенения дял.

Печалбата от придобиването в размер на 3 277 хил. лв. е включена на ред „Финансови приходи“ в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход. В резултат на бизнес комбинацията няма преустановяване на основна част от дейността.

#### **Амбулатория - Медицински център за специализирана медицинска помощ - Аква Медика” ООД (Туримпекс - К.М. ООД)**

На 12 октомври 2017 г., чрез покупка на 50% от дяловете „Свети Свети Константин и Елена Холдинг“ АД става съдружник в Туримпекс-К.М. ООД, с ново наименование „Амбулатория - Медицински център за специализирана медицинска помощ - Аква Медика” ООД. Към 31 декември 2016 г. Дружеството е отчитано по метода на собствения капитал.

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

|                                                                                          |                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
|                                                                                          | <b>‘000 лв.</b> |
| Общо възнаграждение                                                                      | 418             |
| Стойност на притежавано дялово участие в придобитото дружество преди бизнес комбинацията | 200             |
| Стойност на придобитите разграничими нетни активи                                        | (46)            |
| <b>Репутация от придобиването</b>                                                        | <b>664</b>      |

## Боровете I ЕАД

На 23 май 2017 Групата учредява дружество Боровете I ЕАД., чрез апортна вноска на недвижим имот, находящ се във Варна, с предназначение курортен котел/почивен дом. Размерът на апортната вноска възлиза на 3 530 хил. лв.

### 5.3.Промени на контролиращото участие в дъщерни дружества

#### Инвестор БГ АД

През 2017 г. Групата продава дялово участие в своето дъщерно дружество Инвестор БГ АД за парична сума в размер на 7 091 хил. лв.

През отчетният период, Инвестор БГ АД осъществи публично предлагане на нова емисия от 1 594 121 броя обикновени, поименни, безналични акции, с номинална стойност 1 лев и емисионна стойност 12.95 лева. Подписката по записването и заплащането на новите акции приключи успешно на 27 ноември 2017 г., като са записани 1 594 120 броя акции от увеличението на капитала. Групата изкупува онсовния пакет от новозаписаните акции, в резултат на което запазва дела си в капитала на Дружеството.

Групата е признала нетно намаление на неконтролиращото участие в размер на 0,01% лв. и увеличение на неразпределената печалбата както следва:

|                                                                               | '000 лв.     |
|-------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Общо прехвърлено възнаграждение                                               | 7 090        |
| Увеличение в дела на неконтролиращо участие в резултат на продажба            | (636)        |
| Намаление дела на неконтролиращо участие в резултат на увеличение на капитала | 639          |
| <b>Увеличение на неразпределената печалба</b>                                 | <b>7 093</b> |

#### Св. Св. Константин и Елена Холдинг АД

През 2017 г., чрез покупки и продажби, Групата придобива допълнително дялово участие в своето дъщерно дружество Св. Св. Константин и Елена холдинг АД в размер на 1%.

Групата е признала нетно намаление на неконтролиращото участие в размер на 0,01% лв. и намаление на неразпределената печалбата както следва:

|                                                 | '000 лв.   |
|-------------------------------------------------|------------|
| Възнаграждения по продажба на дялове            | (3 729)    |
| Плащания за покупка на дялове                   | 4 304      |
| Намаление дела на неконтролиращо участие, нетно | 411        |
| <b>Увеличение на неразпределената печалба</b>   | <b>986</b> |

## 6. Инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал

Към 31 декември 2017 г. Групата отчита инвестиции в асоциирани предприятия по метода на собствения капитал. Датата на финансовите им отчети е 31 декември.

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

Групата няма условни задължения или други поети ангажименти, свързани с нейните инвестиции в асоциирани предприятия (вж. пояснение 35).

|                                            | 2017<br>‘000 лв. | 2016<br>‘000 лв. |
|--------------------------------------------|------------------|------------------|
| Балансова стойност към 1 януари            | 219              | 228              |
| Дял от печалбата, нето                     | 8                | 4                |
| Покупка на дялове и придобиване на контрол | (172)            | -                |
| Разпределен дивидент                       | (10)             | (13)             |
| <b>Балансова стойност към 31 декември</b>  | <b>45</b>        | <b>219</b>       |

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

| 31 декември 2017 г.     | Страна на учредяване | % дялово участие | Активи<br>‘000 лв. | Пасиви<br>‘000 лв. | Приходи<br>‘000 лв. | Печалба/<br>(Загуба)<br>‘000 лв. | Печалба/<br>(Загуба)<br>полагаща се<br>на Групата<br>‘000 лв. |
|-------------------------|----------------------|------------------|--------------------|--------------------|---------------------|----------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| Конкорд ООД             | България             | 20,00            | -                  | 129                | -                   | -                                | -                                                             |
| М Сат Преслав ООД       | България             | 50,00            | 93                 | 40                 | 192                 | 15                               | 8,00                                                          |
| България телеком нет АД | България             | 33,00            | 539                | 663                | -                   | -                                | -                                                             |
| Телеком и С ООД         | България             | 33,00            | 14                 | 103                | -                   | -                                | -                                                             |
|                         |                      |                  | <b>646</b>         | <b>935</b>         | <b>192</b>          | <b>15</b>                        | <b>8</b>                                                      |

| 31 декември 2016 г.     | Страна на учредяване | % дялово участие | Активи<br>‘000 лв. | Пасиви<br>‘000 лв. | Приходи<br>‘000 лв. | Печалба/<br>(Загуба)<br>‘000 лв. | Печалба/<br>(Загуба)<br>полагаща се<br>на Групата<br>‘000 лв. |
|-------------------------|----------------------|------------------|--------------------|--------------------|---------------------|----------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| Туримпекс - К.М. ООД    | България             | 50,00            | 89                 | 174                | -                   | (16)                             | (8)                                                           |
| Конкорд ООД             | България             | 20,00            | -                  | 143                | -                   | -                                | -                                                             |
| М Сат Преслав ООД       | България             | 50,00            | 77                 | 18                 | 190                 | 24                               | 12                                                            |
| България телеком нет АД | България             | 33,00            | 539                | 633                | -                   | -                                | -                                                             |
| Телеком и С ООД         | България             | 33,00            | 14                 | 103                | -                   | -                                | -                                                             |
|                         |                      |                  | <b>719</b>         | <b>1 071</b>       | <b>190</b>          | <b>8</b>                         | <b>4</b>                                                      |

Към 31 декември 2017 г. и 31 декември 2016 г. Групата притежава инвестиции в Телеком и С ООД и България Телеком Нет АД, които са напълно обезценени. Същите дружества не са извършвали дейност в периода от 2009 г. до 2017 г.

## 7. Отчитане по сегменти

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

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

| 2016 г.                                                                                     | Недвижими<br>имоти | Финансови<br>услуги | Проекти-<br>ране | Хотелиер-<br>ство и<br>развлека-<br>телни<br>дейности | Медии          | Елими-<br>ниране | Общо           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|---------------------|------------------|-------------------------------------------------------|----------------|------------------|----------------|
|                                                                                             | '000 лв.           | '000 лв.            | '000 лв.         | '000 лв.                                              | '000 лв.       | '000 лв.         | '000 лв.       |
| Приходи от:                                                                                 |                    |                     |                  |                                                       |                |                  |                |
| - външни клиенти                                                                            | 295                | 2 805               | 807              | 27 951                                                | 19 617         | -                | 51 475         |
| - други сегменти                                                                            | -                  | -                   | -                | -                                                     | -              | (1 191)          | (1 191)        |
| <b>Приходи на сегмента</b>                                                                  | <b>295</b>         | <b>2 805</b>        | <b>807</b>       | <b>27 951</b>                                         | <b>19 617</b>  | <b>(1 191)</b>   | <b>50 284</b>  |
| Промяна на материалните<br>запаси                                                           | -                  | -                   | (23)             | (409)                                                 | -              | -                | (432)          |
| Разходи за материали                                                                        | (85)               | (24)                | (102)            | (5 149)                                               | (1 508)        | 29               | (6 839)        |
| Разходи за външни услуги                                                                    | (50)               | (683)               | (349)            | (6 406)                                               | (10 293)       | 1 116            | (16 665)       |
| Себестойност на продадените<br>стоки и други текущи активи                                  | -                  | -                   | -                | (1 438)                                               | (392)          | -                | (1 830)        |
| Разходи за персонал                                                                         | (94)               | (579)               | (287)            | (5 806)                                               | (7 976)        | -                | (14 742)       |
| Промени в справедливата<br>стойност на инвестиционни<br>имоти                               | -                  | -                   | -                | 38                                                    | -              | -                | 38             |
| Амортизация и обезценка на<br>нефинансови активи                                            | (22)               | (759)               | (87)             | (2 620)                                               | (1 820)        | 5                | (5 303)        |
| Други разходи                                                                               | (36)               | (149)               | (140)            | (2 464)                                               | (234)          | 7                | (3 016)        |
| Печалба от продажба на<br>нетекущи активи                                                   | -                  | -                   | -                | 830                                                   | 4              | -                | 834            |
| <b>Оперативна<br/>печалба/(загуба) на<br/>сегмента</b>                                      | <b>8</b>           | <b>611</b>          | <b>(181)</b>     | <b>4 527</b>                                          | <b>(2 602)</b> | <b>(34)</b>      | <b>2 329</b>   |
| Дял от финансовия резултат<br>на инвестиции, отчитани по<br>метода на собствения<br>капитал | -                  | -                   | -                | (8)                                                   | 12             | -                | 4              |
| Финансови разходи                                                                           | (410)              | (3 066)             | (54)             | (5 394)                                               | (1 754)        | 2 251            | (8 427)        |
| Финансови приходи                                                                           | 124                | 5 961               | 102              | 264                                                   | 15             | 179              | 6 659          |
| Други финансови позиции                                                                     | (104)              | (755)               | (2)              | (372)                                                 | (135)          | -                | (1 368)        |
| <b>Печалба/(загуба) на<br/>сегмента преди данъци</b>                                        | <b>(382)</b>       | <b>2 751</b>        | <b>(135)</b>     | <b>(983)</b>                                          | <b>(4 464)</b> | <b>2 396</b>     | <b>(803)</b>   |
| Приходи/(разходи) за<br>данъци върху дохода                                                 | 10                 | 37                  | (2)              | (274)                                                 | (33)           | -                | (262)          |
| <b>Резултат на сегмента след<br/>данъци</b>                                                 | <b>(372)</b>       | <b>2 788</b>        | <b>(137)</b>     | <b>(1 257)</b>                                        | <b>(4 483)</b> | <b>2 396</b>     | <b>(1 065)</b> |
| <b>Активи на сегмента</b>                                                                   | <b>47 331</b>      | <b>232 540</b>      | <b>7 457</b>     | <b>192 980</b>                                        | <b>56 319</b>  | <b>(143 432)</b> | <b>393 195</b> |
| <b>Пасиви на сегмента</b>                                                                   | <b>18 472</b>      | <b>75 087</b>       | <b>3 920</b>     | <b>130 320</b>                                        | <b>51 091</b>  | <b>(67 841)</b>  | <b>211 049</b> |

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

През 2017 г. и 2016 г. общият размер на приходите на Групата по отделни сегменти не зависи само от един клиент.

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

|                                       | 2017<br>'000 лв. | 2016<br>'000 лв. |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Приходи</b>                        |                  |                  |
| Общо приходи на сегменти              | 63 446           | 51 475           |
| Елиминирани на междусегментни приходи | (1 571)          | (1 191)          |
| <b>Приходи на Групата</b>             | <b>61 875</b>    | <b>50 284</b>    |

|                                                     |              |              |
|-----------------------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Печалба</b>                                      |              |              |
| Оперативна печалба на сегментите                    | 2 625        | 2 363        |
| Елиминирани на печалбата от сделки между сегментите | (196)        | (34)         |
| <b>Оперативна печалба на Групата</b>                | <b>2 429</b> | <b>2 329</b> |

Дял от финансовия резултат на инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал

|                                                   |              |              |
|---------------------------------------------------|--------------|--------------|
|                                                   | 8            | 4            |
| Финансови разходи                                 | (6 821)      | (8 427)      |
| Финансови приходи                                 | 4 653        | 6 659        |
| Други финансови позиции                           | 1 967        | (1 368)      |
| <b>Печалба / (Загуба) на Групата преди данъци</b> | <b>2 236</b> | <b>(803)</b> |

|                           | 2017<br>'000 лв. | 2016<br>'000 лв. |
|---------------------------|------------------|------------------|
| <b>Активи</b>             |                  |                  |
| Общо активи на сегментите | 564 063          | 536 627          |
| Елиминирани               | (133 122)        | (143 432)        |
| <b>Активи на Групата</b>  | <b>431 022</b>   | <b>393 195</b>   |

През представените отчетни периоди не са отчетени неразпределени оперативни приходи и разходи.

Приходите на Групата могат да бъдат анализирани за всеки основен вид продукт и услуга, както следва:

|                                                                             | 2017<br>'000 лв. | 2016<br>'000 лв. |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Хотелиерски услуги                                                          | 17 663           | 17 261           |
| Приходи от такси на кабелен оператор и интернет                             | 10 597           | 10 587           |
| Приходи от реклама                                                          | 14 635           | 7 559            |
| Приходи от продажба на материални запаси                                    | 4 686            | 4 161            |
| Приходи от наеми                                                            | 3 594            | 3 797            |
| Приходи от строителни дейности                                              | 3 395            | 2 312            |
| Приходи от управление на колективни инвестиционни схеми                     | 1 593            | 1 266            |
| Посреднически услуги                                                        | 1 142            | 612              |
| Приходи от балнеология                                                      | 1 239            | 235              |
| Приходи от проектиране и проучване                                          | 24               | 270              |
| Приходи от експлоатация на плажове и подизпълнители по концесионни договори | 239              | 224              |
| Други                                                                       | 1 938            | 1 388            |
| <b>Общо приходи от продажби</b>                                             | <b>60 745</b>    | <b>49 672</b>    |
| Отписани задължения                                                         | 478              | 274              |
| Приходи от глоби и неустойки                                                | 36               | 46               |
| Приходи от финансираня                                                      | 111              | 41               |
| Други приходи                                                               | 505              | 251              |
|                                                                             | <b>1 130</b>     | <b>612</b>       |

## 8. Репутация

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

|                                           | 2017<br>'000 лв. | 2016<br>'000 лв. |
|-------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Брутна балансова стойност</b>          |                  |                  |
| Салдо към 1 януари                        | 34 443           | 34 443           |
| Формирана репутация от бизнескомбинация   | 664              | -                |
| <b>Балансова стойност към 31 декември</b> | <b>35 107</b>    | <b>34 443</b>    |

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

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

|                                                     | 2017<br>'000 лв. | 2016<br>'000 лв. |
|-----------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Варна Риълтис ЕАД                                   | 18 802           | 18 802           |
| М САТ Кейбъл ЕАД                                    | 14 556           | 14 556           |
| Медийна група Черно море ЕООД                       | 1 059            | 1 059            |
| Туримпекс К.М. ООД                                  | 664              | -                |
| Парк Билд ЕООД                                      | 26               | 26               |
| <b>Разпределение на репутацията към 31 декември</b> | <b>35 107</b>    | <b>34 443</b>    |

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

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

|                               | Темп на растеж/спад |          |         | Дисконтов фактор |      |      |
|-------------------------------|---------------------|----------|---------|------------------|------|------|
|                               | 2017                | 2016     | 2015    | 2017             | 2016 | 2015 |
| Варна Риълтис ЕАД             | 1,62 %              | 2,56 %   | 1,88 %  | 1,00             | 1,00 | 1,00 |
| М САТ Кейбъл ЕАД              | 82,20%              | -21,55 % | -1,46 % | 1,00             | 1,00 | 1,00 |
| Медийна група Черно море ЕООД | 103,11%             | -34,56 % | -7,08 % | 1,00             | 1,00 | 1,00 |
| Парк Билд ЕООД                | 10,22 %             | 6,15 %   | 0,75 %  | 1,00             | 1,00 | 1,00 |

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

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

## 9. Други нематериални активи

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

|                                                   | Програмни<br>продукти<br>‘000 лв. | Авторски<br>права<br>‘000 лв. | Лицензии<br>за<br>излъчване<br>‘000 лв. | Разходи за<br>придобиване<br>и Други<br>‘000 лв. | Общо<br>‘000 лв. |
|---------------------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------------------------|------------------|
| <b>Брутна балансова стойност</b>                  |                                   |                               |                                         |                                                  |                  |
| Салдо към 1 януари 2017 г.                        | 1 388                             | 11 883                        | 4 523                                   | 4 582                                            | 22 376           |
| Новопридобити активи, закупени                    | 9                                 | 753                           | 1                                       | 96                                               | 859              |
| Ефект от бизнескомбинации                         | -                                 | -                             | -                                       | 101                                              | 101              |
| Отписани активи                                   | -                                 | -                             | (66)                                    | -                                                | (66)             |
| Преоценка, нетно                                  | 6                                 | -                             | 7                                       | -                                                | 13               |
| Трансфер на активи                                | 10                                | -                             | 26                                      | 62                                               | 98               |
| <b>Салдо към 31 декември 2017 г.</b>              | <b>1 413</b>                      | <b>12 636</b>                 | <b>4 491</b>                            | <b>4 841</b>                                     | <b>23 381</b>    |
| <b>Амортизация и обезценка</b>                    |                                   |                               |                                         |                                                  |                  |
| Салдо към 1 януари 2017 г.                        | (1 001)                           | (87)                          | (307)                                   | (2 963)                                          | (4 358)          |
| Амортизация за периода                            | (110)                             | -                             | (4)                                     | (433)                                            | (547)            |
| <b>Салдо към 31 декември 2017 г.</b>              | <b>(1 111)</b>                    | <b>(87)</b>                   | <b>(311)</b>                            | <b>(3 396)</b>                                   | <b>(4 905)</b>   |
| <b>Балансова стойност към 31 декември 2017 г.</b> | <b>302</b>                        | <b>12 549</b>                 | <b>4 180</b>                            | <b>1 445</b>                                     | <b>18 476</b>    |
|                                                   |                                   |                               |                                         |                                                  |                  |
|                                                   | Програмни<br>продукти<br>‘000 лв. | Авторски<br>права<br>‘000 лв. | Лицензии<br>за<br>излъчване<br>‘000 лв. | Разходи за<br>придобиване<br>и Други<br>‘000 лв. | Общо<br>‘000 лв. |
| <b>Брутна балансова стойност</b>                  |                                   |                               |                                         |                                                  |                  |
| Салдо към 1 януари 2016 г.                        | 1 342                             | 6 593                         | 573                                     | 4 387                                            | 12 895           |
| Новопридобити активи, закупени                    | 44                                | 588                           | 24                                      | 225                                              | 881              |
| Отписани активи                                   | -                                 | -                             | -                                       | (28)                                             | (28)             |
| Преоценка, нетно                                  | -                                 | 4 702                         | 3 926                                   | -                                                | 8 628            |
| Трансфер на активи                                | 2                                 | -                             | -                                       | (2)                                              | -                |
| <b>Салдо към 31 декември 2016 г.</b>              | <b>1 388</b>                      | <b>11 883</b>                 | <b>4 523</b>                            | <b>4 582</b>                                     | <b>22 376</b>    |
| <b>Амортизация и обезценка</b>                    |                                   |                               |                                         |                                                  |                  |
| Салдо към 1 януари 2016 г.                        | (871)                             | (87)                          | (305)                                   | (2 535)                                          | (3 798)          |
| Амортизация на отписани активи                    | -                                 | -                             | -                                       | 1                                                | 1                |
| Амортизация за периода                            | (130)                             | -                             | (2)                                     | (429)                                            | (561)            |
| <b>Салдо към 31 декември 2016 г.</b>              | <b>(1 001)</b>                    | <b>(87)</b>                   | <b>(307)</b>                            | <b>(2 963)</b>                                   | <b>(4 358)</b>   |
| <b>Балансова стойност към 31 декември 2016 г.</b> | <b>387</b>                        | <b>11 796</b>                 | <b>4 216</b>                            | <b>1 619</b>                                     | <b>18 018</b>    |

31 декември 2017 г. другите нематериални активи с балансова стойност 1 445 хил. лв. включват основно:

- концесионни права, предоставени на Групата по договори с Министерството на регионалното развитие и благоустройството от 09 март 2009 г. за експлоатация на четири морски плажа и принадлежностите им (прилежаща акватория, преместваеми обекти и необходимата за тях техническа инфраструктура) на територията на к.к. Св. Св. Константин и Елена за срок от 10 години. Полезният живот на тези активи е определен за срока на концесията.;

- концесионни права, придобити по концесионен договор с Община Балчик от 05 септември 2006 г. от Групата, включващи права върху инфраструктура, изградена от Групата в изпълнение на концесионния договор (пристанищни понтони и прилежащи към тях обекти), които съгласно договора са собственост на концедента. Полезният живот на тези активи е определен в зависимост от инвестиционната програма на Групата и срока на концесията.

Към 31 декември 2017 г. Групата няма договорно задължение за придобиване на нематериални активи.

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

Балансовата стойност на другите нематериални активи, заложили като обезпечение, към 31 декември 2017 г. е представена, както следва:

|                                            | Програмни<br>продукти<br>‘000 лв. | Други<br>‘000 лв. | Общо<br>‘000 лв. |
|--------------------------------------------|-----------------------------------|-------------------|------------------|
| Балансова стойност към 31 декември 2017 г. | 4                                 | 122               | 126              |
| Балансова стойност към 31 декември 2016 г. | 19                                | 499               | 518              |

## 10. Имоти, машини и съоръжения

Имотите, машините и съоръженията на Групата включват земя, сгради, машини и съоръжения, транспортни средства, стопански инвентар, разходи за придобиване на нетекущи активи и други. Балансовата им стойност може да бъде анализирана, както следва:

|                                                       | Земя<br>‘000 лв. | Сгради<br>‘000 лв. | Машини<br>и<br>съоръже<br>ния<br>‘000 лв. | Транс<br>портни<br>средст<br>ва<br>‘000 лв. | Стопан<br>ски<br>инвен<br>тар<br>‘000 лв. | Други<br>‘000 лв. | Разходи за<br>придобива<br>не на<br>нетекущи<br>активи<br>‘000 лв. | Общо<br>‘000 лв. |
|-------------------------------------------------------|------------------|--------------------|-------------------------------------------|---------------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------|--------------------------------------------------------------------|------------------|
| <b>Брутна балансова<br/>стойност</b>                  |                  |                    |                                           |                                             |                                           |                   |                                                                    |                  |
| Салдо към 1 януари 2017 г.                            | 52 692           | 64 795             | 50 189                                    | 1 206                                       | 8 794                                     | 808               | 37 554                                                             | 216 038          |
| Новопридобити активи                                  | 115              | 13                 | 244                                       | 53                                          | 109                                       | 52                | 18 926                                                             | 19 512           |
| Отписани активи                                       | (3)              | (212)              | (8)                                       | (47)                                        | (1)                                       | (51)              | (248)                                                              | (570)            |
| Рекласификация от/към<br>материални запаси, нетно     | (76)             | -                  | -                                         | -                                           | -                                         | -                 | -                                                                  | (76)             |
| Рекласификация към/от<br>инвестиционни имоти          | -                | 395                | -                                         | -                                           | -                                         | -                 | (2)                                                                | 393              |
| Ефект в резултат на<br>бизнескомбинация               | 94               | 3 524              | 221                                       | 67                                          | -                                         | -                 | -                                                                  | 3 906            |
| Трансфер на активи                                    | 61               | 7 846              | 9 094                                     | 112                                         | 743                                       | 16                | (17 872)                                                           | -                |
| <b>Салдо към 31 декември<br/>2017 г.</b>              | <b>52 883</b>    | <b>76 361</b>      | <b>59 740</b>                             | <b>1 391</b>                                | <b>9 645</b>                              | <b>825</b>        | <b>38 358</b>                                                      | <b>239 203</b>   |
| <b>Амортизация</b>                                    |                  |                    |                                           |                                             |                                           |                   |                                                                    |                  |
| Салдо към 1 януари 2017 г.                            | -                | (6 615)            | (14 936)                                  | (741)                                       | (4 172)                                   | (443)             | -                                                                  | (26 907)         |
| Отписана амортизация                                  | -                | 13                 | 5                                         | 47                                          | -                                         | -                 | -                                                                  | 65               |
| Амортизация за периода                                | -                | (934)              | (3 362)                                   | (172)                                       | (737)                                     | (85)              | -                                                                  | (5 290)          |
| <b>Салдо към 31 декември<br/>2017 г.</b>              | <b>-</b>         | <b>(7 536)</b>     | <b>(18 293)</b>                           | <b>(893)</b>                                | <b>(4 882)</b>                            | <b>(528)</b>      | <b>-</b>                                                           | <b>(32 132)</b>  |
| <b>Балансова стойност към<br/>31 декември 2017 г.</b> | <b>52 883</b>    | <b>68 825</b>      | <b>41 447</b>                             | <b>498</b>                                  | <b>4 763</b>                              | <b>297</b>        | <b>38 358</b>                                                      | <b>207 071</b>   |

|                                                   | Земя          | Сгради         | Машини<br>и<br>съоръже<br>ния | Транс<br>портни<br>средст<br>ва | Стопан<br>ски<br>инвен<br>тар | Други        | Разходи за<br>придобива<br>не на<br>нетекущи<br>активи | Общо            |
|---------------------------------------------------|---------------|----------------|-------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|--------------|--------------------------------------------------------|-----------------|
|                                                   | '000 лв.      | '000 лв.       | '000 лв.                      | '000 лв.                        | '000 лв.                      | '000 лв.     | '000 лв.                                               | '000 лв.        |
| <b>Брутна балансова стойност</b>                  |               |                |                               |                                 |                               |              |                                                        |                 |
| Салдо към 1 януари 2016 г.                        | 55 555        | 67 395         | 48 488                        | 1 120                           | 9 169                         | 801          | 25 873                                                 | 208 401         |
| Новопридобити активи                              | 1             | 104            | 224                           | -                               | 95                            | 2            | 15 195                                                 | 15 621          |
| Отписани активи                                   | (170)         | (1 035)        | (466)                         | (225)                           | (536)                         | -            | (296)                                                  | (2 728)         |
| Рекласификация към инвестиционни имоти            | (3 341)       | (1 878)        | -                             | -                               | -                             | -            | -                                                      | (5 219)         |
| Отписани в резултат на бизнескомбинация           | -             | -              | -                             | -                               | -                             | -            | (37)                                                   | (37)            |
| Трансфер на активи                                | 647           | 209            | 1 943                         | 311                             | 66                            | 5            | (3 181)                                                | -               |
| <b>Салдо към 31 декември 2016 г.</b>              | <b>52 692</b> | <b>64 795</b>  | <b>50 189</b>                 | <b>1 206</b>                    | <b>8 794</b>                  | <b>808</b>   | <b>37 554</b>                                          | <b>216 038</b>  |
| <b>Амортизация</b>                                |               |                |                               |                                 |                               |              |                                                        |                 |
| Салдо към 1 януари 2016 г.                        | -             | (6 576)        | (12 541)                      | (720)                           | (3 844)                       | (401)        | -                                                      | (24 082)        |
| Отписана амортизация                              | -             | 786            | 444                           | 158                             | 479                           | -            | -                                                      | 1 867           |
| Трансфер към инвестиционни имоти                  | -             | 50             | -                             | -                               | -                             | -            | -                                                      | 50              |
| Амортизация за периода                            | -             | (875)          | (2 839)                       | (179)                           | (807)                         | (42)         | -                                                      | (4 742)         |
| <b>Салдо към 31 декември 2016 г.</b>              | <b>-</b>      | <b>(6 615)</b> | <b>(14 936)</b>               | <b>(741)</b>                    | <b>(4 172)</b>                | <b>(443)</b> | <b>-</b>                                               | <b>(26 907)</b> |
| <b>Балансова стойност към 31 декември 2016 г.</b> | <b>52 692</b> | <b>58 180</b>  | <b>35 253</b>                 | <b>465</b>                      | <b>4 622</b>                  | <b>365</b>   | <b>37 554</b>                                          | <b>189 131</b>  |

Към 31 декември 2017 г. значима част от балансовата стойност на разходите по придобиване на нетекущи активи в размер на 38 358 хил. лв. е формирана от:

- извършени разходи във връзка с инвестиционен проект Алея Първа, който предвижда изграждането на комплекс за предоставяне на широк кръг от обществени услуги, свързани с лечение, възстановяване и рехабилитация, квалификация на кадри за нуждите на туризма, организиране на местни и международни научни и бизнес презентации, семинари, симпозиуми и конгреси, предоставяне на условия за развитие на хидрологията и хидроложките проучвания на Черноморското крайбрежие, развитие на морските спортове и туризма;
- извършени разходи за изграждане на хотели, инфраструктурни съоръжения, търговски обекти и други;
- извършени разходи по изграждането на канални кабелни мрежи.

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

През 2017 г. Групата е капитализирала разходи за лихви в стойността на разходите за придобиване на нетекущи активи в размер на 233 хил. лв. (2016 г.: 628 хил. лв.).

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

|                                            | Земя     | Сгради   | Машини,<br>съоръжения и<br>оборудване | Общо     |
|--------------------------------------------|----------|----------|---------------------------------------|----------|
|                                            | '000 лв. | '000 лв. | '000лв.                               | '000 лв. |
| Балансова стойност към 31 декември 2017 г. | 20 952   | 63 718   | 21 509                                | 106 179  |
| Балансова стойност към 31 декември 2016 г. | 20 559   | 56 896   | 17 284                                | 94 739   |

Допълнителна информация относно заложените като обезпечение имоти, машини и съоръжения е посочена в пояснение 35.

## 11. Лизинг

### 11.1. Финансов лизинг като лизингополучател

Към 31 декември 2017 г. Групата е придобила по договори за финансов лизинг следните активи:

- транспортни средства с нетна балансова стойност към 31 декември 2017 г. в размер на 420 хил. лв. (2016 г.: 444 хил. лв.);
- машини, съоръжения и оборудване с нетна балансова стойност към 31 декември 2017 г. в размер на 1 295 хил. лв. (2016 г.: 1 296 хил. лв.);
- програмни продукти с нетна балансова стойност към 31 декември 2017 г. в размер на 16 хил. лв. (2016 г.: 19 хил. лв.).

Активите се включени в групите Транспортни средства и Машини и съоръжения от позицията „Имоти, машини и съоръжения“ и в групата Програмни продукти от позиция „Други нематериални активи“ в консолидирания отчет за финансово състояние (вж. Пояснения 9 и 10).

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

|                                | <b>Дължими минимални лизингови плащания</b> |                         |                 |
|--------------------------------|---------------------------------------------|-------------------------|-----------------|
|                                | <b>До 1 година</b>                          | <b>От 1 до 5 години</b> | <b>Общо</b>     |
|                                | <b>'000 лв.</b>                             | <b>'000 лв.</b>         | <b>'000 лв.</b> |
| <b>31 декември 2017 г.</b>     |                                             |                         |                 |
| Лизингови плащания             | 488                                         | 734                     | 1 222           |
| Дисконтиране                   | (36)                                        | (34)                    | (70)            |
| <b>Нетна настояща стойност</b> | <b>452</b>                                  | <b>700</b>              | <b>1 152</b>    |
| <b>31 декември 2016 г.</b>     |                                             |                         |                 |
| Лизингови плащания             | 443                                         | 1 056                   | 1 499           |
| Дисконтиране                   | (47)                                        | (64)                    | (111)           |
| <b>Нетна настояща стойност</b> | <b>396</b>                                  | <b>992</b>              | <b>1 388</b>    |

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

### 11.2. Оперативен лизинг като лизингополучател

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

|                         | <b>Дължими минимални лизингови плащания</b> |                         |                     |                 |
|-------------------------|---------------------------------------------|-------------------------|---------------------|-----------------|
|                         | <b>До 1 година</b>                          | <b>От 1 до 5 години</b> | <b>Над 5 години</b> | <b>Общо</b>     |
|                         | <b>'000 лв.</b>                             | <b>'000 лв.</b>         | <b>'000 лв.</b>     | <b>'000 лв.</b> |
| Към 31 декември 2017 г. | 1 415                                       | 2 107                   | 53                  | 3 575           |
| Към 31 декември 2016 г. | 1 674                                       | 476                     | 45                  | 2 195           |

Лизинговите плащания, признати като разход за периода, възлизат на 1 955 хил. лв. (2016 г.: 1 606 хил. лв.). Тази сума включва минималните лизингови плащания.

Сублизингови плащания или условни плащания по наеми не са извършени или получени. Приход от сублизинг не се очаква да бъде реализиран, тъй като всички активи, придобити по договори за оперативен лизинг, се използват само от Групата.

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

Към 31 декември 2017 г. значимите договори за оперативен лизинг на Групата са както следва:

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

### 11.3. Оперативен лизинг като лизингодател

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

|                         | Минимални лизингови постъпления |                  |              |          |
|-------------------------|---------------------------------|------------------|--------------|----------|
|                         | До 1 година                     | От 1 до 5 години | Над 5 години | Общо     |
|                         | '000 лв.                        | '000 лв.         | '000 лв.     | '000 лв. |
| Към 31 декември 2017 г. | 844                             | 438              | -            | 1 282    |
| Към 31 декември 2016 г. | 632                             | 635              | 11           | 1 278    |

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

Към 31 декември 2017 г. значимите договори за оперативен лизинг на Групата са както следва:

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

Групата отдава инвестиционни имоти по договори за оперативен лизинг (виж пояснение 12).

## 12. Инвестиционни имоти

Към 31 декември 2017 г. инвестиционните имоти на Групата включват земя и сгради, които се намират в гр. Варна, к.к. Св. Св. Константин и Елена и к.к. Камчия и други, и се държат с цел получаване на приходи от наем или за увеличаване стойността на капитала. За повече информация вж. пояснение 10.

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

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

|                                                                                   | '000 лв.      |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| <b>Балансова стойност към 1 януари 2016 г.</b>                                    | <b>46 407</b> |
| Новопридобити активи:                                                             |               |
| - чрез покупка                                                                    | 2 634         |
| - прехвърляния от ползван от собственика имот                                     | 5 169         |
| - корекция до справедлива стойност при прехвърляне от ползван от собственика имот | 332           |
| Отписани активи                                                                   | (24 450)      |
| Нетна печалба от промяна на справедливата стойност                                | 38            |
| <b>Балансова стойност към 31 декември 2016 г.</b>                                 | <b>30 130</b> |

|                                                                    |               |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|
| Новопридобити активи:                                              |               |
| - чрез покупка                                                     | 76            |
| - прехвърляния от ползван от собственика имот                      | 2             |
| - Прехвърляния към материални запаси и ползван от собственика имот | (395)         |
| Отписани активи                                                    | (111)         |
| Придобити в резултат на бизнескомбинация                           | 994           |
| Нетна печалба от промяна на справедливата стойност                 | 1 714         |
| <b>Балансова стойност към 31 декември 2017 г.</b>                  | <b>32 410</b> |

Справедливата стойност на инвестиционните имоти, заложили като обезпечение по заеми е в размер на 23 329 хил. лв. (2016 г.: 21 387 хил. лв.).

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

Лизинговите договори са неотменяеми за срок от и над 1 година от началото на лизинга. Бъдещите минимални лизингови постъпления са, както следва:

|                         | Минимални лизингови постъпления |                  |          |
|-------------------------|---------------------------------|------------------|----------|
|                         | До 1 година                     | От 1 до 5 години | Общо     |
|                         | '000 лв.                        | '000 лв.         | '000 лв. |
| Към 31 декември 2017 г. | 1 043                           | 1 834            | 2 877    |
| Към 31 декември 2016 г. | 1 608                           | 2 734            | 4 342    |

### 13. Дългосрочни финансови активи

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

|                                                      | Пояснение | 2017<br>'000 лв. | 2016<br>'000 лв. |
|------------------------------------------------------|-----------|------------------|------------------|
| <b>Финансови активи на разположение за продажба:</b> |           |                  |                  |
| Ценни книжа                                          | 13.1      | 280              | 143              |
|                                                      |           | <b>280</b>       | <b>143</b>       |
| <b>Кредити и вземания:</b>                           |           |                  |                  |
| Предоставени заеми и лихви                           | 13.2      | 8 239            | -                |
| Предплатени разходи и предоставени депозити          |           | 31               | 20               |
|                                                      |           | <b>8 270</b>     | <b>20</b>        |
| <b>Общо дългосрочни финансови активи</b>             |           | <b>8 550</b>     | <b>163</b>       |

### 13.1. Финансови активи на разположение за продажба

Балансовата стойност на финансовите активи на разположение за продажба, включващи ценни книжа, е представена, както следва:

|                           | 2017<br>'000 лв. | 2016<br>'000 лв. |
|---------------------------|------------------|------------------|
| БФБ – София АД            | 101              | 57               |
| Химимпорт АД              | 92               | -                |
| Варна Тракс АД            | 41               | 41               |
| Родна земя Холдинг АД     | 24               | 24               |
| Агропласмент 92 В АД      | 10               | 10               |
| Химснаб България АД       | 7                | 6                |
| Кий Медия ООД             | 4                | 4                |
| ТПО Варна Геоарх ООД      | 1                | 1                |
| <b>Балансова стойност</b> | <b>280</b>       | <b>143</b>       |

Към 31 декември 2017 г. притежаваните от Групата акции и дялове на Варна Тракс АД, Агропласмент 92 В АД, Кий Медия ООД и ТПО Варна Геоарх ООД се отчитат в български лева и не се котират на активен пазар, поради което справедливата стойност на инвестицията не може да бъде надеждно оценена. По тази причина посочените по-горе инвестиции са оценени по стойност на придобиване.

През 2017 г. печалба в размер на 194 хил. лв. (2016 г.: загуба в размер на 13 хил. лв.) е призната в другия всеобхватен доход.

### 13.2. Предоставени заеми и лихви

|                                         | 2017<br>'000 лв. | 2016<br>'000 лв. |
|-----------------------------------------|------------------|------------------|
| Вземания по предоставени заеми          | 5 945            | -                |
| Вземания по лихви по предоставени заеми | 2 294            | -                |
| <b>Общо дългосрочни вземания</b>        | <b>8 239</b>     | <b>-</b>         |

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

За повече информация относно кредитния риск, свързан с дългосрочните финансови активи, на който е изложена Групата, вижте пояснение 37.2.

#### 14. Отсрочени данъчни активи и пасиви

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

| Отсрочени данъчни (активи)/<br>пасиви | 1 януари<br>2017 г. | Признати в<br>другия<br>всеобхватен<br>доход | Признати в<br>печалбата<br>или загубата | 31 декември<br>2017 г. |
|---------------------------------------|---------------------|----------------------------------------------|-----------------------------------------|------------------------|
|                                       | '000 лв.            | '000 лв.                                     | '000 лв.                                | '000 лв.               |
| Амортизируеми активи, нетно           | 197                 | -                                            | 151                                     | 348                    |
| Инвестиционни имоти                   | 589                 | (8)                                          | (22)                                    | 559                    |
| Финансови активи и пасиви, нетно      | 340                 | 16                                           | 62                                      | 418                    |
| Търговски и други вземания            | (592)               | -                                            | 418                                     | (174)                  |
| Обезценка на материални запаси        | (7)                 | -                                            | -                                       | (7)                    |
| Задължения към персонала              | (70)                | -                                            | (16)                                    | (86)                   |
| Лихви по слаба капитализация          | (270)               | -                                            | 9                                       | (261)                  |
| Задължения                            | -                   | -                                            | (6)                                     | (6)                    |
| Неизползвани данъчни загуби           | (401)               | -                                            | 225                                     | (176)                  |
|                                       | <b>(214)</b>        | <b>8</b>                                     | <b>821</b>                              | <b>615</b>             |
| Отсрочени данъчни активи              | (1 598)             |                                              |                                         | (710)                  |
| Отсрочени данъчни пасиви              | 1 384               |                                              |                                         | 1 325                  |

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

| Отсрочени данъчни (активи)/<br>пасиви         | 1 януари<br>2016 г. | Признати в<br>другия<br>всеобхватен<br>доход | Признати в<br>резултат на<br>бизнес<br>комбинации | Признати в<br>печалбата<br>или<br>загубата | 31 декември<br>2016 г. |
|-----------------------------------------------|---------------------|----------------------------------------------|---------------------------------------------------|--------------------------------------------|------------------------|
|                                               | '000 лв.            | '000 лв.                                     | '000 лв.                                          | '000 лв.                                   | '000 лв.               |
| Амортизируеми активи, нетно                   | 151                 | -                                            | -                                                 | 46                                         | 197                    |
| Инвестиционни имоти                           | 553                 | 32                                           | -                                                 | 4                                          | 589                    |
| Финансови активи и пасиви, нетно              | 5                   | -                                            | (13)                                              | 348                                        | 340                    |
| Търговски и други вземания                    | (626)               | -                                            | -                                                 | 34                                         | (592)                  |
| Обезценка на материални запаси                | (7)                 | -                                            | -                                                 | -                                          | (7)                    |
| Пенсионни и други задължения<br>към персонала | (61)                | (1)                                          | -                                                 | (8)                                        | (70)                   |
| Лихви по слаба капитализация                  | 50                  | -                                            | -                                                 | (320)                                      | (270)                  |
| Неизползвани данъчни загуби                   | (657)               | -                                            | 324                                               | (68)                                       | (401)                  |
|                                               | <b>(592)</b>        | <b>31</b>                                    | <b>311</b>                                        | <b>36</b>                                  | <b>(214)</b>           |
| Отсрочени данъчни активи                      | (1 774)             |                                              |                                                   |                                            | (1 598)                |
| Отсрочени данъчни пасиви                      | 1 182               |                                              |                                                   |                                            | 1 384                  |

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

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

## 15. Материални запаси

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

|                          | 2017<br>‘000 лв. | 2016<br>‘000 лв. |
|--------------------------|------------------|------------------|
| Продукция                | 997              | 1 390            |
| Материали и консумативи  | 977              | 862              |
| Незавършено строителство | 237              | 2 108            |
| Стоки                    | 218              | 507              |
| Обезценка                | (39)             | (39)             |
| <b>Материални запаси</b> | <b>2 390</b>     | <b>4 828</b>     |

През 2017 г. общо 3 347 хил. лв. от материалните запаси са отчетени като разход в печалбата или загубата (2016 г.: 3 630 хил. лв.).

През предходни периоди е отчетен разход за обезценка на материални запаси в размер на 39 хил. лв. Намаление на разходите в резултат на възстановяване на обезценки, които са били признати в минали периоди, не е настъпило през 2017 г. или 2016 г.

За повече информация относно заложените материални запаси вижте пояснение 36.

## 16. Краткосрочни финансови активи

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

|                                                                                                           | Пояснение | 2017<br>‘000 лв. | 2016<br>‘000 лв. |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|------------------|------------------|
| <b>Финансови активи, държани за търгуване (отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата)</b> |           |                  |                  |
| - Ценни книжа                                                                                             | 16.1      | 17 187           | 26 956           |
| <b>Кредити и вземания</b>                                                                                 |           |                  |                  |
| - Вземания по предоставени заеми, лихви и договори за цесии                                               | 16.2      | 48 074           | 33 484           |
|                                                                                                           |           | <b>65 261</b>    | <b>60 440</b>    |

Финансовите активи, държани за търгуване, са оценени по справедлива стойност, определена на базата на борсови котировки (където е приложимо) към датата на консолидирания финансов отчет. За повече информация относно определяне на справедливата стойност на финансовите активи, държани за търгуване, вижте пояснение 38.

Кредитите и вземанията са оценени по амортизирана стойност.

Печалбите и загубите са признати в консолидирания отчет за печалбата или загубата на ред „Финансови разходи“, „Финансови приходи“ или „Други финансови позиции“.

### 16.1 Ценни книжа

|                                                                                                                | 2017<br>'000 лв. | 2016<br>'000 лв. |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Финансови активи, държани за търгуване (отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата):</b>     |                  |                  |
| ПОК Съгласие АД                                                                                                | 7 003            | 7 003            |
| Инвестиционна компания Галата АД                                                                               | 490              | 4 582            |
| ДФ Престиж                                                                                                     | 369              | 355              |
| ДФ Профит                                                                                                      | 360              | 328              |
| Зърнени храни България АД                                                                                      | 37               | 40               |
| Химснаб България АД                                                                                            | -                | 1 363            |
| Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ                                                                                 | -                | 4 356            |
| Регала Инвест АД                                                                                               | -                | 41               |
| ЦКБ Риъл Истейт Фонд АДСИЦ                                                                                     | -                | 22               |
| Други неборсово търгувани акции и дялове                                                                       | 8 928            | 8 866            |
| <b>Общо финансови активи, държани за търгуване (отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата)</b> | <b>17 187</b>    | <b>26 956</b>    |

За 2017 г. са отчетени загуби от преоценка в размер на 219 хил. лв. и печалби от преоценка в размер на 398 хил. лв. Акции, които са борсово търгувани, са преоценени по заключителен борсов курс към 30 декември 2017 г.

Към 31 декември 2017 г. не е установено съществено разминаване на справедливата стойност на акциите на ПОК Съгласие АД. През периода не е отчетена загуба от обезценка или преоценка на същите.

### 16.2 Вземания по предоставени заеми, лихви и договори за цесия

|                                                 | 2017<br>'000 лв. | 2016<br>'000 лв. |
|-------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Вземания по предоставени заеми                  | 39 079           | 24 233           |
| Вземания по договори за цесии                   | 4 229            | 3 578            |
| Вземания по лихви по предоставени заеми и цесии | 4 766            | 5 673            |
| <b>Общо кредити и вземания</b>                  | <b>48 074</b>    | <b>33 484</b>    |

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

### 17. Търговски и други вземания

|                                                          | 2017<br>'000 лв. | 2016<br>'000 лв. |
|----------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Нетекущи вземания:</b>                                |                  |                  |
| Предплатени разходи                                      | 384              | -                |
| <b>Нефинансови активи</b>                                | <b>384</b>       | <b>-</b>         |
| <b>Текущи вземания:</b>                                  |                  |                  |
| Търговски вземания, брутно                               | 25 942           | 19 455           |
| Предоставени аванси и вземания за продажба на инвестиции | 20 385           | 14 227           |
| Съдебни и присъдени вземания                             | 537              | 4 750            |
| Вземания по гаранции                                     | 29               | 27               |
| Други вземания                                           | 61               | 27               |
| <b>Финансови активи</b>                                  | <b>46 954</b>    | <b>32 562</b>    |
| Други предоставени аванси                                | 1 598            | 1 445            |
| Предплатени разходи                                      | 1 415            | 1 187            |
| Данъци за възстановяване                                 | 1 600            | 551              |
| Други вземания                                           | 242              | 206              |
| <b>Нефинансови активи</b>                                | <b>4 855</b>     | <b>3 389</b>     |
| Обезценка на търговски и други вземания                  | (1 737)          | (5 924)          |
|                                                          | <b>50 072</b>    | <b>35 951</b>    |
| <b>Търговски и други вземания</b>                        | <b>50 456</b>    | <b>35 951</b>    |

Всички вземания са краткосрочни. Нетната балансова стойност на търговските и други вземания се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност. Всички търговски и други вземания на Групата са прегледани относно индикации за обезценка.

Някои търговски и други вземания са били обезценени и съответната обезценка в размер на 400 хил. лв. (2016 г.: 379 хил. лв.) е била призната в консолидирания отчет за печалбата или загубата на ред „Други разходи“.

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

|                                       | 2017<br>‘000 лв. | 2016<br>‘000 лв. |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Финансови активи</b>               |                  |                  |
| Салдо към 1 януари                    | (5 924)          | (5 930)          |
| Загуба от обезценка                   | (400)            | (379)            |
| Възстановяване на загуба от обезценка | 132              | 28               |
| Отписани суми (несъбираеми)           | 4 455            | 357              |
| <b>Салдо към 31 декември</b>          | <b>(1 737)</b>   | <b>(5 924)</b>   |

## 18. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

|                                      | 2017<br>‘000 лв. | 2016<br>‘000 лв. |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| Парични средства в банки и в брой в: |                  |                  |
| - български лева                     | 7 104            | 8 593            |
| - евро                               | 3 113            | 1 478            |
| - щатски долари                      | 19               | 165              |
| Краткосрочни депозити                | 12               | 10               |
| <b>Пари и парични еквиваленти</b>    | <b>10 248</b>    | <b>10 246</b>    |

Към 31 декември 2017 г. Групата има блокирани пари и парични еквиваленти в размер на 88 хил. лв. (2016 г.: 13 хил. лв.).

## 19. Собствен капитал

### 19.1. Акционерен капитал

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

|                                                    | 2017             | 2016             |
|----------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Брой издадени и напълно платени акции:             |                  |                  |
| В началото на годината                             | 5 235 900        | 5 235 900        |
| <b>Общ брой акции, оторизирани към 31 декември</b> | <b>5 235 900</b> | <b>5 235 900</b> |

Списъкът на основните акционери на Холдинг Варна АД е представен, както следва:

|                       | 31 декември 2017 |            | 31 декември 2016 |            |
|-----------------------|------------------|------------|------------------|------------|
|                       | Брой акции       | %          | Брой акции       | %          |
| Андезит ООД           | 986 986          | 18,85      | 1 489 339        | 28,44      |
| Други юридически лица | 3 887 227        | 74,24      | 3 377 818        | 64,52      |
| Други физически лица  | 361 687          | 6,91       | 368 743          | 7,04       |
|                       | <b>5 235 900</b> | <b>100</b> | <b>5 235 900</b> | <b>100</b> |

Дружествата в Групата не притежават акции на предприятието-майка.

## 19.2. Резерви

|                                                                                   | 2017<br>'000 лв. | 2016<br>'000 лв. |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Премиен резерв                                                                    | 113 243          | 113 243          |
| Законови резерви                                                                  | 758              | 689              |
| Преоценъчен резерв на нетекущи активи                                             | 6 001            | 5 886            |
| Преоценъчен резерв за инвестиции във финансови активи на разположение за продажба | 133              | 133              |
| Други резерви                                                                     | 1 245            | 1 270            |
|                                                                                   | <b>121 380</b>   | <b>121 221</b>   |

## 20. Възнаграждения на персонала

### 20.1. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

|                                                | 2017<br>'000 лв. | 2016<br>'000 лв. |
|------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Разходи за заплати                             | (16 352)         | (12 116)         |
| Разходи за социални осигуровки                 | (2 810)          | (2 027)          |
| Социални и други разходи, свързани с персонала | (460)            | (408)            |
| Разходи за компенсируми отпуски, нето          | (248)            | (123)            |
| Разходи за обезщетения при пенсиониране        | (109)            | (68)             |
| <b>Разходи за персонала</b>                    | <b>(19 979)</b>  | <b>(14 742)</b>  |

### 20.2. Пенсионни и други задължения към персонала

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

|                                                            | 2017<br>'000 лв. | 2016<br>'000 лв. |
|------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Нетекущи:</b>                                           |                  |                  |
| Обезщетения по Кодекса на труда                            | 208              | 145              |
| <b>Нетекущи пенсионни и други задължения към персонала</b> | <b>208</b>       | <b>145</b>       |
| <b>Текущи:</b>                                             |                  |                  |
| Задължения за заплати                                      | 1 166            | 942              |
| Задължения за осигуровки                                   | 661              | 1 247            |
| Задължения за неизползвани отпуски                         | 497              | 327              |
| Задължения по граждански договори                          | 29               | 29               |
| Обезщетения по Кодекса на труда                            | 7                | -                |
| <b>Текущи пенсионни и други задължения към персонала</b>   | <b>2 360</b>     | <b>2 545</b>     |

Текущата част от задълженията към персонала представляват задължения към настоящи и бивши служители на Групата, които следва да бъдат уредени през 2017 г.

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

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

|                                                                                              | 2017<br>'000 лв. | 2016<br>'000 лв. |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Задължения за изплащане на дефинирани доходи към 1 януари</b>                             | <b>145</b>       | <b>140</b>       |
| Разходи за текущ трудов стаж                                                                 | 106              | 64               |
| Разходи за лихви                                                                             | 3                | 4                |
| Преоценки - актюерски печалби/ (загуби) от промени в демографските и финансови предположения | 51               | (5)              |
| Изплатени и отписани начисления                                                              | (90)             | (58)             |
| <b>Задължения за изплащане на дефинирани доходи към 31 декември</b>                          | <b>215</b>       | <b>145</b>       |

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

При определяне на пенсионните задължения са използвани следните актюерски допускания:

|                                            | 2017      | 2016      |
|--------------------------------------------|-----------|-----------|
| Дисконтов процент                          | 2 %       | 3 %       |
| Очакван процент на увеличение на заплатите | 1 % - 5 % | 1 % - 4 % |

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

|                                                        | 2017<br>'000 лв. | 2016<br>'000 лв. |
|--------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Разходи за текущ трудов стаж                           | (106)            | (64)             |
| Нетни разходи за лихви                                 | (3)              | (4)              |
| <b>Общо разходи, признати в печалбата или загубата</b> | <b>(109)</b>     | <b>(68)</b>      |

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

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

|                                                                       | 2017<br>'000 лв. | 2016<br>'000 лв. |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Актюерски загуби от промени в демографските и финансови предположения | (51)             | (5)              |
| <b>Общо разходи, признати в другия всеобхватен доход</b>              | <b>(51)</b>      | <b>(5)</b>       |

## 21. Заеми

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

|                                                            | Текущи           |                  | Нетекущи         |                  |
|------------------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|                                                            | 2017<br>'000 лв. | 2016<br>'000 лв. | 2017<br>'000 лв. | 2016<br>'000 лв. |
| <b>Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност</b> |                  |                  |                  |                  |
| Облигационни заеми                                         | 4 691            | 4 295            | 53 330           | 38 022           |
| Банкови заеми и финансиране по репо сделки                 | 53 294           | 51 668           | 86 123           | 81 938           |
| Търговски, целеви заеми и цесии                            | 2 272            | 2 902            | 1 439            | 1 573            |
|                                                            | <b>60 257</b>    | <b>58 865</b>    | <b>140 892</b>   | <b>121 533</b>   |
| Лихви по финансови пасиви                                  | 593              | 512              | 29               | -                |
| <b>Общо финансови пасиви</b>                               | <b>60 850</b>    | <b>59 377</b>    | <b>140 921</b>   | <b>121 533</b>   |

### 21.1. Задължения за облигационни заеми

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

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

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

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

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

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

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

- Емитент, издател на емисията – Азалия I ЕАД;
- Пореден номер на емисията – Първа;
- Дата на емитиране – 15 декември 2011 г.;
- Размер на облигационната емисия – 6 000 хил. евро;
- Брой облигации – 6 хил. броя;
- Вид на облигациите – обикновени, безналични, лихвоносни, свободно прехвърляеми, обезпечени;
- Срок на емисията – 12 години (падежи на главницата, платими на: 15 декември 2016 г., 15 декември 2017 г., 15 декември 2018 г., 15 декември 2019 г., 15 декември 2020 г., 15 декември 2021 г., 15 декември 2022 г., 15 декември 2023 г.);
- Валута – евро;
- Лихва – 4,5 % на годишна база;
- Период на лихвено плащане – 6-месечен.

## **21.2. Други заеми, отчитани по амортизирана стойност**

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

Към 31 декември 2017 г. Групата е заемополучател по следните банкови заеми:

### **Инвестиционни заеми в лева**

Брой на договорите: 4

Размер на отпуснатата сума: 93 460 хил. лв.

Лихвени условия: Базов лихвен процент плюс надбавка от 1 до 2,3 пункта, 1 мес.

Sofibor плюс надбавка 2 пункта; 3 мес. Sofibor плюс надбавка 3,5 пункта; 12 мес.

Euribor плюс надбавка 5 пункта

Падеж: от 2018 до 2028 г.

### **Инвестиционни заеми в евро**

Брой на договорите: 7

Размер на отпуснатата сума: 27 118 хил. евро

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

EURIBOR плюс надбавка 7.2 пункта; 3 мес. EURIBOR плюс надбавка 3,8 пункта

Падеж: от 2018 до 2024 г.

### Заеми за оборотни средства в лева

Брой на договорите: 6

Размер на отпуснатата сума: 12 150 хил. лв.

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

Падеж: от 2018 до 2019 г.

Към 31 декември 2017 г. Групата отчита задължения по репо сделки при лихвени проценти в диапазон 5 % - 7 %.

Към 31 декември 2017 г. Групата е заемополучател по договори за търговски заеми и цесии при лихвени проценти между 4 % - 7 %.

За повече информация относно обезпеченията, предоставени в полза на кредиторите, вижте пояснение 35.

## 22.Търговски и други задължения

|                                                          | 2017<br>'000 лв. | 2016<br>'000 лв. |
|----------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Нетекущи:</b>                                         |                  |                  |
| Задължения по концесионни договори                       | -                | 589              |
| Търговски задължения                                     | 2 377            | 832              |
| <b>Финансови пасиви</b>                                  |                  | <b>1 421</b>     |
| Получени депозити по договори за наем                    | 117              | 408              |
| <b>Нефинансови пасиви</b>                                | <b>117</b>       | <b>408</b>       |
| <b>Нетекущи търговски и други задължения</b>             | <b>2 494</b>     | <b>1 829</b>     |
| <b>Текущи:</b>                                           |                  |                  |
| Търговски задължения                                     | 8 571            | 10 738           |
| Задължения за покупка на инвестиции                      | 1 046            | -                |
| Задължения за покупка и изграждане на активи             | 1 457            | 21               |
| Задължения по концесионни договори                       | 435              | 249              |
| Задължения по неустойки                                  | 220              | 220              |
| Задължения за гаранции и депозити                        | 165              | 100              |
| Други                                                    | -                | 83               |
| <b>Финансови пасиви</b>                                  | <b>11 894</b>    | <b>11 411</b>    |
| Задължения по получени аванси                            | 16 737           | 9 580            |
| Данъчни задължения                                       | 887              | 1 040            |
| Задължения по получени аванси по договори за проектиране | 379              | 443              |
| Други задължения                                         | 186              | 76               |
| <b>Нефинансови пасиви</b>                                | <b>18 189</b>    | <b>11 139</b>    |
| <b>Текущи търговски и други задължения</b>               | <b>30 083</b>    | <b>22 550</b>    |

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

### 23. Приходи от продажби

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

|                                                                             | 2017<br>'000 лв. | 2016<br>'000 лв. |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Хотелиерски услуги                                                          | 17 663           | 17 261           |
| Приходи от такси на кабелен оператор и интернет                             | 10 597           | 10 587           |
| Приходи от реклама                                                          | 14 635           | 7 559            |
| Приходи от продажба на материални запаси                                    | 4 686            | 4 161            |
| Приходи от наеми                                                            | 3 594            | 3 797            |
| Приходи от строителни дейности                                              | 3 395            | 2 312            |
| Приходи от управление на колективни инвестиционни схеми                     | 1 593            | 1 266            |
| Посреднически услуги                                                        | 1 142            | 612              |
| Приходи от балнеология                                                      | 1 239            | 235              |
| Приходи от проектиране и проучване                                          | 24               | 270              |
| Приходи от експлоатация на плажове и подизпълнители по концесионни договори | 239              | 224              |
| Други                                                                       | 1 938            | 1 388            |
| <b>Общо приходи от продажби</b>                                             | <b>60 745</b>    | <b>49 672</b>    |

### 24. Други приходи

Другите приходи на Групата включват:

|                              | 2017<br>'000 лв. | 2016<br>'000 лв. |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Отписани задължения          | 478              | 274              |
| Приходи от глоби и неустойки | 36               | 46               |
| Приходи от финансираня       | 111              | 41               |
| Други приходи                | 505              | 251              |
|                              | <b>1 130</b>     | <b>612</b>       |

### 25. Печалба от продажба на нетекущи активи

|                                                   | 2017<br>'000 лв. | 2016<br>'000 лв. |
|---------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Приходи от продажба                               | 167              | 2 593            |
| Балансова стойност на продадените нетекущи активи | (161)            | (1 759)          |
| <b>Печалба от продажба на нетекущи активи</b>     | <b>6</b>         | <b>834</b>       |

### 26. Разходи за материали

Разходите за материали включват:

|                                                     | 2017<br>'000 лв. | 2016<br>'000 лв. |
|-----------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Хранителни продукти и напитки                       | (2 707)          | (2 620)          |
| Разходи за ел. енергия                              | (2 013)          | (1 636)          |
| Рекламни материали                                  | (1 158)          | (488)            |
| Разходи за гориво                                   | (428)            | (413)            |
| Разходи за основни материали                        | (431)            | (355)            |
| Резервни части, инструменти и малотрайни активи     | (468)            | (340)            |
| Хотелски консумативи                                | (315)            | (281)            |
| Разходи за вода                                     | (492)            | (270)            |
| Материали за ремонт и поддръжка                     | (218)            | (188)            |
| Разходи за канцеларски материали и офис консумативи | (209)            | (140)            |
| Разходи за декодери, карти и модеми                 | -                | (34)             |
| Други                                               | (127)            | (74)             |
|                                                     | <b>(8 566)</b>   | <b>(6 839)</b>   |

## 27. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

|                                                           | 2017<br>'000 лв. | 2016<br>'000 лв. |
|-----------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Права за излъчване на програмни и авторски възнаграждения | (5 512)          | (4 977)          |
| Разходи за реклама                                        | (3 075)          | (1 532)          |
| Разходи за наем                                           | (1 955)          | (1 606)          |
| Разходи за ремонт, профилактика и поддръжка               | (1 485)          | (1 222)          |
| Разпространение на тв сигнал                              | (1 407)          | (648)            |
| Разходи по отпечатване                                    | (809)            | (335)            |
| Абонаментни услуги                                        | (609)            | (515)            |
| Изработка на репортажи                                    | (462)            | (557)            |
| Разходи за комисионни                                     | (296)            | (449)            |
| Такса интернет достъп и кабелна                           | (256)            | (270)            |
| Строително-монтажни работи                                | (163)            | (1 870)          |
| Други                                                     | (4 049)          | (2 684)          |
|                                                           | <b>(20 078)</b>  | <b>(16 665)</b>  |

Възнагражденията за услуги, предоставяни от регистрирани одитори на компанията-майка и нейните дъщерни предприятия за 2017 г. включват 151 хил. лв. През годината не са предоставяни данъчни консултации или други услуги, несвързани с одита. Настоящото оповестяване е в изпълнение на изискванията на чл. 30 от Закона за счетоводството.

## 28. Други разходи

Другите разходи на Групата включват:

|                                          | 2017<br>'000 лв. | 2016<br>'000 лв. |
|------------------------------------------|------------------|------------------|
| Разходи за местни данъци и такси         | (887)            | (832)            |
| Разходи за обезценка на финансови активи | (400)            | (379)            |
| Съдебни разходи                          | (212)            | (43)             |
| Отписани активи                          | (147)            | (125)            |
| Представителни разходи                   | (113)            | (55)             |
| Разходи за командировки                  | (105)            | (91)             |
| Разходи за брак                          | (25)             | (237)            |
| Други                                    | (886)            | (1 254)          |
|                                          | <b>(2 775)</b>   | <b>(3 016)</b>   |

## 29. Финансови приходи и разходи

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

|                                                                                                                            | 2017<br>'000 лв. | 2016<br>'000 лв. |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Разходи за лихви по финансов лизинг                                                                                        | (51)             | (55)             |
| Разходи по заеми, отчитани по амортизирана стойност                                                                        | (6 967)          | (8 975)          |
| <b>Общо разходи за лихви по финансови задължения, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата</b> | <b>(7 018)</b>   | <b>(9 030)</b>   |
| Капитализирани разходи за лихви                                                                                            | 233              | 628              |
|                                                                                                                            | <b>(6 785)</b>   | <b>(8 402)</b>   |
| Други финансови разходи                                                                                                    | (36)             | (25)             |
| <b>Финансови разходи</b>                                                                                                   | <b>(6 821)</b>   | <b>(8 427)</b>   |

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

|                                                                                                                        | 2017<br>‘000 лв. | 2016<br>‘000 лв. |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Приходи от лихви върху пари и парични еквиваленти                                                                      | 72               | 72               |
| Приходи от лихви върху финансови активи, отчитани по амортизирана стойност                                             | 1 296            | 1 722            |
| <b>Общо приходи от лихви по финансови активи, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата</b> | <b>1 368</b>     | <b>1 794</b>     |
| Печалба от изгодна покупка                                                                                             | 3 277            | -                |
| Печалба от продажба на дъщерни дружества                                                                               | -                | 4 639            |
| Доходи от съучастия                                                                                                    | 8                | 3                |
| Други финансови приходи                                                                                                | -                | 223              |
| <b>Финансови приходи</b>                                                                                               | <b>4 653</b>     | <b>6 659</b>     |

### 30. Други финансови позиции

Другите финансови позиции включват:

|                                                                                             | 2017<br>‘000 лв. | 2016<br>‘000 лв. |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Резултат от продажба на вземания                                                            | 1 460            | (227)            |
| Резултат от продажба на финансови инструменти, нетно                                        | 1 028            | (965)            |
| Печалба от преоценка по справедлива стойност на финансови инструменти, държани за търгуване | 250              | 498              |
| Загуба от преоценка по справедлива стойност на финансови активи, държани за търгуване       | (219)            | (7)              |
| Банкови такси и комисионни                                                                  | (387)            | (600)            |
| Загуба от промяна във валутните курсове по вземания и задължения                            | 38               | (44)             |
| Други                                                                                       | (203)            | (23)             |
| <b>Други финансови позиции, нетно</b>                                                       | <b>1 967</b>     | <b>(1 368)</b>   |

### 31. Разходи за данъци върху дохода

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

|                                                       | 2017<br>‘000 лв. | 2016<br>‘000 лв. |
|-------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Печалба /(Загуба) преди данъчно облагане              | 2 236            | (803)            |
| Елиминации                                            | 1 548            | 3 226            |
| Общо финансов резултат преди консолидационни корекции | 3 784            | (2 423)          |
| в т.ч. данъчна загуба в групата                       | (2 192)          | (8 963)          |
| данъчна печалба, подлежаща на облагане                | 5 976            | 6 540            |
| Данъчна ставка                                        | 10 %             | 10 %             |
| <b>Очакван разход за данъци</b>                       | <b>(598)</b>     | <b>(654)</b>     |
| <b>Данъчен ефект от:</b>                              |                  |                  |
| Увеличения на финансовия резултат за данъчни цели     | (290)            | (287)            |
| Намаления на финансовия резултат за данъчни цели      | 343              | 715              |
| <b>Текущ разход за данъци върху дохода</b>            | <b>(545)</b>     | <b>(226)</b>     |

Отсрочени данъчни приходи:

Възникване и обратно проявление на временни разлики

**Разходи за данъци върху дохода**

|                |              |
|----------------|--------------|
| (821)          | (36)         |
| <b>(1 366)</b> | <b>(262)</b> |

Отсрочени данъчни разходи, признати директно в другия всеобхватен доход

(8) (31)

### 32. Доход на акция

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

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

|                                             | 2017        | 2016        |
|---------------------------------------------|-------------|-------------|
| Печалба, подлежаща на разпределение (в лв.) | 1 199 000   | 190 000     |
| Среднопретеглен брой акции                  | 5 235 900   | 5 235 900   |
| <b>Доход на акция (в лв. за акция)</b>      | <b>0,23</b> | <b>0,04</b> |

През 2017 г. Общото събрание на акционерите на предприятието-майка не е приемало решения за изплащане на дивиденди.

### 33. Сделки със свързани лица

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

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

#### 33.1. Сделки с акционери

|                  | 2017<br>'000 лв. | 2016<br>'000 лв. |
|------------------|------------------|------------------|
| Предоставен заем | (29)             | -                |
| Приход от лихви  | 1                | -                |
| Разходи за лихви | -                | (19)             |
| Погасен заем     | -                | (44)             |

#### 33.2. Сделки с асоциирани предприятия

|                                       | 2017<br>'000 лв. | 2016<br>'000 лв. |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| Приходи от продажба на стоки и услуги | 53               | 64               |
| Разходи по получени услуги            | (14)             | -                |
| Разпределен дивидент                  | 10               | -                |

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

|                                                                  | 2017<br>'000 лв. | 2016<br>'000 лв. |
|------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Приходи от такси за управление на колективни инвестиционни схеми | 1 593            | 1 266            |
| Приходи от продажба на услуги                                    | 172              | 104              |
| Получени услуги                                                  | (344)            | -                |
| Приходи от административно и счетоводно обслужване               | -                | 1                |

### 33.4. Сделки с ключов управленски персонал

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

|                                         | 2017<br>'000 лв. | 2016<br>'000 лв. |
|-----------------------------------------|------------------|------------------|
| Краткосрочни възнаграждения:            |                  |                  |
| Залати                                  | (1 021)          | (1 048)          |
| Разходи за социални осигуровки          | (87)             | (120)            |
| Разходи за правно обслужване            | (24)             | (29)             |
| <b>Общо краткосрочни възнаграждения</b> | <b>(1 132)</b>   | <b>(1 197)</b>   |

Групата използва правните услуги на един от членовете на Управителния съвет. Фактурираните суми са базирани на нормалните пазарни стойности и възлизат на сумата от 24 хил. лв. (2016 г.: 29 хил. лв.).

### 34. Разчети със свързани лица в края на годината

|                                                 | 2017<br>'000 лв. | 2016<br>'000 лв. |
|-------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Текущи вземания от:</b>                      |                  |                  |
| - акционери                                     | 30               | -                |
| - асоциирани предприятия                        | 10               | 73               |
| - управленски персонал                          | 50               | 50               |
| - други свързани лица                           | 165              | 7 835            |
| <b>Общо текущи вземания от свързани лица</b>    | <b>255</b>       | <b>7 958</b>     |
| <b>Общо вземания от свързани лица</b>           | <b>255</b>       | <b>7 958</b>     |
| <b>Текущи задължения към:</b>                   |                  |                  |
| - акционери                                     | -                | 170              |
| - управленски персонал                          | 128              | 49               |
| - други свързани лица                           | 1                | 3                |
| <b>Общо текущи задължения към свързани лица</b> | <b>129</b>       | <b>222</b>       |
| <b>Общо задължения към свързани лица</b>        | <b>129</b>       | <b>222</b>       |

Вземанията от свързани лица включват:

- вземания по предоставени заеми, цесии и лихви по тях – 43 хил. лв. (2016 г.: 7 814 хил. лв.);
- вземания по дивиденди – 10 хил. лв.;
- търговски и други вземания – 202 хил. лв. (2016 г.: 144 хил. лв.);

Към 31 декември 2017 г. в Дружеството не е отчетена обезценка на вземания от свързани лица.

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

Към 31 декември 2017 г. задълженията към свързани лица включват:

- Задължение по предоставен заем – 2016 г.: 170 хил. лв.
- Задължения по неизплатени възнаграждения – 128 хил. лв. (2016 г.: 49 хил. лв.)
- Търговски задължения – 1 хил. лв. (2016 г.: 3 хил. лв.)

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

### 35. Условни активи и условни пасиви

Към 31 декември 2017 г. във връзка с договори за банкови кредити и договори за репо на ценни книжа са учредени:

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

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

Към 31 декември 2017 г. са заложили търговски предприятия като съвкупност от права, задължения и фактически отношения съгласно договори за банкови кредити както следва: М САТ Кейбъл ЕАД, Варна Риълтис ЕАД, Атлас I ЕАД, Медийна група Черно море ЕООД, Джинджърс ЕООД, Карачи ЕАД и Астера Първа Банско ЕАД.

Към 31 декември 2017 г. са предявени различни гаранционни и правни иски към Групата. Ръководството на Групата счита, че отправените иски са неоснователни и че вероятността те да доведат до разходи за Групата при уреждането им е малка. Тази преценка на ръководството е подкрепена от становището на независим правен консултант.

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

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

### 36. Категории финансови активи и пасиви

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

| <b>Финансови активи</b>                                                                                    | <b>2017<br/>'000 лв.</b> | <b>2016<br/>'000 лв.</b> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Финансови активи на разположение за продажба:</b>                                                       |                          |                          |
| Ценни книжа                                                                                                | 367                      | 143                      |
|                                                                                                            | <b>367</b>               | <b>143</b>               |
| <b>Финансови активи, държани за търгуване (отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата):</b> |                          |                          |
| Ценни книжа                                                                                                | 17 187                   | 26 956                   |
|                                                                                                            | <b>17 187</b>            | <b>26 956</b>            |
| <b>Кредити и вземания</b>                                                                                  |                          |                          |
| Търговски и други вземания                                                                                 | 45 217                   | 32 562                   |
| Финансови активи                                                                                           | 56 313                   | 33 484                   |
| Вземания от свързани лица                                                                                  | 255                      | 7 958                    |
| Пари и парични еквиваленти                                                                                 | 10 248                   | 10 246                   |
|                                                                                                            | <b>112 033</b>           | <b>84 250</b>            |
| <b>Финансови активи</b>                                                                                    | <b>129 587</b>           | <b>111 349</b>           |

| <b>Финансови пасиви</b>                                     | <b>2017<br/>'000 лв.</b> | <b>2016<br/>'000 лв.</b> |
|-------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:</b> |                          |                          |
| Заеми                                                       | 201 771                  | 180 910                  |
| Търговски и други задължения                                | 14 276                   | 12 832                   |
| Задължения към свързани лица                                | 129                      | 222                      |
| Задължения по финансов лизинг                               | 1 152                    | 1 388                    |
|                                                             | <b>2 17 328</b>          | <b>195 352</b>           |

Вижте пояснение 4.18 за информацията относно счетоводната политика за всяка категория финансови инструменти. Методите, използвани за оценка на справедливите стойности на финансови активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност, са описани в пояснение 38. Описание на политиката и целите за управление на риска на Групата относно финансовите инструменти е представено в пояснение 37.

### **37. Рискове, свързани с финансовите инструменти**

#### **Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска**

Групата е изложена на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. За повече информация относно финансовите активи и пасиви по категории на Групата вижте пояснение 36. Най-значимите финансови рискове, на които е изложена Групата, са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

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

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

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

#### **37.1. Анализ на пазарния риск**

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

##### **37.1.1. Валутен риск**

По-голямата част от сделките на Групата се осъществяват в български лева и евро. Нетният финансов резултат за периода след данъци не се влияе от валутния риск, поради фиксирания курс на лева към еврото, въведен с Валутния борд в България През годината не са осъществявани значителни транзакции на Групата, деноминирани първоначално в други валути с променливи курсове към българския лев. През текущия период Групата отчита нетна печалба от промяна във валутните курсове по вземания и задължения в размер на 38 хил. лв. (2016 г.: нетна загуба 44 хил. лв.). Ръководството на Групата счита за минимален ефекта от промяна на валутни курсове.

### 37.1.2. Лихвен риск

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

Относно риска, на който е изложена Групата в резултат на сключените договори за финансов лизинг с променлив лихвен процент, същият се счита за несъществен, тъй като отчетените разходи по финансов лизинг за 2017 г. са в размер на 51 хил. лв. (2016 г.: 55 хил. лв.)

### 37.1.3. Други ценови рискове

Към 31 декември 2017 г. Групата е изложена и на други ценови рискове във връзка с притежавани публично търгувани акции в (вж. пояснение 16):

- Инвестиционна Компания Галата АД;
- Химснаб България АД;
- Зърнени храни България АД;
- Велграф Асет Мениджмънт АД
- Химимпорт АД.

В случай че котираната цена на тези акции се повиши или намали в този размер, изменението в собствения капитал и печалбата или загубата за периода би било +/- 205 хил. лв. (за 2016 г.: +/- 1 380 хил. лв.).

#### 31 декември 2017 г. Инвестиция

|                                  | Изменение |          | Изменение |          |
|----------------------------------|-----------|----------|-----------|----------|
|                                  | Процент   | '000 лв. | Процент   | '000 лв. |
| Инвестиционна Компания Галата АД | + 39,59 % | 150      | - 39,59 % | (150)    |
| Химимпорт АД                     | + 32,20 % | 29       | - 32,20 % | (29)     |
| Зърнени храни България АД        | +37,47 %  | 14       | +37,47 %  | (14)     |
| Велграф Асет Мениджмънт АД       | + 6,41 %  | 12       | - 6,42 %  | (12)     |
| Химснаб АД                       | +5,75 %   | -        | -5.75 %   | -        |

Информацията за съпоставимия период може да бъде представена както следва:

#### 31 декември 2016 г. Инвестиция

|                                  | Изменение |          | Изменение |          |
|----------------------------------|-----------|----------|-----------|----------|
|                                  | Процент   | '000 лв. | Процент   | '000 лв. |
| Болкан Енд Сий Пропъртис АДСИЦ   | + 3,03 %  | 132      | - 3,03 %  | (132)    |
| Инвестиционна Компания Галата АД | + 25,52 % | 1 169    | - 25,52 % | (1 169)  |
| Химснаб България АД              | + 4,08 %  | 56       | - 4,08 %  | (56)     |
| ЦКБ Риъл Истейт Фонд АДСИЦ       | + 6,06 %  | 1        | - 6,06 %  | (1)      |
| Регала Инвест АД                 | + 10,01 % | 4        | - 10,01 % | (4)      |
| Зърнени храни България АД        | + 44,80 % | 18       | - 44,80 % | (18)     |

### 37.2. Анализ на кредитния риск

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

|                                                                                                    | 2017<br>'000 лв. | 2016<br>'000 лв. |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Групи финансови активи – балансови стойности</b>                                                |                  |                  |
| Финансови активи на разположение за продажба                                                       | 367              | 143              |
| Финансови активи, държани за търгуване (отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата) | 17 187           | 26 956           |
| Кредити и вземания                                                                                 | 101 785          | 74 004           |
| Пари и парични еквиваленти                                                                         | 10 248           | 10 246           |
| <b>Балансова стойност</b>                                                                          | <b>129 587</b>   | <b>111 349</b>   |

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

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

Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти, средства на паричния пазар и необезпечени облигации се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.

### 37.3. Анализ на ликвидния риск

Ликвидният риск представлява рискът Групата да не може да погаси своите задължения. Групата посреща нуждите си от ликвидни средства като внимателно следи плащанията по погасителните планове на дългосрочните финансови задължения, както и входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди – ежедневно и ежеседмично, както и на базата на 30-дневни прогнози. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план – за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно. Нуждите от парични средства се сравняват със заемите на разположение, за да бъдат установени излишъци или дефицити. Този анализ определя дали заемите на разположение ще са достатъчни, за да покрият нуждите на Групата за периода.

Групата държи пари в брой и публично търгувани ценни книжа, за да посреща ликвидните си нужди за периоди до 30 дни. Средства за дългосрочните ликвидни нужди се осигуряват чрез заеми в съответния размер и продажба на дългосрочни финансови активи.

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

| <b>31 декември 2017 г.</b>    | <b>Текущи</b>                          | <b>Нетекущи</b>                        |
|-------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
|                               | <b>До 12 месеца</b><br><b>'000 лв.</b> | <b>Над 1 година</b><br><b>'000 лв.</b> |
| Заеми                         | 60 850                                 | 140 921                                |
| Задължения към свързани лица  | 129                                    | -                                      |
| Задължения по финансов лизинг | 488                                    | 734                                    |
| Търговски и други задължения  | 11 894                                 | 2 382                                  |
| <b>Общо</b>                   | <b>73 361</b>                          | <b>144 037</b>                         |

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

| <b>31 декември 2016 г.</b>    | <b>Текущи</b>                          | <b>Нетекущи</b>                        |
|-------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
|                               | <b>До 12 месеца</b><br><b>'000 лв.</b> | <b>Над 1 година</b><br><b>'000 лв.</b> |
| Заеми                         | 59 377                                 | 121 533                                |
| Задължения към свързани лица  | 222                                    | -                                      |
| Задължения по финансов лизинг | 443                                    | 1 056                                  |
| Търговски и други задължения  | 11 411                                 | 1 421                                  |
| <b>Общо</b>                   | <b>71 453</b>                          | <b>124 010</b>                         |

Стойностите, оповестени в този анализ на падежите на задълженията, представляват недисконтираните парични потоци по договорите, които могат да се различават от балансовите стойности на задълженията към отчетната дата.

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

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

|                           | <b>Заеми</b><br><b>'000 лв.</b> | <b>Задължения по</b><br><b>финансов лизинг</b><br><b>'000 лв.</b> | <b>Лихви</b><br><b>'000 лв.</b> | <b>Общо</b><br><b>'000 лв.</b> |
|---------------------------|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|
| <b>1 януари 2017</b>      | <b>180 568</b>                  | <b>1 388</b>                                                      | <b>512</b>                      | <b>182 468</b>                 |
| <b>Парични потоци:</b>    |                                 |                                                                   |                                 |                                |
| Плащания                  | (98 476)                        | (512)                                                             | (8 084)                         | (107 072)                      |
| Постъпления               | 101 946                         | -                                                                 | -                               | 101 946                        |
| <b>Непарични промени:</b> |                                 |                                                                   |                                 |                                |
| Сkonto/Начисления         | -                               | -                                                                 | 7 405                           | 7 405                          |
| Безналични сделки         | 17 111                          | 276                                                               | 789                             | 18 176                         |
| <b>31 декември 2017</b>   | <b>201 149</b>                  | <b>1 152</b>                                                      | <b>622</b>                      | <b>202 923</b>                 |
|                           | <b>Заеми</b><br><b>'000 лв.</b> | <b>Задължения по</b><br><b>финансов лизинг</b><br><b>'000 лв.</b> | <b>Лихви</b><br><b>'000 лв.</b> | <b>Общо</b><br><b>'000 лв.</b> |
| <b>1 януари 2016</b>      | <b>167 334</b>                  | <b>1 456</b>                                                      | <b>739</b>                      | <b>169 529</b>                 |
| <b>Парични потоци:</b>    |                                 |                                                                   |                                 |                                |
| Плащания                  | (61 761)                        | (538)                                                             | (8 783)                         | (71 082)                       |
| Постъпления               | 71 530                          | -                                                                 | -                               | 71 530                         |
| <b>Непарични промени:</b> |                                 |                                                                   |                                 |                                |
| Сkonto/Начисления         | -                               | -                                                                 | 9 630                           | 9 630                          |
| Безналични сделки         | 3 465                           | 470                                                               | (1 074)                         | 2 861                          |
| <b>31 декември 2016</b>   | <b>180 568</b>                  | <b>1 388</b>                                                      | <b>512</b>                      | <b>182 468</b>                 |

### 38. Оценяване по справедлива стойност на финансови инструменти

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

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

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

| 31 декември 2017 г.               | Ниво 1<br>'000 лв. | Ниво 2<br>'000 лв. | Ниво 3<br>'000 лв. | Общо<br>'000 лв. |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|------------------|
| <b>Активи</b>                     |                    |                    |                    |                  |
| Инвестиционна Компания Галата АД  | 490                | -                  | -                  | 470              |
| Велграф асет мениджмънт АД        | 185                | -                  | -                  | 185              |
| ДФ Реал Финанс Високодоходен Фонд | 2 018              | -                  | -                  | 2 018            |
| ДФ Реал Финанс Балансиран фонд    | 2 027              | -                  | -                  | 2 027            |
| ДФ Профит                         | 360                | -                  | -                  | 360              |
| ДФ Престиж                        | 369                | -                  | -                  | 369              |
| ПОК Съгласие АД                   | -                  | 7 003              | -                  | 7 003            |
| Други                             | 38                 | -                  | 4 610              | 4 610            |
| <b>Общо</b>                       | <b>5 487</b>       | <b>7 003</b>       | <b>4 610</b>       | <b>17 100</b>    |

| 31 декември 2016 г.              | Ниво 1<br>'000 лв. | Ниво 2<br>'000 лв. | Ниво 3<br>'000 лв. | Общо<br>'000 лв. |
|----------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|------------------|
| <b>Активи</b>                    |                    |                    |                    |                  |
| Инвестиционна Компания Галата АД | 4 582              | -                  | -                  | 4 582            |
| ПОК Съгласие АД                  | -                  | 7 003              | -                  | 7 003            |
| Химснаб България АД              | 1 363              | -                  | -                  | 1 363            |
| Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ   | 4 356              | -                  | -                  | 4 356            |
| Регала Инвест АД                 | 41                 | -                  | -                  | 41               |
| Зърнени храни България АД        | 40                 | -                  | -                  | 40               |
| ЦКБ Риъл Истейт Фонд АДСИЦ       | 22                 | -                  | -                  | 22               |
| Други                            | 4 034              | -                  | 5 515              | 9 549            |
| <b>Общо</b>                      | <b>14 438</b>      | <b>7 003</b>       | <b>5 515</b>       | <b>26 956</b>    |

#### Определяне на справедливата стойност на ниво 1

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

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

|                                 | 2017<br>'000 лв. | 2016<br>'000 лв. |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Салдо към 1 януари              | 14 438           | 22 057           |
| Печалби или загуби, признати в: |                  |                  |
| Печалбата или загубата          | 1 059            | 281              |
| Покупки                         | 9 526            | 23 930           |
| Продажби                        | (19 536)         | (33 588)         |
| Рекласификации                  | -                | 1 758            |
| <b>Салдо към 31 декември</b>    | <b>5 487</b>     | <b>14 438</b>    |

Печалбите или загубите, признати в отчета за печалбата или загубата, са представени на ред „Други финансови позиции“ и могат да бъдат отнесени към активи, държани в края на отчетния период, както следва:

### Определяне на справедливата стойност на ниво 2

За финансовите активи и пасиви на Групата, класифицирани на ниво 2, се използват техники за оценяване, базирани на значима входяща информация, различна от пазарни цени, включени на ниво 1, която може да бъде наблюдавана по отношение на даден актив или пасив, или пряко или косвено.

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

|                     | 2017<br>'000 лв. | 2016<br>'000 лв. |
|---------------------|------------------|------------------|
| Салдо към 1 януари  | 7 003            | 8 761            |
| Рекласификации      | -                | (1 758)          |
| <b>Крайно салдо</b> | <b>7 003</b>     | <b>7 003</b>     |

### Определяне на справедливата стойност на ниво 3

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

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

|                                 | 2017<br>'000 лв. | 2016<br>'000 лв. |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Салдо към 1 януари              | 5 515            | 5 503            |
| Печалби или загуби, признати в: |                  |                  |
| Печалбата или загубата          | -                | (627)            |
| Покупки                         | 89               | 1 093            |
| Продажби                        | -                | (454)            |
| Рекласификации                  | (994)            | -                |
| <b>Крайно салдо</b>             | <b>4 610</b>     | <b>5 515</b>     |

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

### 39. Политика и процедури за управление на капитала

Целите на Групата във връзка с управлението на капитала са:

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

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

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

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

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

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

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

|                                                       | 2017<br>‘000 лв. | 2016<br>‘000 лв. |
|-------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Собствен капитал                                      | 191 303          | 182 146          |
| + Субординиран дълг                                   | 3 711            | 30 428           |
| <b>Коригиран капитал</b>                              | <b>195 014</b>   | <b>212 574</b>   |
| <br>                                                  |                  |                  |
| + Дълг                                                | 239 719          | 211 049          |
| - Пари и парични еквиваленти                          | (10 248)         | (10 246)         |
| <b>Нетен дълг</b>                                     | <b>229 471</b>   | <b>200 803</b>   |
| <b>Съотношение на капитала към общото финансиране</b> | <b>1:1,19</b>    | <b>1 : 0,94</b>  |

### 40. Събития след края на отчетния период

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

### 41. Одобрение на консолидирания финансов отчет

Консолидираният финансов отчет към 31 декември 2017 г. (включително сравнителната информация) е одобрен от Управителния съвет на 25 април 2018 г.