

течение на времето“ по начин, отразяващ извършената от предприятието работа по договора.

Приходите се признават в течение на времето, при условие, че е изпълнен един от следните критерии:

а) клиентът едновременно получава и консумира ползите, получени от дейността на групата в хода на изпълнение на договора.

б) в резултат от дейността на групата се създава или подобрява актив, който клиентът контролира в хода на създаването или подобряването на актива.

в) в резултат от дейността на предприятието не се създава актив с алтернативна употреба за предприятието и предприятието разполага с обвързващо право да получи плащане за извършената към съответната дата дейност.

Приходи от продажба на услуги

Групата извършва основно услуги по отдаване под наем на сграден фонд за офис помещения и мениджърски услуги по управление на бизнеса на други юридически лица. За целите на измерване на напредъка към пълното удовлетворяване на задължението за изпълнение, приходите от продажба на услуги се признават по метода „в течение на времето“ тъй като клиентът получава и консумира ползите едновременно с изпълнението на услугите от страна на групата. Приходите се признават в размер на фиксирана сума към съответната дата в размер на възнаграждението, което групата има право да получи и съответстващо на извършената дейност от групата към тази дата.

Променливо възнаграждение и промени в цената на сделката

Променливото възнаграждение се включва в цената на сделката само доколкото е много вероятно, че няма да настъпи съществена корекция в размер на признатите кумулативно приходи. Групата няма практика да предоставя ценови отстъпки, бонуси и др. подобни.

След влизането в сила на договора цената на сделката може да се променя по различни причини, включително разрешаването на събития, свързани с несигурност, или други промени в обстоятелствата, които променят размера на възнаграждението, на което предприятието очаква да има право в замяна на обещаните стоки или услуги. Групата разпределя всички последващи промени в цената на сделката към задълженията за изпълнение по договора, на същата основа както при влизането в сила на договора. Следователно предприятието не преразпределя цената на сделката, за да отрази промените в единичните продажни цени, настъпили след влизането в сила на договора. Сумите, разпределени към удовлетворено задължение за изпълнение, се признават като приходи или като намаляване на прихода в периода, през който цената на сделката се променя.

Плащания по договори с клиенти

Плащанията по договори с клиенти обикновено са дължими към датата или близка до нея дата на удовлетворяване на задълженията за изпълнение и признаване на приходите. Групата обикновено получава аванси от клиенти, които нямат значителен компонент на финансиране. Получените аванси

по договори с клиенти и свързаните с тях задължения се представят в отчета за финансовото състояние и/или в приложението към него в „пасиви по договори с клиенти”.

Оповестяване

Задълженията за изпълнение по договори с клиенти, по които групата е страна имат обичайно първоначален очакван срок на изпълнение до една година. Приходите се признават в размер на фиксирана сума към съответната дата в размер на възнаграждението, което групата има право да получи и съответстващо на извършената дейност от него към тази дата. Във връзка с това, групата прилага практически целесъобразната мярка, съдържаща се в параграф 121 от МСФО 15 и не оповестява информация за оставащите задължения за изпълнение.

Ефект от първоначално прилагане на МСФО 15 Приходи от договори с клиенти

Първоначалното прилагане на МСФО 15 Приходи от договори с клиенти не е довело до съществени промени при определянето на размера и времевите параметри на приходите от договори с клиенти. Предплатени суми по наемни договори с клиенти в размер на 36 хил.лв. са прекласифицирани от «получени аванси» в «пасиви по договори с клиенти».

Финансови приходи

Финансовите приходи включват лихви от вложени средства, приходи от промяна на валутните курсове по заеми и депозити, приходи от дивиденди и др.

2.7.11 Разходи

Разходите в групата се признават в момента на тяхното възникване и на база принципите на начисляване и съпоставимост, но само доколкото последното не води до признаването на отчетни обекти за активи или пасиви, които не отговарят на критериите на МСФО. Префактурирани разходи не се признават в консолидирания отчет за всеобхватния доход.

Предплатените разходи се признават като текущ разход за периода, за който се отнасят и се представят в състава на предоставени аванси.

Финансови разходи

Финансовите разходи включват начислени за лихви по заеми, загуби от операции в чуждестранна валута, други банкови такси и комисионни.

2.7.12 Корпоративен данък

Корпоративен данък върху печалбата за годината включва текущ и отсрочен данък.

(а) Текущи данъци върху печалбата

Съгласно българското законодателство групата дължи данък върху печалбата при ставка 10% за 2018 г. (10% за 2017 г.). За 2019 година данъчната ставка е непроменена.

Текущ данък е сумата на данъка, който трябва да се плати върху облагаемата печалба за периода, въз основа на ефективната данъчна ставка към края на отчетния период.

(b) Отсрочени данъци върху печалбата

Отсрочените данъчни активи и пасиви се признават за временни разлики между данъчната основа на активите и пасивите и тяхната балансова стойност към края на отчетния период.

Отсрочен данъчен пасив се признава за всички дължими в бъдещи периоди суми на данъци свързани с облагаеми временни разлики.

Отсрочен данъчен актив се признава за възстановимите в бъдещи периоди суми на данъци свързани с приспадащи се временни разлики, пренос на неизползвани данъчни загуби и кредити до степента, до която е вероятно да съществува облагаема печалба, срещу която да могат да се използват.

Към края на всеки отчетен период групата преразглежда непризнатите отсрочени данъчни активи. Групата признава непризнатите в предходен период отсрочени данъчни активи до степента, до която се е появила вероятност бъдещата облагаема печалба да позволява възстановяването на отсрочен данъчен актив.

Балансовата стойност на отсрочените данъчни активи се преразглежда към всеки край на отчетен период. Групата намалява балансовата стойност на отсрочените данъчни активи до степента, до която вече не е вероятно да бъде реализирана достатъчна облагаема печалба, която да позволява да се оползотвори ползата от част или целия отсрочен данъчен актив. Всяко такова намаление се проявява обратно до степента, до която е станало вероятно да се реализира достатъчна облагаема печалба.

Отсрочените данъчни активи и пасиви се оценяват по данъчните ставки, които се очаква да бъдат в сила за периода, в който активът се реализира или пасивът се уреди/погаси въз основа на данъчните ставки (и данъчни закони), действащи или очаквани да влязат в сила към края на отчетния период.

Отсрочените данъци се признават като приход или разход и се включват в печалбата или загубата за периода, освен до степента, до която данъкът възниква от операция или събитие, което е признато през същия или различен период директно в собствения капитал.

Отсрочените данъци, свързани с обекти, които са отчетени директно в собствения капитал или друга позиция в консолидирания отчет за финансовото състояние, също се отчитат директно към съответния капиталов компонент или позиция.

2.7.13 Акционерен капитал и резерви

Основен капитал

Регистрирания капитал се представя по номинална стойност съгласно съдебно решение за регистрация.

Дружеството майка „ИДИС“ АД е акционерно дружество и е задължено да регистрира в Търговския

регистър размера на основния си капитал, който служи като обезпечение на кредиторите.

Акционерите отговарят за задълженията на дружеството до размера на своето участие.

Резерви

Законови резерви - образуват се от разпределение на печалба съгласно изискванията на Търговския закон на Р.България и учредителния акт на предприятието.

Допълнителни резерви - формират се от неразпределени печалби и по решение на собствениците на капитала.

Преоценъчен резерв/Резерв от преоценка/

Формиран е от положителната разлика между балансова стойност и справедливата стойност при първоначалното класифициране на инвестиционните имоти. Преоценъчният резерв се прехвърля към „натрупани печалби“, когато активите са напълно амортизирани или напуснат патримониума на групата при продажба или друга форма на изваждане от употреба.

Разпределение на дивиденди

Разпределените дивиденди към акционерите на дружеството се признават като задължение във финансовия отчет в периода, в който дивидентите са оторизирани за разпределение.

3. Имоти, машини, съоръжения

2018 година	Съоръжения	Машини и оборудване	Трансп. средства	Други активи	В процес на придобиване	Общо
Отчетна стойност						
Салдо към 1 януари	112	59	39	5		215
Влезли						
Излезли			(39)			(39)
Салдо към 31 декември	112	59	0	5		176
Амортизация						
Салдо към 1 януари	101	56	39	2		198
Начислени	4	1		1		6
Отписани			(39)			(39)
Салдо към 31 декември	105	57	0	3		165
Балансова стойност						
Към 31.12.2017 г.	11	3		3		17
Към 31.12.2018 г.	7	2		2		11
2017 година	Съоръжения	Машини и оборудване	Трансп. средства	Други активи	В процес на придобиване	Общо
Отчетна стойност						
Салдо към 1 януари	112	59	39	6		216
Влезли		1				1
Излезли		(1)		(1)		(2)

Салдо към 31 декември	112	59	39	5	215
Амортизация					
Салдо към 1 януари	94	56	39	3	192
Начислени	7	1			8
Отписани		(1)		(1)	(2)
Салдо към 31 декември	101	56	39	2	198
Балансова стойност					
Към 31.12.2016 г.	18	3		3	24
Към 31.12.2017 г.	11	3		3	17

Към 31.12.2018 г. в състава на имоти, машини и съоръжения са включени активи, които са амортизирани напълно, но продължават да се ползват в стопанската дейност с отчетна стойност 111 хил.лв. (2017 г. – 115 хил.лв)

Към края на отчетния период е извършен преглед за обезценка на активите включени в имоти, машини и съоръжения и бе констатирано, че няма индикация за такава.

Няма ограничени права върху балансовата стойност на имоти, машини, съоръжения.

Не са поемани съществени договорни ангажименти за придобиване на дълготрайни активи в следващия едногодишен период.

4. Инвестиционни имоти

2018 година	Земи	Сгради	Съоръжения и други	Общо
Салдо към 1 януари	1 438	5 262	57	6 757
Постъпили			1	1
Излезли		(1012)		(1012)
Ефект от оценка до справедлива стойност – нетно, в т.ч.:	56	15	(2)	69
- Печалби до справедлива стойност	56	18		74
- Загуби до справедлива стойност		(3)	(2)	(5)
Салдо към 31 декември	1 494	4 265	56	5815

2017 година	Земи	Сгради	Съоръжения и други	Общо
Салдо към 1 януари	1 433	5 281	58	6 772
Постъпили	5	3	-	8
Ефект от оценка до справедлива стойност – нетно, в т.ч.:	-	(22)	(1)	(23)
- Печалби до справедлива стойност		13		13
- Загуби до справедлива стойност		(35)	(1)	(36)
Салдо към 31 декември	1 438	5 262	57	6757

Инвестиционните имоти представляват:

- Сграда, нахояща се в гр. Варна, в която групата отдава под наем офиси и търговски площи;
- Земя, сграда и складове, нахоящи се в гр. Добрич, които групата отдава под наем;
- Земя и бизнес сграда, нахоящи се в гр. Пловдив, които групата отдава под наем;
- Сгради, нахоящи се в к.к. Албена, предназначени основно за отдаване под наем
- Поземлен имот на брега на Черно море и 11 броя бунгала, които групата отдава под наем.

Няма ограничени права върху инвестиционните имоти.

Оперативен лизинг

Основната част от договорите за оперативен лизинг, по които групта е лизингодател, са краткосрочни - до 1 година. На база историческия опит, за целите на изчисление на бъдещите минимални лизингови постъпления, тези договори се приемат, че ще бъдат действащи в следващия едногодишен период.

Общата сума на бъдещите минимални лизингови постъпления, по неотменими договори за оперативен лизинг и сумата им по периоди е както следва:

	31.12.2018 г.	31.12.2017 г.
Минимални лизингови плащания по периоди:		
До 1 година	567	379
От 2 до 5 години		
Стойност на минималните лизингови плащания	567	379

5. Материални запаси

Вид	31.12.2018 г.	31.12.2017 г.
Стоки /нето/	8	8
Общо	8	8

6. Вземания от свързани предприятия

Вид	31.12.2018 г.	31.12.2017 г.
Вземания по продажби	34	4
Обезценка на вземания по продажби	(9)	
Общо - нето	25	4

Вземания по предприятия	31.12.2018 г.	31.12.2017 г.
Тихия кѹт АД	34	4
Обезценка	(9)	
Общо - нето	25	4

Коректив за очакваните кредитни загуби от финансови активи, оценявани по амортизирана стойност

2018
BGN'000

2017
BGN'000

Салдо към 1 януари в т.ч.:

- в размер, равен на очакваните кредитни загуби за 12 месеца
- в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента

Начислени

- По търговски вземания в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента
- По предоставени заеми в т.ч.:
 - в размер, равен на очакваните кредитни загуби за 12 месеца
 - в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента

9

Възстановени

- По търговски вземания в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента
- По предоставени заеми в т.ч.:
 - в размер, равен на очакваните кредитни загуби за 12 месеца
 - в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента

Отписани

- По търговски вземания в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента
- По предоставени заеми в т.ч.:
 - в размер, равен на очакваните кредитни загуби за 12 месеца
 - в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента

Салдо към 31 декември в т.ч.:

- в размер, равен на очакваните кредитни загуби за 12 месеца
- в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента

9

9

Финансовите активи, които са с кредитна обезценка към отчетната дата не са закупени или първоначално създадени финансови активи с кредитна обезценка.

7. Търговски и други вземания

Вид	31.12.2018 г.	31.12.2017 г.
Вземания по продажби	17	19
Други вземания от клиенти	10	11
Вземания по предоставени аванси	2	4
Данъци за възстановяване	6	
Други вземания	6	6
Общо	41	40

Търговските вземания са левови, не са лихвоносни и обикновено са с матуритет от 5 до 30 дни.

8. Пари и парични еквиваленти

Вид	31.12.2018 г.	31.12.2017 г.
Парични средства в разплащателни сметки	98	75
в лева	98	75
Парични средства в брой	1	3
в лева	1	3
Общо	99	78

9. Собствен капитал

	31.12.2018 г.	31.12.2017 г.
Основен акционерен капитал	801	801
Законови резерви	929	929
Допълнителни резерви	2864	2864
Резерв от преоценка на инвестиционни имоти	439	439
Печалба от текущата година	(192)	88
Надрупани печалби от минали периоди	723	875
Общо	5 564	5996

Основен акционерен капитал

Акционерният капитал на предприятието майла ИДИС АД е в размер на 801 хил.лв и се състои от 801 000 бр. поименни акции с номинална стойност 1 лев, внесен изцяло. Акционерният капитал е разпределен в 800779 бр. безналични, поименни акции с право на глас с номинална стойност от 1 лв всяка от тях.

Законови резерви

Законовите резерви „фонд Резервен“ са формирани по реда на Търговския закон.

Допълнителните резерви

Допълнителните резерви на стойност 2 864 хил. лв. (2017 г. – 2 864 хил. лв.) са формирани от разпределения на печалби от минали периоди.

Резерв от преоценки

Преоценъчният резерв е формиран от оценка на инвестиционни имоти до справедлива стойност при първоначалното класифициране. В консолидирания отчет за финансовото състояние преоценъчния резерв е представен нетно от ефекта на отсрочените данъци към 31.12.2018 г. и е в размер на 439 хил.лв. (2017 г. - 439 хил.лв.).

10. Нетекущи търговски и други задължения

Вид	31.12.2018 г.	31.12.2017 г.
Задължения към свързани лица в групата в т.ч.		441
Задължения по кредити към Албена АД		441
Общо		441

Полученият инвестиционен заем в лева е договорен при лихвен процент 2.6%. Заемът е с падеж 31.05.2025 год. и е обезпечен със запис на заповед, и е предсрочно погасен чрез прихващане със насрещни вземания.

Равнение на пасиви възникващи от финансовата дейност:

	Салдо на 31.12.2017	Парични промени		Промени с непаричен характер		Салдо на 31.12.2018
		постъпления	плащания	лихви	прихващане	
Дългосрочни заеми	482	-	(23)	8	(467)	
Общо пасиви от финансова дейност	482	-	(23)	8	(467)	

11. Текущи търговски и други задължения

Вид	31.12.2018 г.	31.12.2017 г.
Задължения по доставки	14	14
Задължения по получени аванси	42	36
Дължими дивиденди	13	10
Други задължения	7	7
Общо	76	67

12. Задължения към свързани предприятия

Вид	31.12.2018 г.	31.12.2017 г.
Текуща част на нетекущи кредити		41
Гаранции на СД	4	6
Общо	4	47

Задължения по предприятия	31.12.2018 г.	31.12.2016 г.
Албена АД		41
Общо		41

13. Данъчни задължения

Вид	31.12.2017 г.	31.12.2017 г.
Данък върху добавената стойност	7	6
Корпоративен данък		3
Данък върху доходите на физическите лица	1	1
Общо	8	10

14. Задължения към персонала и за социално осигуряване

Вид	31.12.2018 г.	31.12.2017 г.
Задължение към персонал	10	12
Задължения за осигурителни вноски	4	4
Общо	14	16

15. Приходи от продажби

Вид приход	2018 г.	2017 г.
Продажби на услуги в т.ч.	597	540
Договори за оперативен лизинг (наеми)	562	505
Продажба на стоки в т.ч.		2
Продажба на платове	-	
Други стоки		2
Общо	597	542

16. Други доходи

Вид приход	2018 г.	2017 г.
Ефект от оценка на инвестиционни имоти в т.ч.:	70	(23)
- загуба до справедлива стойност	(5)	(36)
- печалби до справедлива стойност	75	13
Печалба/загуба от освобождаване на нетекущи активи, в т.ч.:	(471)	2
Постъпления от продажба на нетекущи активи	541	

Отчетна стойност на продадените нетекущи активи	(1012)	
Приходи от отписани задължения		2
Общо	(401)	(19)

17. Разходи за материали

Вид разход	2018 г.	2017 г.
Ел. енергия	17	17
Природен газ	13	11
Вода	6	4
Консумативи и офис оборудване	2	3
Консумативи превозни средства	1	3
Други	-	
Общо	38	38
в т.ч. Общи и административни разходи	3	6

18. Разходи за външни услуги

Вид разход	2018 г.	2017 г.
Възнаграждения часове СД		4
Охрана	36	29
Ремонти	12	6
Застраховки	3	4
Абонаменти и такси	26	17
Съобщителни услуги	3	3
Одит	5	5
Съдебни разноски	-	
Счетоводно обслужване и консултантски услуги	1	5
Други разходи за външни услуги	7	5
Общо	92	78
в т.ч. Общи и административни разходи	36	25

19. Разходи за заплати и осигуровки на персонала

Вид разход	2018 г.	2017 г.
Възнаграждения по трудови договори	103	73
Възнаграждения на управленски персонал	49	88
Възнаграждения по граждански договори	1	8
Социални осигуровки	30	30
Валутери за храна	2	4
Общо	185	203
в т.ч. Общи и административни разходи	59	79

20. Други разходи

Вид разход	2018 г.	2017 г.
Командировки	1	1
Данъци и такси по ЗМДГ	42	40
Отписани АМА	-	

Други разходи	10	4
Общо	53	45
в т.ч. Общи и административни разходи	11	6

21. Разходи за данъци – текущ данък и отсрочени данъци върху печалбата

Отчет за всеобхватния доход	2018 г.	2017 г.
Данъчна печалба за годината по данъчна декларация		94
Текущ разход за данъци върху печалбата за годината		9
Свързани с възникване и обратно проявление на временни разлики	6	36
Общо разход/икономия за данъци върху печалбата, отчетени в Отчета за всеобхватния доход	6	45

Равнение на данъчния разход, определен спрямо счетоводния резултат	2018 г.	2017 г.
Счетоводна печалба/загуба за годината	(186)	132
Разход за данък на база приложима данъчна ставка – 10% (2016 г.: 10%)	2	13
От непризнати суми по данъчна декларация	4	32
Общо разход/икономия за данъци върху печалбата, отчетени в Отчета за всеобхватния доход	6	45

Отсрочени данъчни активи и пасиви

Временна разлика	31.12.2018		31.12.2017	
	временна разлика	отсрочен данък	временна разлика	отсрочен данък
ИМС	8	1	42	4
Данъчна загуба	10	1	13	1
Доходи на физически лица	5	-	7	1
Общо активи:	23	2	62	6
Инвестиционни имоти в т.ч.:	(3 359)	(335)	(3 325)	(333)
Преоценъчен резерв	(483)	(48)	(483)	(48)
Общо пасиви:	(3 359)	(335)	(3 325)	(333)
Отсрочени данъци (нето)	(3 336)	(333)	(3 238)	(327)

Не са признати активи по отсрочени данъци от обезценка на вземания в размер на 1 хил.лв. и данъчна загуба за пренасяне в размер на 58 хил.лв.

22. Свързани лица и сделки със свързани лица

Следните предприятия са свързани лица за групата за 2017 и 2018 година:

Свързани лица

Албена Холдинг АД

Вид на свързаност

Крайно предприятие - майка

Албена АД
 Албена тур ЕАД
 Актив СИП ООД
 Приморско клуб ЕАД
 Бялата лагуна АД
 Визит България ЕООД, Румъния
 Дрогерии Медика Албена ЕООД
 Екоагро АД
 Екострой АД
 Интерскай АД
 Медицински център Медика Албена ЕАД
 Перпетуум мобиле БГ АД
 Тихия кът АД
 Фламинго турс ЕООД, Германия
 Хотел де Маск АД, Анзер, Швейцария
 ДП Екострой, Измаил, Украйна
 Специализирана болница за рехабилитация
 Медика Албена ЕООД
 Албена Автотранс АД
 Алфа консулт 2000 ЕООД
 България – 29 АД
 Соколец Боровец АД
 Фохар АД
 Хемустурист АД
 Здравно учреждение Медика Албена АД
 Медицински център Медикс България ООД
 Бряст Д АД

Междинно предприятие майка
 Под общ контрол
 Под общ контрол
 Под общ контрол
 Под общ контрол
 Под общ контрол
 Под общ контрол – до 23.10.2017 г.
 Под общ контрол
 Под общ контрол
 Под общ контрол
 Под общ контрол
 Под общ контрол
 Под общ контрол
 Под общ контрол
 Под общ контрол
 Под общ контрол – до 19.03.2018 г.
 Под общ контрол

Под общ контрол
 Под общ контрол
 Под общ контрол
 Под общ контрол – до 03.10.2018 г.
 Под общ контрол – до 16.01.2017 г.
 Под общ контрол
 Асоциирано дружество на предприятието
 -майка
 Асоциирано дружество на предприятието
 -майка – до 04.10.2018 г.
 Асоциирано дружество на предприятието
 -майка

Дружества под контрола на ключов управленски персонал на предприятието - майка са Ен
 Джи А АД, Ел Джи Ар Консулт ООД, Медиамакс груп ООД, Дарик Холдинг АД, Дарик радио АД,
 Фейском ООД, Аквалоникс България ЕООД, Ейч Ар Кепитъл АД, Рекламна агенция Дарик (РАД)
 ЕООД, Дарик скай ЕООД, Дарик Академия ЕООД, Дарик 90 София ЕООД, Цитадела ЕООД,
 Свимар ООД.

Извършените сделки със свързани лица за 2018 г. и 2017 г. са както следва:

Продажби

Клиент	Вид сделка	2018 г.	2017 г.
Албена тур ЕАД	Отдаване помещение под наем		2
Албена АД	Продажба на инвестиционен имот	540	
Тихия кът АД	Управление и стопанисване	35	31
Общо		575	33

Покупки

Доставчик	Вид сделка	2018 г.	2017 г.
АЛФА КОНСУЛТ 2000 ЕООД	Управление - член СД		2
Общо			2

Заеми

Клиент	Вид сделка	2018 г.	2017 г.
Албена АД	Разходи за лихви	8	14
Общо		8	14

Ключов управленски персонал

Съставът на ключовия управленски персонал е оповестен в Приложение 1. Начислените възнаграждения на ключовия управленски персонал на групата за отчетния период са 49 хил.лв. (2017 г. – 88 хил.лв.)

23. Управление на финансовия риск

В хода на обичайната си стопанска дейност групата може да бъде изложена на различни финансови рискове, най-важните от които са: пазарен (включващ валутен риск, риск от промяна на справедливата стойност и ценови риск) кредитен риск, ликвиден риск и риск на лихвено-обвързани парични потоци. Общото управление на риска е фокусирано върху трудностите на прогнозиране на финансовите пазари и за постигане на минимизиране на потенциалните отрицателни ефекти, които могат да се отразят върху финансовите резултати и състояние на групата. Текущо финансовите рискове се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, за да се определят адекватни цени на продуктите на групата, да се оценят адекватно формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск. По-долу са описани различните видове рискове, на които е изложена групата при осъществяване на търговските й операции, както и възприетият подход при управлението на тези рискове.

Категории финансови инструменти

Финансови активи – финансовите активи на групата са концентрирани в категория кредити и вземания и включват:

Финансови активи	31.12.2018 г.	31.12.2017 г.
Кредити и вземания, в т.ч.		
Търговски вземания	52	34
Срочни депозити	52	34
Парични средства и парични еквиваленти	-	
	99	78
Общо:	151	112

Финансови пасиви – включват основно търговски и други задължения:

Финансови пасиви	31.12.2018 г.	31.12.2017 г.
Финансови пасиви по амортизирана стойност в т.ч.		
Търговски и други задължения	17	506
	17	506

Общо:	17	506
-------	----	-----

Кредитен риск

Кредитният риск за групата се изразява във възможността да не получи в договорения размер или въобще финансов актив, както и възможността да получи финансов актив, но на по-късна дата от уговорената.

Финансовите активи на групата са концентрирани в две групи: парични средства (в брой и по банкови сметки) и вземания от клиенти. Максималната експозиция на кредитен риск към края на отчетния период е балансовата стойност на всеки клас финансови активи, представени в консолидирания отчет за финансовото състояние в нетен размер, след приспадане на начислените обезценки по съмнителни и трудносьбираеми вземания.

Групата търгува единствено с утвърдени, платежоспособни контрагенти. Нейната политика е, че всички клиенти, които желаят да търгуват на отложено плащане, подлежат на процедура по проверка на платежоспособността им. Освен това салдата на текущите задължения се следят регулярно, в резултат на което групата няма трудносьбираеми и несъбираеми вземания. Към датата на консолидирания отчет за финансовото състояние групата няма значителна концентрация на кредитен риск.

Пазарен риск

Риск на лихвоносни парични потоци

Групата е изложена на лихвен риск от промяната в лихвените равнища на финансовите инструменти, с които оперира. Справедливата стойност или бъдещите парични потоци на финансовия инструмент варират поради промени в лихвените нива, което поставя в зависимост от лихвен риск паричните му потоци. През отчетния период Групата е била изложена в минимална степен на лихвен риск. Като цяло в структурата на активите и пасивите на групата лихвоносните финансови инструменти имат специфичен дял, представени най-вече от паричните средства и предоставените депозити. Паричните операции са ограничени до банки с висока репутация и добра ликвидност. Същевременно групата няма лихвени пасиви. Затова приходите и оперативните парични потоци са в малка степен засегнати от промените в пазарните лихвени равнища.

31 декември 2018 г.	с плаващ лихвен %	с фиксиран лихвен %	нелихвени	Общо
Финансови активи, оценявани по амортизирана стойност				
Кредити и вземания, в т.ч.	99		52	151
Търговски вземания			52	52
Парични средства и парични еквиваленти	99			99
Общо:	99		52	151
Финансови пасиви по амортизирана стойност в т.ч.				

Търговски задължения			17	17
Общо:			17	17

31 декември 2017 г.	с плаващ лихвен %	с фиксиран лихвен %	нелихвени	Общо
Финансови активи, оценявани по амортизирана стойност				
Кредити и вземания, в т.ч.	78		34	112
Търговски вземания	-	-	34	34
Парични средства и парични еквиваленти	78	-	-	78
Общо:	78		34	112
Финансови пасиви по амортизирана стойност в т.ч.				
Търговски задължения	482	-	24	506
Общо:	482	-	24	506

Валутен риск

Групата не е изложена на валутен риск, доколкото продажбите и покупките се извършват в национална валута.

Ликвиден риск

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация групата да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. То провежда консервативна политика по управление на ликвидността, чрез която постоянно поддържа оптимален ликвиден запас, парични средства и добра способност за финансиране на стопанската си дейност. Групата генерира и разполага с достатъчно собствени оборотни средства и не ползва привлечени кредитни ресурси. Текущо матуритетът и извършването на плащанията се наблюдава и контролира от ръководството, като се поддържа ежедневна информация за наличните парични средства и анализ на предстоящите плащания. За свободните средства се обмисля инвестиране при най-добри лихвени равнища, обичайно тримесечни или шестмесечни депозити в първокласни търговски банки.

31 декември 2018 г.	На виждане	От 1 до 3 месеца	От 3 месеца до 1 година	От 1 до 2 години	От 2 до 5 години	Без матуритет	Общо
Финансови активи, оценявани по амортизирана стойност							
Кредити и вземания, в т.ч.	99	52					151
Търговски вземания		52					52
Парични средства и парични еквиваленти	99						99

Общо:	99	52					151
Финансови пасиви по амортизирана стойност в т.ч.							
Търговски и други задължения		17					17
Общо:		17					17
31 декември 2017 г.	На виждане	От 1 до 3 месеца	От 3 месеца до 1 година	От 1 до 2 години	От 2 до 5 години	Без матуритет	Общо
Финансови активи, оценявани по амортизирана стойност							
Кредити и вземания, в т.ч.	78	34					112
Търговски вземания		34					34
Срочни депозити							
Парични средства и парични еквиваленти	78						78
Общо:	78	34					112
Финансови пасиви по амортизирана стойност в т.ч.							
Търговски и други задължения	10	14	54	79	399		556
Общо:	10	14	54	79	399	556	

Управление на капитала

С управлението на капитала групата цели да създава и поддържа възможности то да продължи да функционира като действащо предприятие и да осигурява съответната възвръщаемост на инвестираните средства на акционерите, стопански ползи на другите заинтересовани лица и участници в неговия бизнес, както и да поддържа оптимална капиталова структура, за да се редуцират разходите за капитала.

Групата не наблюдава и не управлява специфични показатели за задлъжнялост. От гледна точка на финансовия отчет, се наблюдават следните позиции, които могат да се променят в резултат на управлението на капитала:

	31.12.2018 г.	31.12.2017 г.
Регистриран капитал, резерви и неразпределени печалби	5564	5996
Пари и парични еквиваленти	99	78

24. Справедлива стойност

Справедливата стойност най-общо представлява цената, за която един актив може да бъде разменен или едно задължение да бъде изплатено в обичайна сделка между пазарни участници към датата на оценяване.

Групата прилага три нива на йерархичност, отразяващи важността и значимостта на използваните базисни данни за целите на оценката.

Определяне на справедливата стойност

При определяне на справедливата стойност на активите и пасивите групата прилага следната йерархия в зависимост от използваните изходни данни:

- **Първо ниво:** Котировки (некоригирани) налични на активен пазар за идентични активи и пасиви;
- **Второ ниво:** Оценъчни техники базирани на наблюдаема информация - директно (цени и котировки) или индиректно (производни от цени и котировки). Тази категория включва активи и пасиви оценявани по котировки на активен пазар за сходни инструменти, котировки на идентични или сходни инструменти търгуеми на неактивен пазар или други оценъчни техники, при които изходните данни се основават на общодостъпна наблюдаема пазарна информация.
- **Трето ниво:** Оценъчни техники базирани на значителна ненаблюдаема информация. Тази категория включва всички активи и пасиви, чиято оценка не е базирана на налична, регулярно достъпна и наблюдаема информация, като параметрите основаващи се на ненаблюдаема информация имат превес.

Концепцията за справедливата стойност предполага реализиране на финансови инструменти чрез продажба. В повечето случаи обаче, особено по отношение на търговските вземания, задължения и депозитите, групата очаква да реализира тези финансови активи и пасиви чрез тяхното цялостно обратно изплащане или респ. погасяване във времето. Затова те се представят по тяхната амортизируема стойност.

Също така, голямата част от финансовите активи и пасиви са или краткосрочни по своята същност (търговски вземания и задължения), или са отразени в отчета за финансовото състояние по пазарна стойност (предоставени банкови депозити), поради това тяхната справедлива стойност е приблизително равна на отчетната им стойност.

Доколкото все още не съществува достатъчно пазарен опит, стабилност и ликвидност за покупки и продажби на някоя от притежаваните от групата финансови активи и пасиви, за тях няма достатъчно и надеждни котировки на пазарни цени.

Ръководството на групата счита, че при съществуващите обстоятелства представените в отчета за финансовото състояние оценки на активите и пасивите са възможно най-надеждни, адекватни и достоверни за целите на финансовата отчетност и са близко до тяхната справедлива стойност в зависимост от техният характер и матуритет.

Справедлива стойност на инвестиционни имоти

Справедливата стойност на инвестиционните имоти отразява текущите пазарни условия към датата на баланса и се извършва от лицензирани оценители ежегодно.

Към 31.12.2018 г. Групата е извършила оценка на справедливата стойност (*Ниво 2 в йерархията на справедливите стойности*) на инвестиционните имоти на базата на оценка на лицензиран оценител

Иванка Къосовска, Сертификат за оценка на недвижими имоти № 100100843/14.12.2009г., издадени от Камарата на независимите оценители в България.

Имоти Регион Варна - при тази преоценка на административната сграда, включена в състава на инвестиционните имоти са приложени следните подходи и оценъчни методи за измерване на справедливата стойност, като тежестта на метода е 100% за метода на амортизираната възстановителна стойност.

- Метод на амортизираната възстановителна стойност – при този метод амортизираната възстановителна стойност за сградите се базира на стойността на обекта, определена основата на направените разходи по изграждането на подобен по параметри обект, с отчитане на физическото състояние на обекта, степента на годност, икономическата обезценка и възможностите за бъдещо използване на същия.

Имоти регион Добрич - при тази преоценка са приложени следните подходи и оценъчни методи за измерване на справедливата стойност на инвестиционните имоти, намиращи се в гр. Добрич:

- За земите – Метод на сравнителните продажби – използвани са предлагани офертни цени и друга полезна информация, генерирана от пазарни сделки с идентични или сравними (т.е. подобни активи)
- За сградите – Метод на амортизираната възстановителна стойност – при този метод амортизираната възстановителна стойност за сградите се базира на стойността на обекта, определена основата на направените разходи по изграждането на подобен по параметри обект, с отчитане на физическото състояние на обекта, степента на годност, икономическата обезценка и възможностите за бъдещо използване на същия.

Имоти к.к. Албена - при тази преоценка са приложени следните подходи и оценъчни методи за измерване на справедливата стойност на инвестиционните имоти, намиращи се в к.к. Албена.

- Метод на амортизираната възстановителна стойност – при този метод амортизираната възстановителна стойност за сградите се базира на стойността на обекта, определена основата на направените разходи по изграждането на подобен по параметри обект, с отчитане на физическото състояние на обекта, степента на годност, икономическата обезценка и възможностите за бъдещо използване на същия.

Имоти регион Пловдив - при тази преоценка са приложени следните подходи и оценъчни методи за измерване на справедливата стойност на инвестиционните имоти, намиращи се в гр. Пловдив:

- За земята – Метод на сравнителните продажби – използвани са предлагани офертни цени и друга полезна информация, генерирана от пазарни сделки с идентични или сравними (т.е. подобни активи)

- За сградите – Метод на амортизираната възстановителна стойност – при този метод амортизираната възстановителна стойност за сградите се базира на стойността на обекта, определена основата на направените разходи по изграждането на подобен по параметри обект, с отчитане на физическото състояние на обекта, степента на годност, икономическата обезценка и възможностите за бъдещо използване на същия;

Имоти регион Ахтопол - При тази преоценка са приложени следните подходи и оценъчни методи за измерване на справедливата стойност на отделните видове инвестиционни имоти:

- За земите - Метод на пазарните сравнения /сравнителните продажби/ - използвани са предлагани офертни цени и друга полезна информация, генерирана от пазарни сделки с идентични или сравними (т.е. подобни) активи.
- За сградите - Метод на амортизираната възстановителна стойност – при този метод амортизираната възстановителна стойност за сградите се базира на стойността на обекта, определена основата на направените разходи по изграждането на подобен по параметри обект, с отчитане на физическото състояние на обекта, степента на годност, икономическата обезценка и възможностите за бъдещо използване на същия;

Преоценената стойност на инвестиционни имоти е докладвана в Приложение 4.

25. Условни активи и пасиви

Срещу групата не са предявявани съдебни искове и производства .

26. Събития след края на отчетния период

След края на отчетния период не са настъпили събития, както коригиращи, така и некоригиращи, които да окажат влияние върху активите, пасивите, собствения капитал и паричните потоци на Групата.